

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
SALERNO

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Oggetto : **Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.** [REDACTED], **nell'Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.**

promossa da

Fire S.p.a.

Codice fiscale:01787570835

Bonsignore n.1

Messina (ME)

contro

[REDACTED]

INCARICO

In data 30/05/2024, [REDACTED]
84078 - Vallo [REDACTED]

[REDACTED] 2, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

La Banca della Campania spa, con contratto di finanziamento di credito fondiario con contestuale erogazione e quietanza stipulato in data 23/12/2009 ai rogiti del dott. Di Liegro, Notaio in Camerota (rep. N.1653 racc. 1349), registrato a Vallo della Lucania il 08/01/2010 al n.40, rilasciato in copia conforme in data 03/07/2023, concedeva a titolo di mutuo ex art. 38 TUB al [REDACTED],

Codice fiscale: [REDACTED], ed ivi residente in via Marin n.84, quale mutuatario e datore di ipoteca, un mutuo fondiario della somma di € 110.000,00, rimborsabile in anni 15 mediante il pagamento di n. 180 rate mensili di € 816,42 ciascuna; al precitato contratto interveniva, in qualità di fideiussore nonché di datore di ipoteca per la quota di 2/3 dell'usufrutto sull'appartamento sito in Roccagloriosa, in via Marin, riportato in C.F. al foglio 48 particella n. 500 sub 5, Categoria A/3, [REDACTED], [REDACTED], Codice fiscale: [REDACTED].

A garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal suddetto contratto di finanziamento, [REDACTED] per l'intera proprietà del locale commerciale sito in Roccagloriosa, in via Marin, riportato in C.F. al foglio 48 particella n. 357 sub I, Categoria C/1 e 2/3 sulla nuda proprietà dell'appartamento soprarichiamato, e [REDACTED] per il diritto di usufrutto sulla quota di 2/3 dell'appartamento, concedevano in favore dell'Istituto credito mutuante ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/01/2010, reg. gen. n.1368, n. reg. part. 129, per complessivi € 200.000,00.

Con atto stipulato in data 24/11/2014, la Banca della Campania spa, si è fusa per incorporazione in BPER Banca spa.

Successivamente, la BPER Banca spa, con lettera raccomandata A.R. ricevuta dal debitore in data 15.03.2016, comunicava la decadenza del beneficio del termine ed intimava il pagamento dell'insoluto.

A seguito del decesso di [REDACTED], datrice di ipoteca in relazione al diritto di usufrutto sulla quota di 2/3 dell'appartamento identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccagloriosa al foglio 48 particella n. 500 sub 5, l'intera proprietà del suddetto immobile è ricaduta sul nudo proprietario [REDACTED] mutuatario ed esecutato nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto.

Alla data contabile del 18/12/2020 [REDACTED] reso moroso nel rimborso dell'importo mutuato e pertanto la BPER Banca spa risulta creditrice nei confronti del suddetto debitore dell'importo complessivo di € 77.356,93.

La società Summer SPV srl, con sede legale in Conegliano (TV) in via Alfieri n.1, P.IVA 05128970265, ha acquistato dagli istituti di Credito un portafoglio di crediti, individuabili in blocco ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1,4, e 7.1 della Legge 130/99 e dell'art. 58 del Testo Unico Bancario, giusta cessione pubblicata in Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda, n.150 del 24/12/2020; in detta cessione è inclusa anche la posizione creditoria di cui sopra, originariamente vantata dalla BPER Banca spa (già Banca della Campania spa) nei confronti del [REDACTED]

Per effetto della prefata cessione di crediti la Summer SPV srl è subentrata, in qualità di cessionaria, nell'integrale posizione creditoria facente capo alla cedente.

In data 11/01/2021 la società Summer SPV srl ha conferito procura alla società Fire spa, con sede legale in Messina in via Bonsignore n.1, P.IVA 01787570835, per la gestione ed il recupero dei crediti e diritti collegati.

In data 26/09/2023, la Fire Spa, procuratrice della società Summer SPV srl, notificava al [REDACTED] atto di precetto a mezzo del quale intimava il pagamento, in proprio favore, della complessiva somma di € 77.977,05, oltre interessi convenzionali e di mora dal 19/12/2020 all'effettivo soddisfo.

Con atto di pignoramento notificato dall'UNEP Tribunale di Vallo Della Lucania il 23 novembre 2023, Repertorio 891, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/01/2024 ai nn. 4519/3823, la

ASTE GIUDIZIARIE®

società Fire Spa ha promosso la procedura di espropriazione immobiliare R.G. 69/2023 presso il Tribunale dell'Esecuzione di Vallo della Lucania avente ad oggetto il compendio immobiliare di seguito descritto.

BENI PIGNORATI

Bene N° 1 – Comune di Roccagloriosa

ASTE GIUDIZIARIE®

- Immobile in Roccagloriosa (SA), in via Marin n.89, riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 48 particella n.357 sub 1, categoria C/1, piano T, classe 07, consistenza 33 mq, R.C. 339,16.

Bene N° 2 – Comune di Roccagloriosa

ASTE GIUDIZIARIE®

- Immobile in Roccagloriosa (SA), in via Marin n.88, riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 48 particella n.500 sub 5, categoria A/3, piano 1, classe 02, vani 5,5, R.C. 244,28.

DESCRIZIONE BENE N.1 – COMUNE DI ROCCAGLORIOSA

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto di stima è costituito da un locale commerciale posto a piano terra, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato in epoca antecedente al 1967, ubicato nel comune di Roccagloriosa alla frazione Acquavena.

ASTE GIUDIZIARIE®

L'accesso a detto locale avviene direttamente dalla strada provinciale 17/B e/o via Daniele Manin, ed è composto da un unico vano adibito a negozio, e da un locale bagno, con una superficie complessiva netta pari a circa 35 mq.

ASTE GIUDIZIARIE®

È riportato in Catasto al Foglio 48 particella n.357 sub 1, categoria C/1. (cfr. all. n.1– all. nn. 2-3-4)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

ASTE GIUDIZIARIE®

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

TITOLARITÀ

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto della procedura esecutiva NERGE 69/2023, appartiene al seguente proprietario esecutato:

• [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

██████████ (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile, oggetto di pignoramento, confina con strada provinciale 17/B e/o via Daniele Manin, con vicolo comunale e con fabbricato identificato in Catasto al Foglio 48 particella n. 355 di proprietà terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	37,80 mq	51,50 mq	1,00	51,50 mq	3,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				51,50 mq		

DATI CATASTALI PART. 357 SUB 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
1	48	357	1		C/1	7	33 mq	Totale: 38 m ²	339,16	T	

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

In occasione dei sopralluoghi eseguiti presso l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva si è accertato che c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella scheda planimetrica dell'immobile. (cfr. all. n.n.3-5)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato è inserito in un contesto condominiale.

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terra di un fabbricato, individuato in catasto al foglio 48 part. n.357 realizzato con struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate.

Le rifiniture del locale commerciale sono di tipo medie; è presente l'impianto idrico-sanitario; l'impianto elettrico, alimentato a 220 V, è sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato l'immobile pignorato è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di pignoramento, come attestato nel certificato notarile depositato in atti. (cfr all. nn.6-6.1) si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Nel ventennio, le unità immobiliari – Beni nn.1-2 - figurano in proprietà di [REDACTED] nato a Roccafloriosa (Sa) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Roccafloriosa (Sa) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per possesso pacifico ed indisturbato ultraventennale (come riportato nell'atto di divisione a rogito Notaio Mazzarella Lucio del 16/10/2009, rep. n. 38570/17593, trascritto il 27/10/2009 ai numeri 48718/39108).

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] non è stata reperita la trascrizione di atto di provenienza relativo agli immobili in oggetto.

In morte [REDACTED] i diritti di ½ lui spettanti sui beni in oggetto sono pervenuti al coniuge [REDACTED] per 1/6 ciascuno della piena

proprietà, per successione ereditaria apertasi ab intestato il 12/05/2004, certificato di successione trascritto il 07/06/2005 ai numeri 19543 RP 27837 RG.

Da [REDACTED], i diritti pari ai 2/3 della piena proprietà della particella 357 sub. 1 ed i diritti pari ai 2/3 della nuda proprietà della particella 500 sub. 5, con riserva dell'usufrutto, sono pervenuti a [REDACTED]

[REDACTED] con atto di donazione accettata a rogito Notaio Mazzarella Lucio del 16/10/2009, Repertorio 38570/17593, trascritto il 27/10/2009 ai numeri 39107 RP 48717 RG;

Con atto di divisione a rogito Notaio Mazzarella Lucio del 16/10/2009, rep. n. 38570/17593, trascritto il 27/10/2009 ai numeri 48718/39108 a [REDACTED] stata assegnata la piena proprietà della particella 357 sub. 1 (Bene n.1) e 4/6 di nuda proprietà e 2/6 di piena proprietà della particella 500 sub. 5 (Bene n.2).

[REDACTED] è deceduta il 30/04/2021 con ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di pignoramento, come attestato nel certificato notarile depositato in atti. (cfr all. n.6) hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA N. 1368/129 del 13/01/2010** derivante da mutuo fondiario a rogito Notaio Di Liegro Domenico del 23/12/2009, rep. n. 1653/1349 - Capitale di euro 110.000,00 - durata anni 15 anni - Ipoteca di euro 220.000,00.
A favore: Banca Della Campania S.p.a. sede Napoli (Na) C.F. 04504971211 (Domicilio ipotecario eletto Napoli).

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], gravante, per la piena proprietà sulla particella 357 sub. 1 (Bene n.1) e per 1/3 di piena proprietà e 2/3 di nuda proprietà sulla particella 500 sub. 5 (Bene n.2).

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 2/3 di usufrutto sulla particella 500 sub. 5.,

- **IPOTECA LEGALE N. 17807/2896 del 29/04/2010** derivante da debito di imposta, rep. n. 107181/100 del 28/04/2010 - Capitale di euro 84.568,17 - Ipoteca di euro 169.136,34.

A favore: Equitalia Polis S.p.a. sede Napoli C.F. 07843060638 (Domicilio ipotecario eletto Via Delle Calabrie, 19/a Cap 84131 Salerno.

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], gravante, per la piena proprietà sulla particella 357 sub. 1 e per 1/3 di piena proprietà e 2/3 di nuda proprietà sulla particella 500 sub. 5.

- **IPOTECA GIUDIZIALE N. 8227/801 del 09/03/2015** derivante da decreto ingiuntivo, Giudice di Pace sede Roma, rep. n. 10674 del 30/07/2014 - Capitale di euro 2.482,80 - Ipoteca di euro 5.000,00.

A favore: E.CO.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e sede Roma C.F. 02400700585 (Domicilio ipotecario eletto Roma Via Leopoldo Serra N. 32)

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per la piena proprietà sulla particella 357 sub. 1 e per 1/3 di piena proprietà e 2/3 di nuda proprietà sulla particella 500 sub. 5;

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 4519/3823 del 30/01/2024** Unep C/o Il Tribunale di Vallo Della Lucania (Sa), rep. n. 891 del 23/11/2023

A favore: Summer Spv S.r.l. sede Conegliano (Tv) C.F. 05128970265

[REDACTED], per la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagloriosa (cfr. all. n. 7), ha certificato che l'immobile censito in Catasto al foglio 48 particella n. 357 sub 1 ricade nello Strumento Urbanistico vigente in Zona Storica (Tipo A) per cui è soggetta alla seguente disciplina urbanistica:

a) *Restauro conservativo*

I fabbricati di valore monumentale, tutelati dalla legge 1° giugno 1939, n° 1089, sono suscettibili di restauro conservativo

b) Intervento edilizio diretto

Gli edifici privi di valore storico possono essere demoliti e ricostruiti conservando però gli allineamenti sul fronte strada e nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

1) indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq

2) altezza massima: 11,00 mt.

Nel caso di immobili sprovvisti di servizi igienici è consentita la costruzione di locali accessori destinati esclusivamente a tale uso

c) Comparti:

Per interventi relativi ad un intero isolato o in aree libere di superfici superiori a mq. 300 è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo da approvarsi secondo l'apposita procedura (art.2) e sempreché il comune abbia predisposto il piano particolareggiato per la ristrutturazione del centro storico. L'intervento urbanistico preventivo potrà attuarsi con i seguenti indici:

1) Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,5 mc/mq.

2) Altezza massima: 11,00 mt.

3) Parcheggi inerenti al fabbricato: 5 mq./100 mc.;

4) Parcheggi di urbanizzazione primaria: 2 mq./100 mc.

3) che l'area suddetta è ubicata all'interno della perimetrazione stabilita dal PIANO DI RECUPERO approvato con delibera di C.C. n. 75 del 02.12.1998 e reso esecutivo a far data dal 06.10.1999 e pertanto assoggettata alle relative norme di attuazione.

La Legge Regionale 22 Dicembre 2004, N. 16 (Norme sul Governo del Territorio) così come modificata dalla Legge Regionale 29 aprile 2024, N. 5 all'art. 39, nel testo vigente dell'Art. 44 – comma 4 bis “Regime transitorio degli strumenti di pianificazione” prevede: “Nei comuni nei quali è ancora in vigore il programma di fabbricazione in tutto il territorio comunale si applicano fino alla definitiva approvazione ed entrata in vigore del PUC, i limiti di edificabilità previsti dal DPR n.380/2001, prevalenti su ogni diversa disposizione contenuta nel citato strumento urbanistico generale”.

CHE l'immobile di cui al presente certificato:

- è assoggettato al vincolo sismico di seconda categoria S=9

- non rientra nell'elenco delle aree censite ai sensi della legge 353 del 21/11/2000 (catasto incendi) come approvato e aggiornato da questo Comune fino al 31/12/2017;

- ricade in area perimetrata del PSAI (Piano Stralcio Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del fiume Sele), aggiornamento 2012, pubblicato in data 14.05.2012 sul BURC n.ro 31/2012, e pertanto si rinvia alla cartografia ed alle norme di attuazione, approvate con delibera n. 22 del 2 agosto 2016 dal Comitato Istituzionale, ad esso allegate per le prescrizioni a cui le aree sono soggette.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di stima è costituito da un locale commerciale posto a piano terra, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato in epoca antecedente al 1967, ubicato nel comune di Roccagloriosa alla frazione Acquavena.

In data 20/02/2007 protocollo generale dell'Ente n. 885, il sig. ██████████ ha presentato al Comune di Roccagloriosa Denuncia Inizio Attività, D.I.A., ai sensi degli artt. 22-23 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs N.301/2002, per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed igienico sanitario del locale commerciale di cui sopra. In particolare, dalla consultazione della relazione tecnica allegata alla D.I.A prot. n.885/2007 si evince che gli interventi previsti consistevano:

- rimozione e rifacimento dell'attuale pavimento e del relativo sottofondo inerte;
 - prosciugamento dei muri interni e del sottofondo di pavimento con la messa in opera di film impermeabile in polietilene;
 - sostituzione degli infissi interni, senza operare modifiche dimensionali delle aperture ed utilizzando materiali e colorazioni non in contrasto con gli esistenti in zona;
 - rifacimento dell'impianto elettrico, in conformità alle norme CEI e nel rispetto della Legge n.46/90, rifacimento dell'impianto idrico/sanitario;
 - rifacimento intonaco civile liscio;
 - tinteggiatura delle pareti e del soffitto con l'utilizzo di vernici lavabili;
 - ogni altro lavoro di rifinitura fino a portare ad opera finita il locale commerciale.
- In data 21/09/2007 il sig. ██████████ ha comunicato l'ultimazione dei lavori con nota acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 4557, e, in data 05/10/2007 prot. n. 4823 ha presentato al Comune di Roccagloriosa domanda per il rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. N. 380/01. (cfr. all. n. 8)

In data 16/10/2007, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha rilasciato il certificato di agibilità prot. n. 4988/2007 relativo al locale commerciale identificato in Catasto al foglio 48 part. n. 357 sub 1. (cfr. all. nn. 9 -10)

STIMA BENE N.1

CRITERIO DI STIMA

Eseguita una descrizione del bene, si procede alla stima dello stesso secondo la metodologia MCA (Market Comparison Approach) che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

I valori di mercato sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio relativa al 1° semestre 2024 (l'ultimo disponibile) di 410 - 640 €/mq per immobili con destinazione commerciale con stato di conservazione normale, ricadenti in zona extraurbana. (cfr all. n.11)

Da indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali, dalla consultazione del sito specialistico il borsinoimmobiliare.it si è appurato che il più probabile valore unitario di immobili di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, considerata la scarsa domanda, può fissarsi un valore unitario compreso tra 450 €/m² e 900 €/m² di superficie convenzionale lorda.

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, lo stato di manutenzione dell'immobile, il più probabile valore di mercato può ottenersi come media dei due valori sopra stimati riferiti alla superficie convenzionale lorda, di tipo commerciale: $(€ 640,00 + € 900,00) / 2 = € 770,00 / m^2$ (euro settecentoventi/00)

DESCRIZIONE BENE N.2 – COMUNE DI ROCCAGLIORIOSA

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato composto da piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto, ubicato nel comune di Roccaiglioriosa alla frazione Acquavena.

Detto fabbricato, allo stato, presenta un locale commerciale a piano terra, un appartamento a piano primo (oggetto della procedura in epigrafe), un appartamento a piano secondo ed un sottotetto con copertura a falde inclinate.

L'accesso all'appartamento a piano primo di proprietà del sig. ██████████, esecutato, e all'appartamento al piano secondo di proprietà del sig. ██████████, avviene dal portone di ingresso prospiciente la strada provinciale 17/B e/o via Daniele Manin, che immette sul vano scale che conduce alle suddette unità immobiliari.

L'appartamento, oggetto di stima, è composto da cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, n.2 camere da letto e bagno.

Presenta una superficie complessiva netta pari a circa 88.50 mq mentre il balcone ha una superficie pari a circa 12.00 mq.

È riportato in Catasto al Foglio 48 particella n. 500 sub 5, categoria A/3 (cfr. all. nn. 12-13-14)

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 della procedura esecutiva NERGE 69/2023, appartiene al seguente proprietario esecutato:

- ██████████ (Proprietà 1/1)

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile, oggetto di pignoramento, confina con strada provinciale 17/B e/o via Daniele Manin e con vicolo comunale e con particella individuata in catasto a foglio 48 part. n.355 di proprietà di un mezzo comune indiviso dei germani [REDACTED].

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,50 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	3,00 m	Piano Primo
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	Piano Primo
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

DATI CATASTALI PART. 500 SUB 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
1	48	500	5		A/3	2	5,5 vani	Totale: 113 m ²	244,28	I°	

Uno dei titolari catastali corrisponde a quello reale ([REDACTED]), mentre l'altro titolare catastale, [REDACTED] è deceduta come attestato nel certificato notarile depositato in atti.

In occasione dei sopralluoghi eseguiti presso l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva si è accertato che c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella scheda planimetrica dell'immobile. (cfr. all. nn. 13-15)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione del fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato è inserito in un contesto condominiale.

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo di un fabbricato, individuato in catasto al foglio 48 part. n.500 realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura a falde inclinate.

Le rifiniture sono di tipo medie; è presente l'impianto idrico-sanitario; l'impianto elettrico, alimentato a 220 V, è sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato l'immobile pignorato è occupato dal [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda alla consultazione del certificato notarile richiamato al paragrafo "Provenienze Ventennali" a pag. 5.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Si rimanda alla consultazione del certificato notarile richiamato al paragrafo "Formalità, vincoli ed oneri" a pag. 6.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roccagloriosa (cfr. all. n. 7), ha certificato che:

l'immobile censito in Catasto al foglio 48 particella n. 500 sub 5 ricade nello Strumento Urbanistico vigente in Zona Storica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 07/09/1968, il Sindaco del Comune di Roccagloriosa ha rilasciato [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] ato, la Licenza di Costruzione n.40/1968 per la realizzazione di

un fabbricato composto da n.2 locali a piano terra, un appartamento a piano primo ed un sottotetto, previa acquisizione dell'autorizzazione preventiva rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Salerno, a norma dell'art. 2 della legge n.1684 del 25/11/1962, trattandosi di edificio da costruire in zona consolidata a spese dello Stato. (cfr. all. n. 16)

Successivamente, nell'anno 1978, [REDACTED] ha presentato al Comune di Roccagloriosa istanza per la sopraelevazione del fabbricato assentito con la soprarichiamata licenza n.40/1968 (cfr. all. n. 17). Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha attestato, con nota prot. n. 5968 del 27/09/2024, che non è stato reperito atto autorizzativo relativo alla suddetta istanza di sopraelevazione. (cfr. all. n. 10)

In data 30/09/1986, [REDACTED] ha presentato al Comune di Roccagloriosa istanza di condono ai sensi della Legge n.47/1985, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 02414, per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia n.40/1968. Il Sindaco, con nota prot. n. 862 del 16/03/1989, ha richiesto la produzione di documentazione integrativa, ad oggi non riscontrata dalla parte istante. (cfr. all. n. 18)

Nel mese di settembre del 2004, [REDACTED] ha presentato D.I.A. per l'esecuzione di interventi di risanamento dell'intonaco esterno del fabbricato di cui sopra. (cfr. all. n. 19)

A seguito dei sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto, si è accertato che il fabbricato in esame è stato realizzato in difformità alla licenza edilizia n.40/1968, con la costruzione di un ulteriore piano (secondo) e delle difformità planimetriche in corrispondenza del vano scale, allo stato oggetto dell'istanza di condono prot. n. 2414/1986 non definita.

Con riferimento all'appartamento oggetto di stima, è stata accertata una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento oggetto di pignoramento.

STIMA BENE N.2

CRITERIO DI STIMA

Eseguita una descrizione del bene, si procede alla stima dello stesso secondo la metodologia MCA (Market Comparison Approach) che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle

caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

I valori di mercato sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio relativa al 1° semestre 2024 (l'ultimo disponibile) di 490 - 560 €/mq per immobili con destinazione residenziale con stato di conservazione normale, ricadenti in zona extraurbana. (cfr all. n.20)

Da indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali e dalla consultazione del sito specialistico borsinoimmobiliare.it e del sito specialistico immobiliare.it si è appurato che il più probabile valore unitario di immobili di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, può fissarsi un valore unitario compreso tra 500,00 €/m² e 900,00 €/m² di superficie convenzionale lorda.

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, lo stato di manutenzione dell'immobile, si ritiene congruo un valore di mercato riferito alla superficie convenzionale lorda, di tipo residenziale, pari a 650,00 €/mq (euro seicentocinquanta/00).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.2 lotti così costituiti:

LOTTO N.1

Il lotto è costituito dal seguente immobile:

- Immobile in Roccagloriosa (SA), in via Marin n.89, riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 48 particella n.357 sub 1, categoria C/1, piano T, classe 07, consistenza 33 mq, R.C. 339,16.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà.

Trattasi di un locale commerciale posto a piano terra, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato in epoca antecedente al 1967, ubicato nel comune di Roccagloriosa alla frazione Acquavena.

L'accesso a detto locale avviene direttamente dalla strada provinciale 17/B e/o via Daniele Manin, ed è composto da un unico vano adibito a negozio, e da un locale bagno, con una superficie complessiva netta pari a circa 35 mq.

Le rifiniture sono di tipo medie; è presente l'impianto idrico-sanitario; l'impianto elettrico, alimentato a 220 V, è sottotraccia.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, lo stato di manutenzione dell'immobile, il più probabile valore di mercato riferito alla superficie convenzionale lorda, di tipo commerciale è pari a € 770,00 /m² (euro settecentoventi/00).

Pertanto si ha : 51,50 mq x € 770,00 /m² = € 39. 655,00

Valore finale del bene n.1 : € 39. 655,00

LOTTO N.2

Il lotto è costituito dal seguente immobile:

- Immobile in Roccagloriosa (SA), in via Marin n.88, riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 48 particella n.500 sub 5, categoria A/3, piano 1, classe 02, vani 5,5, R.C. 244,28

L'immobile viene posto in vendita per l'intera proprietà.

Allo stato l'immobile pignorato è occupato [REDACTED], zia dell'esecutato.

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato composto da piano terra, piano primo, piano secondo e sottotetto, ubicato nel comune di Roccagloriosa alla frazione Acquavena.

Detto fabbricato, realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura a falde inclinate, allo stato, presenta un locale commerciale a piano terra, un appartamento a piano primo (oggetto di stima), un appartamento a piano secondo ed un sottotetto con copertura a falde inclinate.

L'accesso all'appartamento a piano primo di proprietà del [REDACTED], esecutato, avviene dal portone di ingresso prospiciente la strada provinciale 17/B e/o via Daniele Manin, che immette sul vano scale che conduce alla suddetta unità immobiliare.

È composto da cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, n.2 camere da letto e bagno, e presenta una superficie complessiva netta pari a circa 88.50 mq mentre il balcone ha una superficie pari a circa 12.00 mq.

Le rifiniture sono di tipo medie; è presente l'impianto idrico-sanitario; l'impianto elettrico, alimentato a 220 V, è sottotraccia.

Presenta una superficie complessiva netta pari a circa 88.50 mq mentre il balcone ha una superficie pari a circa 12.00 mq.

L'intero fabbricato è stato realizzato in difformità alla licenza edilizia n.40/1968, con la costruzione di un ulteriore piano (secondo) e delle difformità planimetriche in corrispondenza del vano scale, allo stato oggetto dell'istanza di condono prot. n. 2414/1986 non definita.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, lo stato di manutenzione dell'immobile, il più probabile valore di mercato riferito alla superficie convenzionale lorda, di tipo residenziale, è pari a € 650,00 /m² (euro seicentocinquanta/00).

Pertanto si ha : $100,00 \text{ mq} \times € 650,00 /\text{m}^2 = € 65.000,00$

A questo importo vanno detratte le somme necessarie per ripristinare la regolarità edilizia dell'immobile mediante la definizione della pratica di condono ai sensi della Legge n.47/85 con riferimento alla proprietà [REDACTED], stimabili in complessivi euro 3.000,00.

In definitiva si ha € 65.000,00 - € 3.000,00 = € 62.000,00 (euro sessantaduemila/00)

Valore finale del bene n.2 : € 62.000,00

Riepilogo lotti :

LOTTO N.1 : locale negozio € 39.655,00

LOTTO N.2 : appartamento € 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.

li 31/10/2024

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