
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tulimieri Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2017 del R.G.E.

promossa da

BPER BANCA S.P.A.

Codice fiscale: 01153230360

Partita IVA: 01153230360

Via San Carlo, 8/20

Modena (MO)

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxx

Via xxxxxx, 21

84031 - Auletta (SA)

Nato a Auletta il 2xxxxx6

FXXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxxM

Via xxxxxxx21

84031 - Auletta (SA)

Nata a Auletta il 2xxxxx0



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2017 del R.G.E.	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 196.829,59	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



INCARICO

All'udienza del 20/12/2019, il sottoscritto Arch. Tulimieri Michele, con studio in Via Tressanti, 81 - 84036 - Sala Consilina (SA), email arch.tulimieri@tiscali.it, PEC michele.tulimieri@architettisalernopec.it, Tel. 0975 520607, Fax 0975 520607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso turistico ubicato a Auletta (SA) - Loc. S. Maria - Strada Regionale 94a, piano S1-T-1°

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito ad attività turistico ricettiva, dovuto alla trasformazione con cambio di destinazione d'uso di un preesistente fabbricato rurale, di proprietà dei coniugi xxxxxxxx e xxxxxxxxxx. Tale fabbricato composto da tre piani fuori terra e relativo sottotetto con copertura a falde e terrazze praticabili, è ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Auletta ed è accessibile sia direttamente dalla Strada Regionale 94a che da Via Massavetere posta sul retro dell'edificio. I vari piani sono collegati da una scala interna posta sul lato nord-ovest dell'edificio, mentre il vano sottotetto è raggiungibile tramite una botola/apertura posta nell'ingresso all'interno del piano primo. L'area di pertinenza esterna del lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato, è a forma irregolare geometrica, adibita in parte a parcheggio, ed in parte a viabilità interna in evidente stato di cattiva manutenzione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Struttura turistico-ricettiva ubicata ad Auletta (SA) - Loc. S. Maria - Strada Regionale 94a, piano S1-T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Verificata la documentazione allegata al verbale di pignoramento, la stessa è risultata essere completa in quanto corredata dalla Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c., comma 2 a firma del Notaio Alberto Parisio in Bologna.



TITOLARITÀ

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

- xxxxxxxxxxxxe (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxW
Via xxxxxxxxxxxe, 21
84031 - Auletta (SA)
Nato a xxxxxa il 2xxxxx6
- xxxxxxxxxxxia (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxx9xx
Via xxxxxxxx 21
84031 - Auletta (SA)
Nata a xxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxa (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'allegato Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito dallo scrivente, a margine non è riportata nessuna annotazione.

CONFINI

L'edificio sorge in località S. Maria, ha una sagoma irregolare ed è circondato tutt'intorno da area di pertinenza carrabile, asfaltata solo in parte sui lati est e sud-est, mentre sui lati Nord e e sud-ovest risulta in terra battuta. Il fronte principale dell'edificio a Est, prospetta su Strada Regionale N. 94a, i lati a Sud e a nord, su viale privato di pertinenza, il fronte retrostante a Ovest, prospetta su area pertinenziale di accesso al piano seminterrato di pertinenza del bene che a sua volta affaccia su Via Massavetere.

Il terreno ove insiste il fabbricato confina a nord con i terreni identificati al foglio 17 mapp. 429, ad est con Strada Regionale N. 94, a sud con i beni identificati al foglio 17 particelle 433, 428 e 1117 e ad ovest con strada comunale Via Massavetere.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
1 - Locale adibito a deposito	195,96 mq	212,80 mq	0,40	85,12 mq	2,45 m	Seminterrato



2 - Locale adibito a deposito	97,90 mq	111,60 mq	0,50	55,80 mq	2,90 m	Seminterrato
Locale sottoscala	3,31 mq	4,35 mq	0,20	0,87 mq	1,85 m	Seminterrato
Scala	4,42 mq	6,32 mq	1,00	6,32 mq	2,45 m	Seminterrato
Bar	141,48 mq	164,12 mq	1,00	164,12 mq	2,70 m	Terra
Locale di servizio	10,41 mq	13,11 mq	1,00	13,11 mq	2,70 m	Terra
Antibagno	1,32 mq	1,79 mq	1,00	1,79 mq	2,70 m	Terra
wc	2,52 mq	3,12 mq	1,00	3,12 mq	2,70 m	Terra
wc	3,79 mq	4,51 mq	1,00	4,51 mq	2,70 m	Terra
Balcone coperto	7,41 mq	8,19 mq	0,40	3,28 mq	2,70 m	Terra
Balcone coperto	7,41 mq	8,19 mq	0,40	3,28 mq	2,70 m	Terra
Scala	12,60 mq	15,56 mq	1,00	15,56 mq	2,70 m	Terra
Terrazza esterna	111,33 mq	112,68 mq	0,15	16,90 mq	0,00 m	Terra
Ingresso, Camere e wc	81,42 mq	98,19 mq	0,60	58,91 mq	2,80 m	Primo
Terrazza	26,30 mq	29,19 mq	0,25	7,30 mq	0,00 m	Primo
Terrazza	96,00 mq	98,00 mq	0,15	14,70 mq	0,00 m	Primo
Superf. scoperta pertinenziale fino a 25 mq p.lle 427, 948, 1059	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	Terra
Superf. scoperta pertinenziale oltre 25 mq p.lle 427, 948, 1059	3403,00 mq	3403,00 mq	0,02	68,06 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				525,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				525,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come già evidenziato nella relata notarile a firma del Notaio Alberto Parisio, l'atto di pignoramento del 05.05.2017 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 24.05.2017 ai nn. del Reg. Part. 15299 e Reg. Gen. 19627, riguarda n. 1 fabbricato con vari subalterni e n. 2 terreni costituiti dai mapp. nn. 427 e 948, serviti come asservimento per la realizzazione del fabbricato avente il mapp. 1059.

Il sottoscritto ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche degli immobili pignorati e assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, provvedere alla formazione in un lotto unico. Gli immobili in oggetto fanno parte di un unico complesso immobiliare, destinato ad attività turistico-ricettiva.

Il fabbricato è caratterizzato da un unico corpo scala, che garantisce il collegamento tra i diversi livelli dell'edificio, risulta così articolato:

- il Piano Seminterrato S1, costituito da due vani, si estende su una superficie utile di circa 302,00 mq,



ed altezze interne utili di ml. 2,45 e ml. 2,90 si presenta allo stato attuale grezzo e non ultimato;

- il Piano Terra, si estende su una superficie utile di circa 178,00 mq, più due balconi coperti di circa 15,00 mq. e un terrazzo antistante di circa 112,00 mq., ha un'altezza utile interna di ml. 2,70. Allo stato attuale si presenta completato sia nelle rifiniture interne che esterne.
- il Piano Primo, di superficie calpestabile di circa 81,00 mq. ha un'altezza utile interna di ml. 2,80. Allo stato attuale si presenta non ultimato, al grezzo e privo di rifiniture interne (pavimenti, intonaci, infissi interni, impianti, ecc.), risultano realizzate a rustico le sole tramezzature interne di divisione. Sono altresì presenti ed ultimati, sul lato est un ampio terrazzo di circa 96,00 mq che affaccia sull'area antistante scoperta, ed un altro sul lato ovest, di dimensioni più contenute di circa 26,00 mq. che da affaccio sulle aree scoperte retrostanti. Inoltre è dotato solo delle tapparelle di chiusura dei vani/aperture esterne (balconi e finestre) e risulta rifinito esternamente con intonaco e relativa tinteggiatura.
- il vano sottotetto risulta comunicante tramite apertura/botola posta nell'ingresso comune all'interno del P. Primo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1995 al 22/03/2020	Axxxxxxx Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con FxxxxxxxxxxxxW	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 948 Qualità Uliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.72 Reddito dominicale € 5,21 Reddito agrario € 2,60
Dal 30/11/1995 al 24/03/2020	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con FxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxW	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 427 Qualità Uliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.25 Reddito dominicale € 5,62 Reddito agrario € 2,81
Dal 28/08/1996 al 05/09/2008	xxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Fxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1059 Categoria EU, Cons. 2366 mq Piano T
Dal 10/07/2012 al 18/03/2020	Axxxxxxxxxxxx5W Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con FxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxW	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1059, Sub. 1 Categoria F1 Piano T
Dal 10/07/2012 al 18/03/2020	AxxxxxxxxxxxxW Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con FxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxW	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1059, Sub. 4 Categoria F3 Piano S1
Dal 10/07/2012 al 18/03/2020	AxxxxxxxxxxxxW Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con FxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxW	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1059, Sub. 2 Categoria C1 Cl.10, Cons. 174 Superficie catastale 187 mq Rendita € 1.985,98



Dal 10/07/2012 al 18/03/2020	AxxxxxxxxxxxxxxxxW Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con FxxxxxxxxxxxxxxxxW	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1059, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1-2
------------------------------	---	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1059	1		F1					T	
	17	1059	2		C1	10	174	187 mq	1985,98 €	T	
	17	1059	3		F3					1-2	
	17	1059	4		F3					S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	427				Uliveto	1	00.07.25 mq	5,62 €	2,81 €		
17	948				Uliveto	1	00.06.72 mq	5,21 €	2,6 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Dalla verifica preliminare effettuata, la documentazione ex art. 567 c.p.c. allegata al verbale di pignoramento è risultata essere completa, corredata di certificato notarile sostitutivo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Auletta il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che gli stessi sono residenti nel Comune di Auletta e l'Estratto per riassunto



dell'atto di Matrimonio, dal quale risulta che gli esecutati, risultano in regime di comunione dei beni.

PATTI

L'immobile è risultato alla data del sopralluogo, occupato dal signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (figlio) n. a Polla (SA) il 1xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rappresentante legale della ditta individuale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", in virtù di un contratto di locazione in essere, come da dichiarazione resa e sottoscritta dal sig. Axxxxxxxxxxxxe (esecutato), nel verbale di sopralluogo in data 27/01/2020.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile come già descritto risulta ad oggi:

P. Seminterrato allo stato grezzo e non ultimato;

P. Primo allo stato grezzo e non ultimato,

P. Terra si presenta completato sia nelle rifiniture interne ed esterne.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta nè inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura turistico-ricettiva, insiste su un ampio terreno di circa 2.703,00 mq. complessivi, la cui area di pertinenza è adibita in parte a verde agricolo (mapp. 427), a parcheggio all'aperto ed in parte, a viabilità interna. Le due stradine carrabili circondano per intero il perimetro del fabbricato, consentendo l'accesso sia dalla strada Regionale n. 94a posta antistante l'edificio che, da Via Massavetere posta sul retro dello stesso.

L'immobile ha le strutture in elevazione in c.a., con montanti e traversi che realizzano telai portanti lungo le due direzioni ortogonali, poggianti su fondazioni in c.a. a travi rovesce. Le pareti del Piano Seminterrato sono costituite da setti portanti in c.a. per l'intero perimetro esterno ad eccezione dell'unica parete in blocchi di cls., dove è consentito l'ingresso tramite porta in metallo, posta retrostante il fabbricato.

I solai sono del tipo misto in c.a. e laterizio, la copertura è costituita in parte: -mista in legno a falde inclinate non coibentata, sormontata da un manto di tegole laterizie; -terrazze praticabili (P. Primo) realizzate con solai del tipo laterocementizio opportunamente impermeabilizzate, massetto e piano di calpestio costituito da pavimentazione in piastrelle in klinker; -terrazza praticabile (P. terra) realizzata con solaio del tipo laterocementizio, senza pavimentazione ma soltanto tinteggiata di color verde scuro.

Il fabbricato è caratterizzato da un unico corpo scala in c.a. privo di pavimentazione e rivestimenti



(alzate e pedate), che garantisce il collegamento tra i diversi livelli dell'edificio, risulta così articolato:

- il Piano Seminterrato S1, che si estende su una superficie utile di circa 302,00 mq, si presenta allo stato attuale grezzo e non ultimato in un pessimo stato manutentivo, risulta costituito da due vani utilizzati come magazzino/deposito di diversi oggetti/arredi quali parti di cucina, porte, masserizie, ecc. ammassate uno sull'altro. Il vano più grande di superf. utile netta di circa 196,00 mq. ha un'altezza utile interna di ml. 2,45, è accessibile sia dall'unica apertura esterna di accesso alla corte ed alle aree esterne retrostanti, che dalla scala ed è privo di infissi esterni. Mentre l'altro vano di superf. utile circa di 98,00 mq. e di altezza utile 2,90 ml. ha l'accesso internamente dal vano più grande mediante porta in metallo e si presenta nelle stesse condizioni di rifinitura del vano più grande, con la differenza che vi sono tre infissi/finestre a nastro obsolete, poste nella parte alta delle pareti in cls. armato, che consentono il passaggio della luce.
- il Piano Terra, la cui facciata principale e dove è collocato l'accesso, prospetta su strada Regionale n. 94a, si estende su una superficie utile di circa 178,00 mq, ha un'altezza utile interna di ml. 2,70. E' costituito da un grande ambiente destinato a bar, un piccolo locale di servizio e due bagni. Inoltre sono presenti nella parte retrostante del locale, due balconi coperti di circa 15,00 mq. e un terrazzo antistante di circa 112,00 mq. Allo stato attuale si presenta completato sia nelle rifiniture interne ed esterne (pavimentazione, intonaci, infissi esterni ed interni, ecc.) che negli impianti (elettrico, idrico, ecc.).
- il Piano Primo, di superficie calpestabile di circa 81,00 mq. sono collocate n. 3 camere con bagno e un ingresso comune, ha un'altezza utile interna di ml. 2,80. Allo stato attuale si presenta non ultimato, al grezzo e privo di rifiniture interne (pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, impianti, ecc.), risultano realizzate a rustico le sole tramezzature interne di divisione. Sono altresì presenti ed ultimati, sul lato est un ampio terrazzo di circa 96,00 mq che affaccia sull'area antistante scoperta, ed un altro sul lato ovest, di dimensioni più contenute di circa 26,00 mq. che da affaccio sulle aree scoperte retrostanti. Inoltre è dotato solo delle tapparelle di chiusura dei vani/aperture esterne (balconi e finestre) e risulta rifinito esternamente con intonaco e relativa tinteggiatura.
- il vano sottotetto risulta raggiungibile tramite apertura/botola posta nell'ingresso comune all'interno del P. Primo.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica dei mapp. nn. 427 e 948, da cui si evince, l'asservimento di tali terreni alla realizzazione del manufatto turistico-ricettivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come da dichiarazione resa e sottoscritta dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nel verbale di sopralluogo in data 27/01/2020, fa presente che risulta stipulato, in data 16/12/2019 con decorrenza dal 01/01/2020 e per la durata di anni 9 (nove), un contratto di fitto ad uso commerciale tra i sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx.

E' stato richiesto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Territoriale di Sala Consilina, attestazione dalla quale risultano contratti di locazione debitamente registrati per l'unità immobiliare pignorata.

Si allegano Contratto di locazione e Attestazione dell'Agenzia delle Entrate.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1994	AxxxxxxxW	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BRUNO Agnese	04/05/1994	101277	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno	25/05/1994	13995	10900
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/1994	Axxxxxxxxxxxxx	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ANSALONE Filippo	09/08/1994	820	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno	05/09/1994	23623	18476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/1995	Axxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xW	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ORLANDO Antonio	30/11/1995	20539	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno	19/12/1995	33547	26869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 28/08/1996	AxxxxxxxxxxxxxxxxxW	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ORLANDO Antonio di Polla	28/08/1996	22069	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno	13/09/1996	21603	17609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non esistono atti successivi al pignoramento riguardanti l'immobile pignorato.

Alla presente perizia vengono allegate le trascrizioni degli atti di provenienza degli immobili (terreni) dove è stato realizzato il fabbricato pignorato,

- ispezioni ipotecarie Agenzia Territorio di Salerno mediante servizio di consultazione telematica - aggiornate alla data 22.03.2020 - Servizio di pubblicità immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Uff. Prov. di Salerno-Territorio-Serv. Pubbl. Imm. aggiornate al 22/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
 Iscritto a Salerno il 12/12/1998
 Reg. gen. 38165 - Reg. part. 5011
 Quota: 1/1 della piena proprietà
 Importo: € 74.369,79
 A favore di BPER BANCA S.P.A.
 Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 41.316,55



Percentuale interessi: 6,80 %
Rogante: Notaio Orlando Antonio
Data: 03/12/1998
N° repertorio: 27574

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Salerno il 30/10/2008
Reg. gen. 43581 - Reg. part. 7037
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 260.000,00
A favore di BPER BANCA S.P.A.
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Percentuale interessi: 6,85 %
Rogante: Notaio D'Alessio Maria
Data: 28/10/2008
N° repertorio: 31495
N° raccolta: 14147

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 24/05/2017
Reg. gen. 19627 - Reg. part. 15299
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di BPER BANCA S.P.A.
Contro Fxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade l'immobile è classificata "Zona di attività produttiva o turistico-ricettiva" come da deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 15/01/2007, esecutiva ai sensi di legge, che, ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 e smi, approvava la variante puntuale al P.R.G., riguardante i terreni su suolo identificato nel NCT del Comune di Auletta al **Foglio 17**, precedentemente siti in zona E2 - Zona Agricola Speciale, e precisamente i **mapp. aventi nn. 425-426-427-430-431-432**. **Successivamente a seguito del frazionamento**, approvato dall'Agenzia del Territorio di Salerno il 15/01/2008, prot. 2008/17348, si ottenevano i mapp. **nn. 427-948-950-953-956-958**, per complessive are 37.63 per l'attività produttiva; **così i mapp. nn. 949-951-952-954-955-957**, per complessive are 07.47, da destinarsi ad uso pubblico per la viabilità e la copertura degli standards urbanistici. Convenzione urbanistica Rep. N. 750 e 794 rispettivamente del 10/03/2008 e 12/06/2008. Infine il mapp. 1059 area di ente urbano si è ottenuto dal tipo mappale del 05/09/2008 **con la soppressione dei mapp. nn. 950-953-956-958**, infine con **divisione-variazione toponomastica-ultimazione di fabbricato urbano del 10/07/2012**, si sono avuti i vari subalterni del mapp. 1059.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 26/10/1998 è stata rilasciata giusta Concessione Edilizia n° 25 e successiva Autorizzazione per Variante in corso d'opera il 18/11/1999 Prot. n. 6734, al signor xxxxx, la realizzazione di un fabbricato rurale. Successivamente in data 09/04/2008 avente prot. 2251 è stato rilasciato ai coniugi Axxxxxxxxx, sopracitati comproprietari, il Permesso di Costruire n. 6/2008 per Interventi di trasformazione del preesistente fabbricato rurale in struttura turistico-ricettiva, consistente nel "Cambio di destinazione d'uso e trasformazione di un fabbricato rurale in struttura turistico-ricettiva e relative opere di urbanizzazione primaria previsti dal progetto".

Tale Permesso di Costruire nello specifico prevedeva:

- Piano Terra (Seminterrato) destinato a sala ristorazione e servizi annessi (cucina, spogliatoi, dispensa, ecc.), di altezza lorda ml. 2,65;
- Piano Primo (Terra) di altezza lorda ml. 2,90 destinato a bar con sala e servizi, antistante terrazza/giardino attrezzato e due balconi retrostanti.
- Piano Secondo (Primo) di altezza lorda ml. 2,90 destinato in piccola struttura ricettiva con la creazione di tre camere per ospiti con bagno e due terrazze, di cui una panoramica e l'altra di dimensioni più contenute.
- Spazi da destinarsi ad uso pubblico per viabilità, parcheggi e per la copertura degli standards urbanistici per mq. 747,00.

Il Piano Seminterrato è allo stato grezzo e non ultimato, non risultano realizzate le tramezzature di divisione dei vari ambienti, precisamente la parte di locale destinata ai servizi (cucina, spogliatoi, dispensa, ecc.), ha un'altezza utile interna di ml. 2,90, misurata dal piano di calpestio senza massetto e pavimentazione all'intradosso del solaio di copertura soprastante, non corrisponde a quella del progetto allegato al Permesso di Costruire n. 6/2008.

Il Piano Terra, di altezza utile ml. 2,70, salvo piccole modifiche degli spazi interni e alle facciate esterne per lo spostamento di alcuni vani di apertura, è l'unico piano che risulta ultimato.

Il Piano Primo è allo stato grezzo e risulta non ultimato, presenta lieve modifiche degli spazi interni e alle facciate esterne, per lo spostamento di alcuni vani di apertura (balcone e finestre).

In data 08/11/2014 con il prot. 4952 è stata presentata la richiesta da parte dell'esecutato del rilascio del certificato di Agibilità. In data 23/12/2014 prot. 5655 è stato rilasciato il certificato di Agibilità Uso Temporaneo con validità di sei mesi dalla data di rilascio, del solo piano terra destinato a locale commerciale "Bar", catastalmente individuato nel Comune di Auletta in NCEU al foglio 17 particella 1059 sub 2. Allo stato attuale l'Autorizzazione di Agibilità risulta scaduta.

Si allegano:

- copia del Permesso di Costruire n. 6/2008;
- copia del Certificato di Agibilità Uso Temporaneo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Struttura turistico-ricettiva ubicata ad Auletta (SA) - Loc. S. Maria - Strada Regionale 94a, piano S1-T-1°

Trattasi di un immobile adibito ad attività turistico ricettiva, dovuto alla trasformazione con cambio di destinazione d'uso di un preesistente fabbricato rurale, di proprietà dei coniugi ADDESSO Pasquale e FREDA Anna Maria. Tale fabbricato composto da tre piani fuori terra e relativo sottotetto con copertura a falde e terrazze praticabili, è ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Auletta ed è accessibile sia direttamente dalla Strada Regionale 94a che da Via Massavetere posta sul retro dell'edificio. I vari piani sono collegati da una scala interna posta sul lato nord-ovest dell'edificio, mentre il vano sottotetto è raggiungibile tramite una botola/apertura posta nell'ingresso all'interno del piano primo. L'area di pertinenza esterna del lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato, è a forma irregolare geometrica, adibita in parte a parcheggio, ed in parte a viabilità interna in evidente stato di cattiva manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1059, Sub. 1, Categoria F1 - Fg. 17, Part. 1059, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 17, Part. 1059, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1059, Sub. 4, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 427, Qualità Uliveto - Fg. 17, Part. 948, Qualità Uliveto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 200.829,59

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Si sottolinea che, il bene oggetto di stima, è stato accatastato come C/1 (Negozzi e botteghe) per l'unica parte ultimata e sfruttabile (P. Terra) del fabbricato, ma nel titolo edilizio, la destinazione d'uso dell'intero fabbricato è indicata come "Attività turistico-ricettiva", pertanto l'immobile verrà stimato con la destinazione d'uso urbanisticamente legittimata.

Per la valutazione del bene verranno impiegati due metodi:

- il metodo conosciuto come "Sintetico-Comparativo" che partendo da dati relativi a compravendite immobiliari di beni analoghi, ritrova il valore dell'immobile in oggetto, attraverso l'utilizzo di coefficienti che ne descrivono le caratteristiche specifiche; e
- il metodo "Analitico di Capitalizzazione del Reddito" che fa scaturire il valore del fabbricato dalla sua attitudine ad essere locato.

Per quanto riguarda il primo metodo "Sintetico-Comparativo", il valore commerciale unitario assunto pari ad € 400,00/mq è stato attribuito, facendo riferimento sia ai valori dedotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, Prov. di Salerno 2° Sem. 2019 Comune di Auletta identificati come zona B1 - Centro Urbano - destinazione commerciale - Negozi - in quanto tale tipologia è la più confacente con quella ricettiva del bene oggetto di stima, immobili simili in normale stato di conservazione riportano valori di stima variabili tra i 660,00 €/mq e i 820,00 €/mq, sia in seguito ad un'indagine di mercato condotta presso l'U.T.C. e presso tecnici locali su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili



analoghi, tipologia costruttiva, epoca di edificazione, dalla quale è emerso che il Comune di Auletta è attualmente caratterizzato da una crisi generalizzata del mercato immobiliare dovuta a molteplici fattori (emigrazione, scarsa domanda e accessibilità, ecc.); su esso ha inoltre inciso lo stato grezzo in cui si trova parte dell' immobile (P. Sem. e Primo) costituente il lotto unico che abbisogna di ingenti lavori di completamento e di dotazione impiantistica per essere reso fruibile e agibile. In particolare considerando il valore min di 660,00 €/mq e per i motivi suesposti, il valore commerciale unitario è stato decrementato all'incirca del 40%, ho ritenuto equo stabilire un prezzo unitario pari a 400,00 €/mq. Pertanto il valore di stima del bene in base al metodo sintetico comparativo è pari a € 210.100,00.

Mentre il secondo metodo "Analitico di Capitalizzazione del Reddito", ha il fine di individuare il più probabile valore di mercato partendo da reddito annuale che i beni possono produrre se affittati. Tale metodo consiste nella risoluzione della seguente formula:

$$V_{\text{mercato}} = R \text{ lordo} - \text{Sommatória } S / r \%$$

Dove R lordo indica la sommatória dei canoni di affitto ricavabili in 12 mesi, Sommatória S indica la sommatória di tutte le spese a carico della proprietà e r % indica il saggio di capitalizzazione.

Ricavando il reddito annuale dai valori pubblicati dall'OMI e dal Borsino Immobiliare per il 2° Semestre 2019 per beni analoghi, facendo una media dei valori minimi di locazione €/mq x mese con un'opportuna decurtazione, si è ipotizzato il prezzo di circa 2,20 €/mq. Le spese a carico della proprietà sono stimate intorno al 33%.

Il reddito lordo annuo, pertanto è pari a:

$$Rl = mq \ 525,25 \times \text{€/mq } 2,20 \text{ mensili} = \text{€/mese } 1.155,55 \times \text{mesi } 12 = \text{euro/anno } 13.866,60.$$

Per la particolare destinazione dell'immobile, il reddito imponibile (Ri) si può determinare detraendo, dal reddito lordo, una quota forfetaria di circa 1/3, a titolo di manutenzione, riparazione, imposte fiscali gravanti, e di qualsiasi altra spesa o perdita: quindi:

$$\text{Reddito imponibile } Ri = \text{€ } 13.866,60 \times 0,67 = \text{€ } 9.290,62.$$

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione, alla sua determinazione concorrono molte delle diverse teorie dell'interesse proposte dall'economia, essendo le molteplici interdipendenze tra il saggio ed i fenomeni economici, e le caratteristiche del mercato immobiliare. Considerando che il saggio dell'investimento immobiliare urbano varia dal 2 al 6 % e che la variazione dipende dalle influenze ascendenti e discendenti, sulla scorta di tali considerazioni si presume che, il saggio di capitalizzazione ipotizzato risulti il 4,85 %.

Il Valore di mercato Vm viene nello specifico calcolato così come segue:

$$Vm = Ri/r = \text{€ } 9.290,62 / 0,0485 = \text{€ } 191.559,18.$$

Considerando quindi, i valori medi dei due diversi metodi di stima si ha:

$$Vm = (Vm1 + Vm2) / 2 = (\text{€ } 210.100,00 + \text{€ } 191.559,18) / 2 = \text{€ } 200.829,59$$

- Il valore di stima del bene è pertanto pari a € 200.829,59.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Struttura turistico-ricettiva Auletta (SA) - Loc. S. Maria - Strada Regionale 94a, piano S1-T-1°	525,25 mq	382,35 €/mq	€ 200.829,59	100,00%	€ 200.829,59
Valore di stima:					€ 200.829,59



Valore di stima: € 200.829,59

Deprezamenti

Alla luce della difformità riscontrata relativamente al Permesso di Costruire n. 6/2008 (maggiore altezza d'interpiano del -locale 2- locale destinato ai servizi (cucina, spogliatoi, dispensa, ecc.) al Piano Seminterrato, il valore ritrovato sarà decurtato all'incirca di ulteriori € 4.000,00, a fronte delle spese che si dovrebbero affrontare per regolarizzare gli atti necessari alla commercializzazione dell'immobile, individuati in:

- pratica urbanistica per accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/2001) con pagamento della relativa sanzione.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/2001) con pagamento della relativa sanzione.	4000,00	€

Valore finale di stima: € 196.829,59

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.

Sala Consilina, li 04/05/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tulimieri Michele



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1- Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 27/01/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stato civile (Aggiornamento al 16/01/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio (Aggiornamento al 13/01/2020)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato di Residenza storico (Aggiornamento al 03/02/2020)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 20/01/2020)
- ✓ N° 6 Permesso di Costruire
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure storiche F. 17 mapp. nn. 427-948-1059 (Aggiornamento al 22/03/2020)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Scheda catastale-Elabor. Planim. con dimostraz. grafica dei subalterni (Aggiornamento al 10/01/2020)
- ✓ N° 9 Estratti di mappa - Stralcio catastale (Aggiornamento al 10/01/2020)
- ✓ N° 10 Ortofoto - Ortofoto della zona
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Grafici dell'immobile pignorato (Aggiornamento al 02/03/2020)
- ✓ N° 13 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Agibilità uso temporaneo
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Trascrizioni Compravendite (Aggiornamento al 22/03/2020)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 16 Altri allegati - Attestazione Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 17 Altri allegati - Certificato camerale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso turistico ubicato a Auletta (SA) - Loc. S. Maria - Strada Regionale 94a, piano S1-T-1°

Trattasi di un immobile adibito ad attività turistico ricettiva, dovuto alla trasformazione con cambio di destinazione d'uso di un preesistente fabbricato rurale, di proprietà dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Tale fabbricato composto da tre piani fuori terra e relativo sottotetto con copertura a falde e terrazze praticabili, è ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Auletta ed è accessibile sia direttamente dalla Strada Regionale 94a che da Via Massavetere posta sul retro dell'edificio. I vari piani sono collegati da una scala interna posta sul lato nord-ovest dell'edificio, mentre il vano sottotetto è raggiungibile tramite una botola/apertura posta nell'ingresso all'interno del piano primo. L'area di pertinenza esterna del lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato, è a forma irregolare geometrica, adibita in parte a parcheggio, ed in parte a viabilità interna in evidente stato di cattiva manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1059, Sub. 1, Categoria F1 - Fg. 17, Part. 1059, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 17, Part. 1059, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1059, Sub. 4, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 427, Qualità Uliveto - Fg. 17, Part. 948, Qualità Uliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade l'immobile è classificata "Zona di attività produttiva o turistico-ricettiva" come da deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 15/01/2007, esecutiva ai sensi di legge, che, ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 e smi, approvava la variante puntuale al P.R.G., riguardante i terreni su suolo identificato nel NCT del Comune di Auletta al Foglio 17, precedentemente siti in zona E2 - Zona Agricola Speciale, e precisamente i mapp. aventi nn. 425-426-427-430-431-432. Successivamente a seguito del frazionamento, approvato dall'Agenzia del Territorio di Salerno il 15/01/2008, prot. 2008/17348, si ottenevano i mapp. nn. 427-948-950-953-956-958, per complessive are 37.63 per l'attività produttiva; così i mapp. nn. 949-951-952-954-955-957, per complessive are 07.47, da destinarsi ad uso pubblico per la viabilità e la copertura degli standards urbanistici. Convenzione urbanistica Rep. N. 750 e 794 rispettivamente del 10/03/2008 e 12/06/2008. Infine il mapp. 1059 area di ente urbano si è ottenuto dal tipo mappale del 05/09/2008 con la soppressione dei mapp. nn. 950-953-956-958, infine con divisione-variazione toponomastica-ultimazione di fabbricato urbano del 10/07/2012, si sono avuti i vari subalterni del mapp. 1059.

Prezzo base d'asta: € 196.829,59



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.829,59

Bene N° 1 - Complesso turistico			
Ubicazione:	Auletta (SA) - Loc. S. Maria - Strada Regionale 94a, piano S1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Struttura turistico-ricettiva Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1059, Sub. 1, Categoria F1 - Fg. 17, Part. 1059, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 17, Part. 1059, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 17, Part. 1059, Sub. 4, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 427, Qualità Uliveto - Fg. 17, Part. 948, Qualità Uliveto	Superficie	525,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile come già descritto risulta ad oggi: P. Seminterrato allo stato grezzo e non ultimato; P. Primo allo stato grezzo e non ultimato, P. Terra si presenta completato sia nelle rifiniture interne ed esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad attività turistico ricettiva, dovuto alla trasformazione con cambio di destinazione d'uso di un preesistente fabbricato rurale, di proprietà dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Tale fabbricato composto da tre piani fuori terra e relativo sottotetto con copertura a falde e terrazze praticabili, è ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Auletta ed è accessibile sia direttamente dalla Strada Regionale 94a che da Via Massavetere posta sul retro dell'edificio. I vari piani sono collegati da una scala interna posta sul lato nord-ovest dell'edificio, mentre il vano sottotetto è raggiungibile tramite una botola/apertura posta nell'ingresso all'interno del piano primo. L'area di pertinenza esterna del lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato, è a forma irregolare geometrica, adibita in parte a parcheggio, ed in parte a viabilità interna in evidente stato di cattiva manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come da dichiarazione resa e sottoscritta dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nel verbale di sopralluogo in data 27/01/2020, fa presente che risulta stipulato, in data 16/12/2019 con decorrenza dal 01/01/2020 e per la durata di anni 9 (nove), un contratto di fitto ad uso commerciale tra i sigg. Axxxxxxxxxxxxxxxxx (esecutati) ed il signor, Axxxxxxxxxxxxxxxxx per un canone mensile di € xxxxxxxx. E' stato richiesto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Territoriale di Sala Consilina, attestazione dalla quale risultano contratti di locazione debitamente registrati per l'unità immobiliare pignorata. Si allegano Contratto di locazione e Attestazione dell'Agenzia delle Entrate		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Salerno il 12/12/1998
Reg. gen. 38165 - Reg. part. 5011
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 74.369,79
A favore di BPER BANCA S.P.A.
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.316,55
Percentuale interessi: 6,80 %
Rogante: Notaio Orlando Antonio
Data: 03/12/1998
N° repertorio: 27574
- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Salerno il 30/10/2008
Reg. gen. 43581 - Reg. part. 7037
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 260.000,00
A favore di BPER BANCA S.P.A.
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Percentuale interessi: 6,85 %
Rogante: Notaio D'Alessio Maria
Data: 28/10/2008
N° repertorio: 31495
N° raccolta: 14147

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 24/05/2017
Reg. gen. 19627 - Reg. part. 15299
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di BPER BANCA S.P.A.
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura

