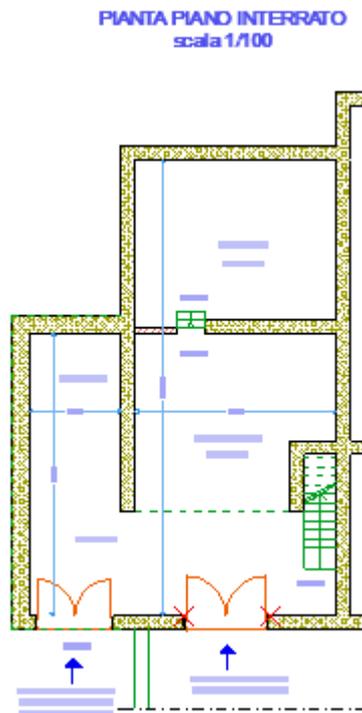


La villetta a schiera risulta essere così composta:

Accesso da via San Leonardo 210 con percorsi pedonali e carrabili così come da planimetria generale dell'intero compendio residenziale come sopra riportato;

- ✓ **Piano interrato**, in parte destinato ad autorimessa ed in parte destinato a deposito il cui accesso avviene sia dal percorso carrabile interrato che dal percorso carrabile esterno così come riportato sulla planimetria generale; lo stesso è composto da due locali contigui e comunicanti tra loro, aventi due porte con serrande avvolgibili ed ulteriori porte in ferro dal lato interno, dal locale autorimessa si diparte una scala che collega con il piano seminterrato. Il livello di finitura del piano interrato è con pavimentazione in gres, intonaco del tipo civile, scala in marmo granito, intonaco del tipo civile, impianto elettrico del tipo civile.

L'altezza netta del piano è pari a m, 3,25 nella parte del locale deposito, m 1,75 per la parte dell'autorimessa e m. 2,50 per la parte posteriore dell'autorimessa destinata a deposito.



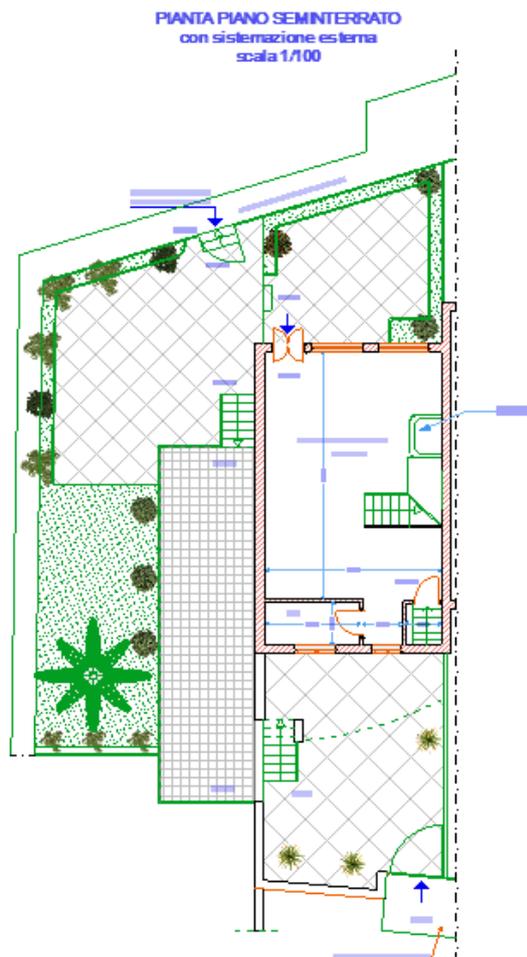
- ✓ **Piano seminterrato** destinato a tavernetta-cucina-pranzo, ambiente con camino all'interno, servizio igienico-lavanderia, scala centrale per accedere ai piani superiori dell'abitazione.

L'accesso al piano seminterrato avviene anche dal percorso pedonale esterno retrostante l'immobile (lato Nord), ove attraverso un cancelletto con scale che portano ad una quota inferiore di m -1,40, si giunge ad uno spazio pavimentato con giardino esterno e da questo si accede allo stesso;

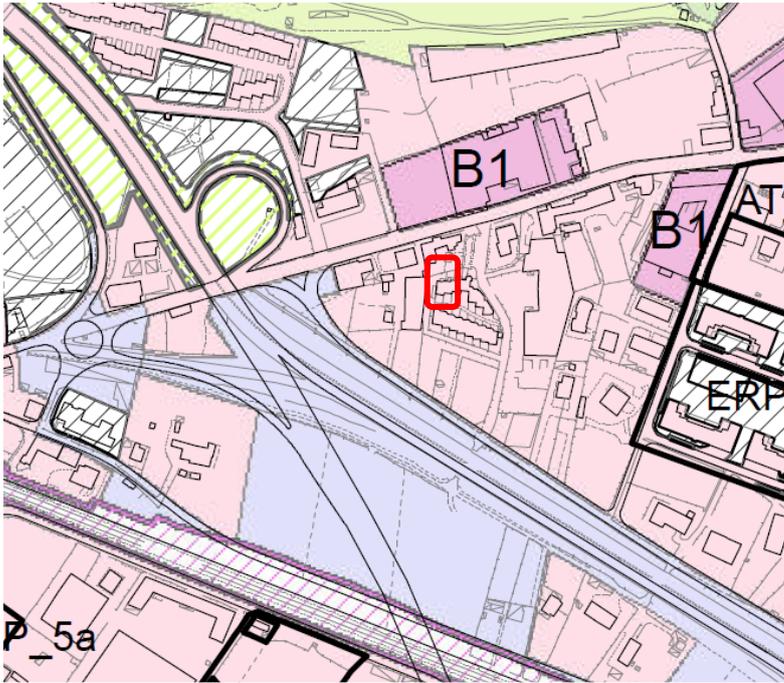
L'altezza netta del piano è pari a m 2,60.

Il livello di finitura del piano seminterrato è con pavimentazione in cotto, intonaco del tipo civile, scala in marmo granito, impianto elettrico del tipo civile, il servizio igienico-lavanderia ha pavimenti e rivestimenti in ceramica bianca;

Gli infissi presentano doppia chiusura, con infisso in ferro e vetro esternamente ed infisso in legno e vetro internamente e tra i due persiane avvolgibili.



L'immobile è ubicato in Zona Omogenea B della perimetrazione del P.U.C. del comune di Salerno, destinata ad insediamenti residenziali.



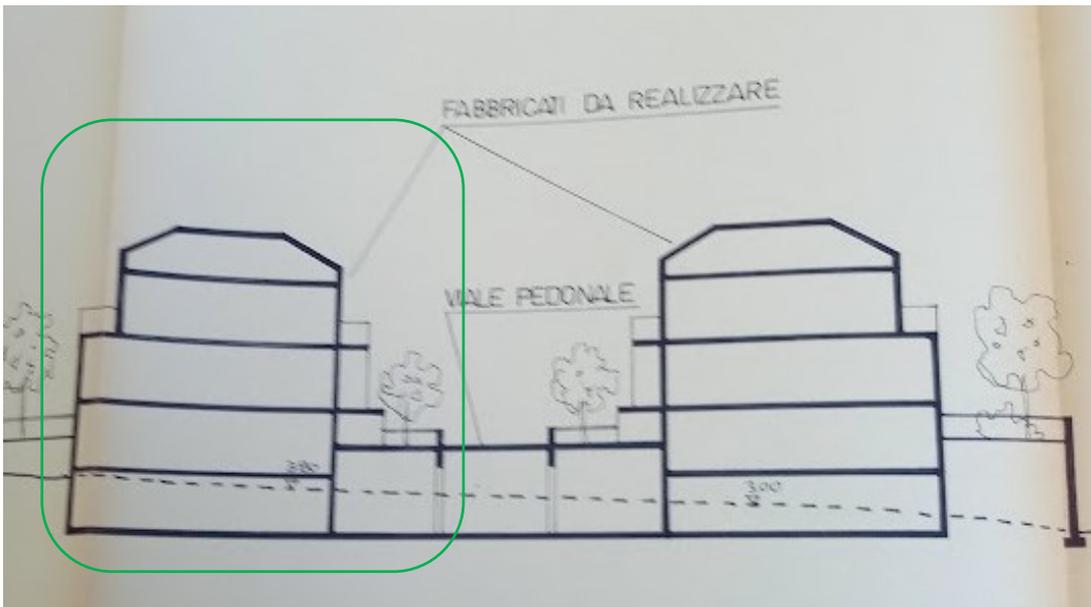
PROGETTO	
P2	ZONIZZAZIONE
Direttori incaricati	
Settore Attività Produttive Settore Ambiente Davide Pelosio - RdP	Settore Trasformazioni Urbanistiche Settore Trasformazioni Edilizie Maria Maddalena Cantisani
Ufficio di Piano	
Filomena D'arao - responsabile	
Marialuisa Ferro	
Achille Adinolfi	
Lucia Ritondale	
Il Sindaco	
Vincenzo Napoli	

Legenda

- CONFINO COMUNALE
- ZONA OMOGENEA A
- ZONA OMOGENEA B**
- Sottozona B1 - Agglomerato urbano esistente a destinazione prevalentemente produttiva-servizi
- Sottozona B2 - Fascia Costiera
- AT_n Area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale
- AT_{PS,n} Area di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva-servizi
- PROG_n Ambiti pubblici di riqualificazione
- AT_{R,n} ZONA OMOGENEA C- C_n - Nuova edilizia residenziale
- AT_{PS,n} Zona OMOGENEA D- D_n - Nuova edilizia produttiva
- ZONA A.S.I.
- ZONA OMOGENEA E

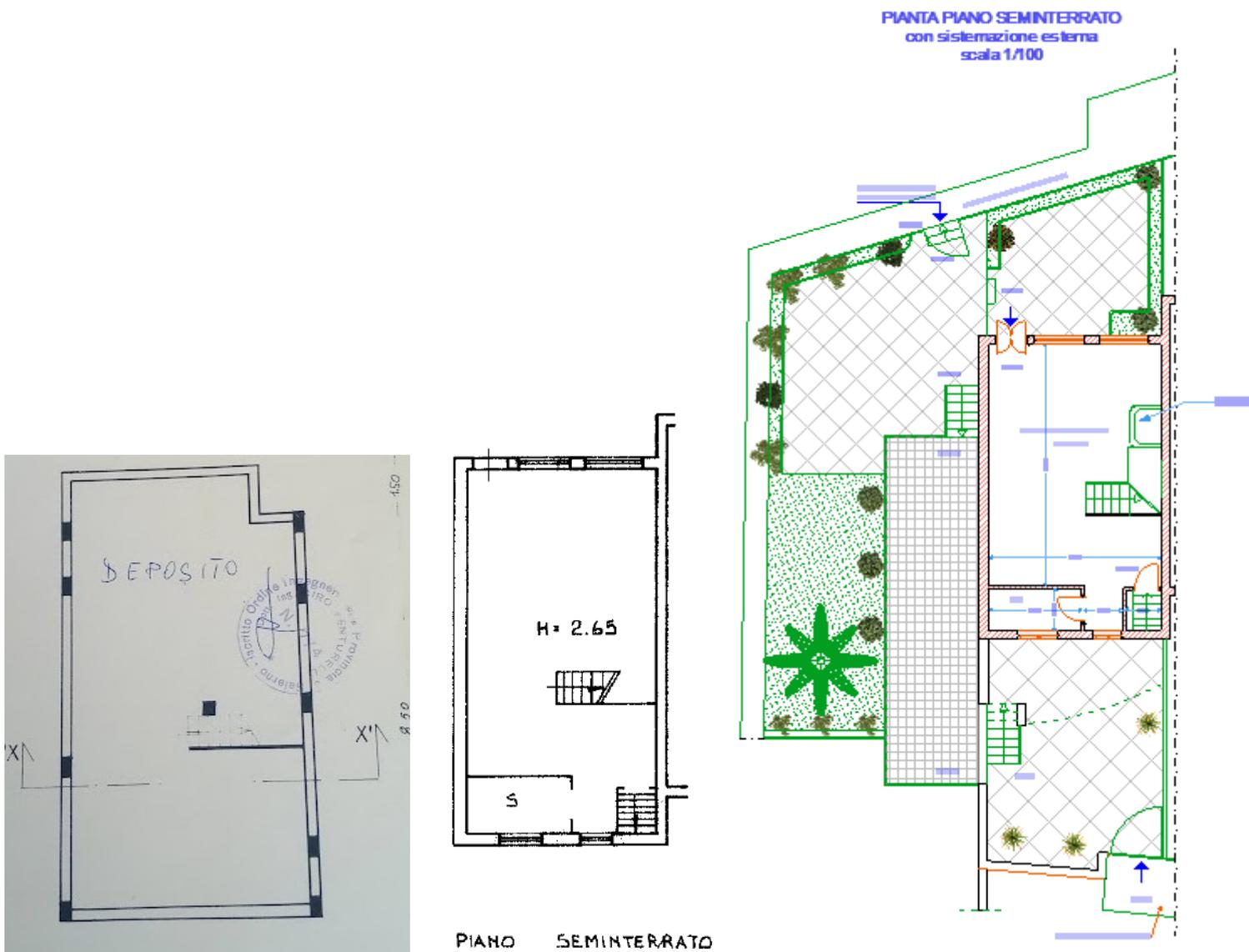
Stralcio PUC Salerno - revisione 2018-2021

Anche se con lievi variazioni rispetto a quanto poi realizzato, si riporta una sezione di progetto dell'intero compendio immobiliare per rendere ulteriormente comprensibile lo stato dei luoghi.



2. Il **Piano Seminterrato** dal confronto tra il rilievo effettuato ed il catastale presenta solo una lieve variazione dimensionale interna relativa al locale wc mentre nel progetto presentato lo stesso non risulta. Inoltre risulta una lieve variazione nell'angolo nord del locale deposito (attuale tavernetta-cucina), altra discordanza risulta essere che sul progetto presentato non risulta la scala di collegamento interno tra il piano interrato ed il seminterrato.

Dal punto di vista urbanistico, trattandosi di lievi variazioni, le stesse potranno essere sanate a mezzo di SCIA da presentare al comune di Salerno.



Planimetrie di confronto **piano seminterrato**: Progetto – Catastale – Rilievo stato di fatto

Quesito n. 13 *Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.02.85 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, comma 2 della citata legge 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6 della legge 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R.6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6 L. 28.02.1985 n.47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Previa istanza di accesso agli atti al comune di Salerno e successivo accesso all'archivio, la sottoscritta ha acquisito mediante estrazione fotografica tutta la documentazione inerente la costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente pignoramento, relativamente alla liceità dello stesso, quindi:

- 1 Concessione edilizia pratica n. 189/89 del 1989 prot. 5409/1817
- 2 Variante alla concessione edilizia pratica n. 28/91 del 1991 prot. 46733/1188

Agli atti del comune di Salerno non risulta certificato di abitabilità dell'immobile, inoltre la sottoscritta ha chiesto notizie anche all'assegnataria in godimento della casa familiare, ma la suddetta non era a conoscenza se ci fosse o meno l'esistenza dell'abitabilità dell'immobile.

Gli oneri concessori risultano regolarmente pagati. La destinazione urbanistica dell'area su cui è stato edificato il compendio immobiliare, risultava e risulta congrua con quanto è stato realizzato ovvero, zona B del P.U.C. del comune di Salerno. (*allegato n. 13 – concessioni edilizie- norme PUC*)

Poiché dal confronto tra il progetto acquisito presso il comune di Salerno ed i rilievi effettuati sono risultate delle discordanze, ovvero, al piano interrato un volume che doveva essere chiuso invece è stato annesso a quello adiacente, mentre per gli altri piani, le variazioni sono di lieve entità riguardanti la ripartizione interna dell'immobile. Per sanare il volume aggiuntivo annesso al locale autorimessa, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti,

Quesito n. 14 *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche), ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise.*

Stima degli immobili:

La sottoscritta arch. Rosalba Lucia in qualità di Esperto nominato dal Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno al n.775

Considerato che:

L'immobile oggetto di stima è riportato al catasto fabbricati del comune di Salerno al foglio 45 particella 127, Sub 3, e rientra nella categoria catastale A/2, classe 7, consistenza 11 vani;

- a seguito di sopralluogo, di verifiche tecniche, di valutazioni sullo stato di fatto dell'immobile al momento dei sopralluoghi e dalla documentazione fotografica prodotta;
- a seguito di consultazioni dei valori immobiliari dichiarati nelle vendite, sono stati reperiti i prezzi medi unitari di mercato al metro quadrato di superficie commerciale di immobili con analoga destinazione nella stessa zona e con le stesse caratteristiche tecnologiche, tipologiche e dello stato conservativo, i cui prezzi variano da un minimo di 1950,00 €/mq ad un massimo di 2.050,00 €/mq, per cui **la media è pari a 2.000,00 €/mq** di superficie commerciale.
- di consultazione del borsino immobiliare il cui valore medio per ville e villini o porzioni di essi, è pari a **1.730,00 €/mq**;
- di consultazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (valori O.M.I. Anno 2023 semestre 2) che per abitazioni e stato conservativo normale variano da un minimo di 1500,00 €/mq ad un massimo di 2150,00 €/mq, per cui **la media è pari a 1.825,00 €/mq** di superficie commerciale.

Per ottenere un valore base di riferimento al metro quadrato, viene calcolata la media tra valori immobiliari dichiarati, il borsino immobiliare ed i valori OMI, che fornisce il seguente valore:

$$2.000,00 \text{ €/mq} + 1.730,00 \text{ €/mq} + 1.825,00 \text{ €/mq} = 5.555,00/3 = \mathbf{1.851,67 \text{ €/mq}}$$

Si arrotonda ad € 1.850,00 al metro quadrato

