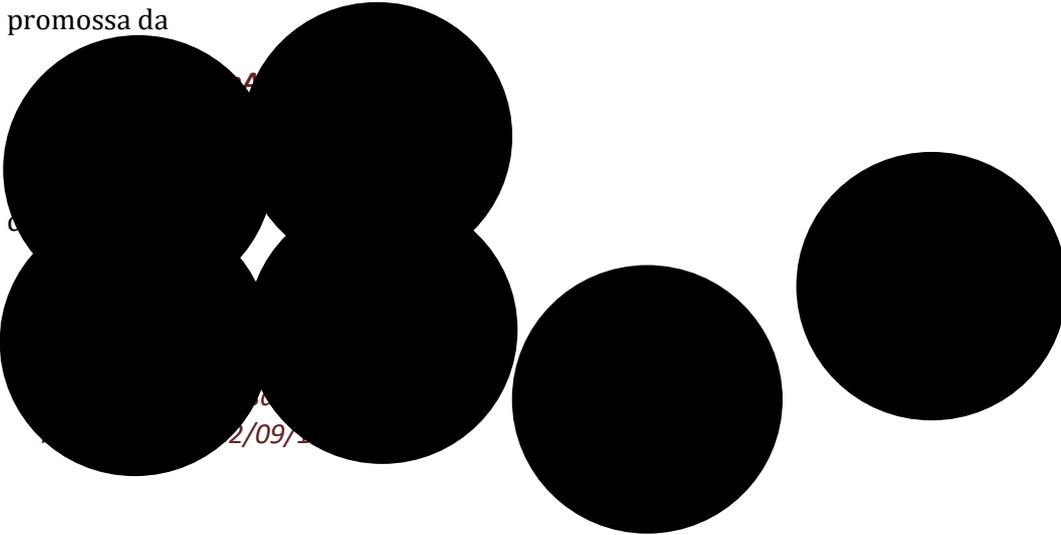

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Assunta Velia, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2010 del R.G.E.

promossa da



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9



INCARICO

In data 20/03/2013, la sottoscritta Arch. De Rosa Assunta Velia, con studio in Via A. C. De Meis 561 - 80147 - Napoli (NA), email assiaderosa@inwind.it, PEC assuntavelia.derosa@archiworldpec.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2013 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caselle in Pittari (SA) - località Carabo

DESCRIZIONE

Fabbricato cielo - terra allo stato prevalentemente grezzo, sito in agro di Caselle in Pittari, in direzione nord - est a distanza c.ca 6 km dal centro del paese, in contesto scarsamente abitato ed essenzialmente agricolo. L'immobile consta di n.2 piani fuori terra, entrambi accessibili da area cortilizia comune di 367 mq, di cui uno posto a livello terra, avente ingresso dal prospetto frontale (sud) del fabbricato, l'altro posto al primo livello, con copertura a doppia falda (piano mansardato), avente accesso da scala esterna esclusiva, posta a ridosso del fabbricato sul versante ovest dello stesso.

Non è stato necessario eseguire l'accesso forzoso, sebbene la scrivente abbia dovuto richiedere al Magistrato l'adozione di provvedimenti opportuni, all'esito di n.2 tentativi di accesso non andati a buon fine. In data 23/01/2017, unitamente al nominato Custode avv. Maria Santoro ed al proprio collaboratore sig. Di Vieste Nunzio, la scrivente ha potuto accedere al cespite ed effettuare rilievo metrico e fotografico.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il creditore procedente ha corredato la propria produzione da certificazione ipocatastale redatta dal Notaio Lorenza Triola e depositata in data 10/03/2011.

TITOLARITÀ

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

- [Redacted]

L'immobile è stato i

Reg

- [Redacted]



E' stato acquisito l'estratto di matrimonio dell'esecutata, che è pervenuta alla conoscenza del bene per atto del Notaio Francesco Branca di Sapri in data 27/08/2008 (trascritto in data 08/09/2008 ai nn.35332/25130). La signora Loguercio Anna è coniugata al signor [redacted] data dal 28/12/1991, ma con atto a rogito del Notaio Donata Maria Biase del 15/ [redacted] anno scelto il regime della separazione dei beni.

BENI

L'immobile confina con proprietà [redacted] per due lati, proprietà [redacted] proprietà Orazio Esposito e via comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,10 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	2,90 m	terra
Abitazione	76,10 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	2,40 m	primo - mansardato
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	balcone primo piano
Cortile	367,00 mq	367,00 mq	0,18	66,06 mq	0,00 m	area cortilizia
Totale superficie convenzionale:				242,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				242,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la presenza di parti comuni e, soprattutto, la scarsa appetibilità commerciale che può avere il cespite, considerata la collocazione poco favorevole; considerato altresì che lo stesso si presenta ancora allo stato prevalentemente grezzo per cui, commercialmente, potrebbe essere interesse di un unico acquirente il completamento dell'intero immobile secondo le proprie necessità, la scrivente ha optato per la vendita dell'intero fabbricato, con annessa corte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Dati catastali
Dal 15/06/2017 al 27/08/2008	[redacted] (1971) Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 80, Sub. 4 Categoria F3
Dal 15/06/2017 al 27/08/2008	[redacted] (1971) Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 80, Sub. 3 Categoria F3

PATTI

L'immobile risulta prevalentemente allo stato grezzo. Nel corso dei successivi accessi si è notata l'apposizione di infissi al piano superiore e di un'antenna televisiva, aspetto che aveva fatto già presagire quanto appurato in sede di sopralluogo del 05/12/2016, quando cioè sono stati visionati anche gli ambienti interni: l'immobile è utilizzato saltuariamente come "appoggio" dai genitori della debitrice, che detengono il possesso del terreno retrostante e ne curano la coltivazione, circostanza rappresentata in sede di sopralluogo dal coniuge della debitrice e riportata nel verbale congiunto redatto con il nominato Custode, avv. Maria Santoro.

STATO CONSERVATIVO

Il bene, in particolare il piano terra del fabbricato, è utilizzato come abitazione saltuaria per la lavorazione dei terreni limitrofi. Pochi arredi ed impianti approssimativamente realizzati ne attestano un uso che non potrebbe, in ogni caso, essere continuativo né abitativo: per quanto l'unità immobiliare sia dotata di w.c. ed i locali afferenti l'immobile siano sufficientemente areati, la scarsa dotazione di impianti e le parti costruttive al grezzo non consentono di attestare l'abitabilità del bene, atteso che non vi è salubrità dei muri (esternamente privi di intonaco), e le scarse dotazioni impiantistiche non sono a norma.

Alcuni degli elementi rappresentati si rilevano dalla allegata documentazione fotografica.

L'unità immobiliare al piano primo è invece completamente al grezzo ed utilizzata come deposito.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in contesto condominiale né 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 del fabbricato è in muratura di mattoni forati con pilastri di cemento e solai laterocementizi.

Il primo piano presenta una copertura a doppia falda ricoperta da tegole in cotto. La facciata non risulta intonacata, come l'interno del primo piano, allo stato attuale del tutto al grezzo, eccetto per l'apposizione di infissi esterni in alluminio. La scala esterna di accesso è completamente al grezzo, priva di pavimentazione e di ringhiere di protezione.

Il piano terra risulta parzialmente rifinito: infissi esterni in alluminio, pavimentazione in cotto, impianto elettrico non completo (o meglio, completo soltanto in alcuni locali), impianto di scarico cucina realizzato in maniera posticcia, attraverso tubazione di scarico esterna a vista che conduce ad un pozzetto di raccolta posto a ridosso della scala esterna.

Impianto di riscaldamento assente.



sanatoria per la realizzazione in difformità della copertura ai sensi della L.47/85 il sig. [redacted] ha dichiarato testualmente: "Di aver eseguito la copertura di un'altezza maggiore di quella autorizzata sul fabbricato datomi da mio padre, al fine di adibirla ad abitazione, sito alla località Carabo del comune di Caselle in Pittari".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Salerno il 04/03/2010
Reg. gen. 8890 - Reg. part. 1370
Quota: 1/1
Importo: € 13.500,00
A favore di Banca carime SpA
Contro Loguercio Anna
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 28/10/2010
Reg. gen. 43427 - Reg. part. 30378
Quota: 1/1
A favore di Banca carime SpA
Contro Loguercio Anna
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in area agricola semplice E del Comune di Caselle in Pittari, tuttavia il sito è regolamentato anche dalla normativa di piano dell'Ente Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. Trattandosi di area già edificata, la scrivente non riporta le indicazioni dell'attuale strumento urbanistico, atteso che - allo stato - bisognerà comunque sanare l'abuso edilizio inerente il primo piano, ai sensi della L.47/85 ad ultimazione della pratica già avviata (ma ancora non esitata) che dovrà, come indicato, essere corredata da idonea relazione paesaggistica. Ulteriori precisazioni in merito sono di seguito rappresentate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato al fo. 81 pr. [redacted] è modificato in forza di concessione edilizia n.7/24 del 14/ [redacted] 1980, rilasciata al sig. [redacted] successivamente, ai sensi della L.47/84 il sig. [redacted] ha avviato istanza [redacted] per la sanatoria prot.3029 del 30/08/1986.



La pratica di condono risulta ancora in corso di definizione: con nota prot.2236 del 20/05/1987 il Comune di Caselle in Pittari richiedeva documentazione integrativa alla pratica e successivamente, su istanza della scrivente, lo stesso UTC precisava che il completamento della pratica richiede - ad opera di tecnico abilitato - la presentazione di una relazione paesaggistica, certificato di idoneità statica ed accatastamento delle unità immobiliari (allo stato attuale in corso di costruzione, con categoria catastale F3). Inoltre, gli oneri da versare per il completamento dell'istruttoria sono: €574,00 come costo di costruzione; €168,00 come oneri di urbanizzazione; € 51,65 per i diritti di segreteria e n.2 marche da bollo da 16,00€. Il tutto per un totale di € 825,65. Ai fini della stima, per il completamento dell'itinerario amministrativo la scrivente ha apportato una decurtazione al valore di stima di € 5000,00 - ritenuto lo stesso quale congruo importo per la redazione delle pratiche tecniche sopra indicate ed il pagamento degli oneri residui.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli ed oneri di natura condominiale in quanto il sito è interamente di proprietà privata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caselle in Pittari (SA) - località Carabo
Fabbricato cielo - terra allo stato prevalentemente grezzo, sito in agro di Caselle in Pittari, in direzione nord - est a distanza c.ca 6 km dal centro del paese, in contesto scarsamente abitato ed essenzialmente agricolo. L'immobile consta di n.2 piani fuori terra, entrambi accessibili da



area cortilizia comune di 367 mq, di cui uno posto a livello terra, avente ingresso dal prospetto frontale (sud) del fabbricato, l'altro posto al primo livello, con copertura a doppia falda (piano mansardato), avente accesso da scala esterna esclusiva, posta a ridosso del fabbricato sul versante ovest dello stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 80, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 21, Part. 80, Sub. 4, Categoria F3, L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.000,00€

La scrivente ha basato la propria stima su valori ufficiali desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che riportano, per l'area in oggetto (tipologia ville e villini) un valore medio di €650/mq riferito ad immobili nuovi ed ultimati.

Dunque, una prima decurtazione si rende necessaria sulla considerazione che trattasi di fabbricato allo stato grezzo, benchè la scrivente abbia rilevato in sito alcune dotazioni (infissi esterni, parziale impianto elettrico e idrico) l'immobile avrà bisogno, perchè sia reso agibile, di essere ultimato, a cura e spese dell'eventuale acquirente, e dotato di tutte le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi delle vigenti normative di merito.

Ulteriore considerazione attiene il sito oggetto di stima, sicuramente utile a chi può dedicarsi all'attività agricola, che è essenzialmente la vocazione dell'area in cui ricade il bene, o a chi intende investire in area naturalistica - di fatto ubicata nel Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano (l'area è già attualmente di interesse turistico, la strada che conduce al bene è in parte coincidente con percorsi naturalistici individuati e riportati sulle guide redatte dall'Ente Parco). Tuttavia, un immobile del genere richiede cura e manutenzione, circostanze non favorevoli per chi non intende soggiornarvi stabilmente, in contesto quasi completamente isolato e discretamente distante (6km) dal centro abitato del comune di appartenenza, Caselle in Pittari.

Infine, al prezzo desunto dalla vendita, la scrivente ha operato una decurtazione di €5000,00 nell'interesse dell'eventuale acquirente che dovrà farsi carico del completamento delle pratiche edilizie volte all'ottenimento della concessione a sanatoria per la realizzazione del primo piano, in difformità alla originaria concessione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Caselle in Pittari (SA) - località Carabo	242,81 mq	391,26 €/mq	€ 95.001,84	100,00	€ 95.001,84
Valore di stima:					€ 95.000,00



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.

Napoli, li 16/06/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Rosa Assunta Velia

ELENCO ALLEGATI:

1. verbali di sopralluogo
2. individuazione
3. Documentazione fotografica
4. Estratto matrimonio della debitrice
5. Estratto mappa catastale
6. Elaborato planimetrico
7. Visure catastali aggiornate
8. Documentazione amministrativa
9. Quotazioni OMI
10. Richiesta compenso e nota spese

