
TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Primavera, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2023 del R.G.E.

promossa da

Enegan s.p.a.

Codice fiscale: 06017420487

Via Spartaco Lavagnini, n. 20

50100 - Firenze (FI)

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.980,40	14



INCARICO

All'udienza del 02/05/2023, il sottoscritto Arch. Rinaldi Primavera, con studio in Via Panoramica, 24 - 84100 - Salerno (SA), email arch.rinaldiprimaver@tiscali.it, PEC primavera.rinaldi@architettisalernopec.it, Tel. 335 52 24 539, Fax 089 951 401, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Eboli (SA) - Via Vicolo 4 Rua, n. 13

DESCRIZIONE

Unità abitativa avente ingresso indipendente, su due piani fuori terra (PT e P1), oltre ad un locale deposito al piano interrato, ubicato nel comune di Eboli, Via Vicolo 4 Rua, n. 13.
Trattasi di zona centro-storico, urbanizzata per quanto concerne le opere di urbanizzazione di tipo primario e secondario, destinata prevalentemente a condomini di piccole e medie dimensioni; è dotata di servizi nelle immediate vicinanze.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'unità immobiliare pignorata è dotata di ingresso indipendente prospiciente via Vicolo 4 Rua, n. 13.

La suddetta è costituita da piano terra e primo piano collegati tra loro per mezzo scala interna, oltre ad un locale deposito al piano interrato non comunicante con i suddetti piani, avente ingresso dalla menzionata via. Il piano terra si compone di soggiorno-cucina con camino. Il piano primo si compone di una camera con bagno; è dotato di un balcone.

Lo stato di conservazione e manutenzione della consistenza immobiliare risulta scadente.

Il rilievo fotografico e gli elaborati grafici eseguiti dal CTU ed allegati alla presente relazione riproducono l'attuale stato dei luoghi del cespite descritto (cfr. all. 1, all. 2).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Eboli (SA) - Via Vicolo 4 Rua, n. 13

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 dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile in questione risulta di proprietà dei sig.ri [REDACTED] (esecutati) per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita del 13/06/2007, rep. 9805, rogito notarile Branca Fabrizio, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II. di Salerno in data 15/06/2007 ai n.ri 20018/32494 (cfr. all. 7).

Dal registro degli atti di matrimonio del comune di Eboli (SA) e, precisamente, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, risulta che [REDACTED] hanno contratto matrimonio il giorno [REDACTED] in [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni. (cfr. all. 12)

CONFINI

L'unità abitativa, confina nell'insieme con beni Verderame o aventi causa, beni Gambardella o aventi causa, via Vicolo 4 Rua, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,68 mq	55,56 mq	1	55,56 mq	2,85 m	T/1
Cantina	17,95 mq	25,05 mq	0,25	6,26 mq	1,45 m	Interrato
Balcone scoperto	1,41 mq	1,41 mq	0,30	0,42 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				62,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	62,24 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima è ubicato in zona centro-storico, dotato di servizi nelle immediate vicinanze.

Il computo metrico delle superfici è stato effettuato nel seguente modo (DPR n. 138/98 - allegato C norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria):

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie interne non portanti;
- 50% delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo metrico della superficie dei balconi si è utilizzato il coefficiente di ragguglio del 30%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1973 al 13/06/2007	##Trimarco Carmela##, nata a ##Buccino## il ## 30/11/1928##, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 122 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Superficie catastale 35 mq Rendita € 71,68 Piano T/1
Dal 13/06/2007 al 21/07/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 122 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Superficie catastale 35 mq Rendita € 71,68 Piano T/1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. all. 5).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	122			A5	1	2 vani	35 mq	71,68 €	T/1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra l'attuale stato dei luoghi, la planimetria catastale e la descrizione del bene nell'atto di compravendita del 13/06/2007, rep. 9805, rogito notarile Branca Fabrizio, è emerso che l'attuale consistenza immobiliare è stata realizzata in data antecedente al 1 settembre 1967. (cfr. all. 1, all. 4, all. 7)

La rappresentazione grafica catastale non trova riscontro con l'attuale stato dei luoghi (planimetria redatta nell'anno 1953). (cfr. all. 1, all. 4)

E' necessario effettuare aggiornamento catastale per errata rappresentazione grafica.

Il costo da sostenere per l'aggiornamento catastale è di € 500,00.

Si precisa che non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Eboli, nessuna pratica edilizia afferente il bene in argomento; il tutto si evince dalla comunicazione dell'ufficio APO Urbanistica ed Edilizia del comune di Eboli del 06/10/2023, allegata alla presente (cfr. all. 14).

PRECISAZIONI

Dall'esame degli atti della procedura è emerso che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Da un accurato controllo incrociato tra la visura catastale e visure ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), nonché dall'atto di compravendita del 13/06/2007, rep. 9805, rogito notarile Branca Fabrizio e dall'atto di pignoramento, trascritto il 09/02/2023, ai nn. 4599/5752, a favore di Enegan s.p.a. contro [REDACTED] non si è riscontrata nessuna discrasia (cfr. all. 5, all. 6, all. 7, all. 8).

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Eboli i certificati di residenza e stato di famiglia degli esecutati, sig.ri [REDACTED] dagli stessi risulta che entrambi sono residenti in [REDACTED] (cfr. all. 10, all. 11).

PATTI

L'unità abitativa attualmente risulta libera.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta libero e si presente in uno scadente stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Il cespite pignorato non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Dagli atti visionati non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in uno scadente stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti elettrico e idrico risultano in uno scadente stato di conservazione. I materiali di impiego sono di livello civile, ossia: pavimenti in ceramica, rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica, infissi interni ed esterni in legno, pareti tinteggiate (cfr. all. 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1973 al 13/06/2007	##Trimarco Carmela##, nata a ##Buccino## il ##30/11/1928##, proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: TRMCML28S70B242Y	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mottola	29/03/1973	94134	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	21/04/1973	12673	11271
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/06/2007	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Branca Fabrizio	13/06/2007			9805	1589
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Salerno	15/06/2007			32494	20018
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 29/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caltanissetta il 09/02/2023
Reg. gen. 5752 - Reg. part. 4599
Quota: 1/1
A favore di Enegan s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Il costo relativo alla cancellazione della suddetta formalità ammonta ad € 294,00, ossia:
- trascrizione del 09/02/2023, nn. 4599/5752, nascente da verbale di pignoramento immobiliare a favore di Enegan s.p.a..

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione urbanistica dell'area su cui grava il bene pignorato secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente del comune di Eboli, ricade in zona "A: di interesse storico" - sottozona "Ab: insediamenti urbani storici".

Inoltre, l'area su cui grava l'immobile, rientra secondo il P.R.G. in fascia di rispetto "salvaguardia di parchi e aree protette (art. 42bis).

E' sottoposta ai seguenti vincoli:

- stabilità e vulnerabilità - "sistema collinare (ca) aree di versante su formazioni conglomeratiche";
- area Parco Regionale Monti Picentini (vincolo paesaggistico Dlgs 42/2004)



- rischio frana - "Rutr5 da approfondire"
- pericolosità frana - "Putr5 da approfondire".

Quanto sopra descritto si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 32184 del 27/07/2023, allegato alla presente (cfr. all. 13)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile di che trattasi è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967; dato desunto dall'atto di compravendita del 13/06/2007, rep. 9805, rogito notarile dr. Fabrizio Branca, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II. di Salerno in data 15/06/2007 ai n.ri 20018/32494 (cfr. all. 7).

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.

Non è stato possibile accertare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile in quanto non sussistono pratiche edilizie presso l'archivio edilizio del comune di Eboli afferente il bene in argomento; il tutto si evince dalla comunicazione dell'ufficio APO Urbanistica ed Edilizia del comune di Eboli del 06/10/2023, allegata alla presente (cfr. all. 14).

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** - Appartamento ubicato a Eboli (SA) - Via Vicolo 4 Rua, n. 13

Unità abitativa avente ingresso indipendente, su due piani fuori terra (PT e P1), oltre ad un locale deposito al piano interrato, ubicato nel comune di Eboli, Via Vicolo 4 Rua, n. 13. Trattasi di zona centro-storico, urbanizzata per quanto concerne le opere di urbanizzazione di tipo primario e secondario, destinata prevalentemente a condomini di piccole e medie dimensioni; è dotata di servizi nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 122, Categoria A5 Valore di stima del bene: € 37.344,00

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in questione si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico-comparativo.

Tale metodo si basa sulla determinazione del valore attuale del bene, moltiplicando il valore unitario corrente di mercato per la superficie dell'immobile, nonché per opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificatori, che tengono conto di quelle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, al fine di una più esatta determinazione del relativo valore.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile sono state prese come riferimento alcune contrattazioni di vendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima, praticate nel comune di Eboli (comparabili dinamici), nonché le quotazioni immobiliari della banca dati OMI (comparabili statici) (cfr. all. 15, all. 16).

Per quanto concerne i comparabili dinamici sono stati considerati annunci di vendita di beni quanto più simili a quelli oggetto di valutazione per dimensione, stato manutentivo, ubicazione, in modo da operare un raffronto con il cespite da valutare (sito immobiliare consultato: Immobiliare.it).

Dalla ricerca effettuata è emerso che nel caso di specie i comparabili dinamici variano da € 557,00 al mq a € 1.115,00 al mq.

Per i comparabili statici, sono state considerate le quotazioni immobiliari dell'osservatorio OMI, in relazione al bene da stimare, ossia:

FONTE OMI - data ricerca 07/10/2023

Destinazione: residenziale - Zona centrale - Valore minimo € 770,00/mq - Valore massimo € 1.100,00/mq.

Per quanto sopra si ritiene congruo attribuire al bene in questione un valore al mq pari ad € 600,00, tenuto conto dello scadente stato di manutenzione e conservazione.

Si avrà, quindi, mq 62,24 x € 600,00/mq = € 37.344,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Eboli (SA) - Via Vicolo 4 Rua, n. 13	62,24 mq	600,00 €/mq	€ 37.344,00	100,00%	€ 37.344,00
Valore di stima:					€ 37.344,00

Valore di stima: € 37.344,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - aggiornamento planimetria catastale	500,00	€



Altro - Vendita forzata - riduzione del 5%	1863,60	€
--	---------	---

Valore finale di stima: € 34.980,40

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.

Salerno, li 16/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rinaldi Primavera

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati grafici stato di fatto eseguiti dal CTU
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica eseguita dal CTU
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Foglio di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (fg. 1, p.lla 122)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (fg. 1, p.lla 122)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 13/06/2007, rep. n. 9805, rogito notarile Branca Fabrizio, con relativa nota di trascrizione
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto di pignoramento immobiliare notificato il 13/01/2023 e nota di trascrizione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione di conformità dublo nota di trascrizione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificati stato di famiglia di [REDACTED]
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificati di residenza di [REDACTED]
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ N° 13 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comunicazione dell'Ufficio APO - Urbanistica ed Edilizia del comune di Eboli
- ✓ N° 15 Altri allegati - Banca dati delle quotazioni OMI (comparabili statici)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Annunci di vendita (comparabili dinamici)



- ✓ N° 17 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 18 Altri allegati - Verbale di sopralluogo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Eboli (SA) - Via Vicolo 4 Rua, n. 13
Unità abitativa avente ingresso indipendente, su due piani fuori terra (PT e P1), oltre ad un locale deposito al piano interrato, ubicato nel comune di Eboli, Via Vicolo 4 Rua, n. 13. Trattasi di zona centro-storico, urbanizzata per quanto concerne le opere di urbanizzazione di tipo primario e secondario, destinata prevalentemente a condomini di piccole e medie dimensioni; è dotata di servizi nelle immediate vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 122, Categoria A5
Destinazione urbanistica: La destinazione urbanistica dell'area su cui grava il bene pignorato secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente del comune di Eboli, ricade in zona "A: di interesse storico" - sottozona "Ab: insediamenti urbani storici". Inoltre, l'area su cui grava l'immobile, rientra secondo il P.R.G. in fascia di rispetto "salvaguardia di parchi e aree protette (art. 42bis). E' sottoposta ai seguenti vincoli: - stabilità e vulnerabilità - "sistema collinare (ca)aree di versante su formazioni conglomeratiche"; - area Parco Regionale Monti Picentini (vincolo paesaggistico Dlgs 42/2004) - rischio frana - "Rutr5 da approfondire" - pericolosità frana - "Putr5 da approfondire". Quanto sopra descritto si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 32184 del 27/07/2023, allegato alla presente (cfr. all. 13)

Prezzo base d'asta: € 34.980,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.980,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Eboli (SA) - Via Vicolo 4 Rua, n. 13		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 122, Categoria A5	Superficie	62,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta libero e si presenta in uno scadente stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Unità abitativa avente ingresso indipendente, su due piani fuori terra (PT e P1), oltre ad un locale deposito al piano interrato, ubicato nel comune di Eboli, Via Vicolo 4 Rua, n. 13. Trattasi di zona centro-storico, urbanizzata per quanto concerne le opere di urbanizzazione di tipo primario e secondario, destinata prevalentemente a condomini di piccole e medie dimensioni; è dotata di servizi nelle immediate vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

