
TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iula Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2021 del R.G.E.
promossa da

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	5
SUDDIVISIONE DEI Lotti.....	10
Lotto 1.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
TITOLARI Beni LOTTO 1	11
Confini	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2.....	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarietà	16
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	20
Stato conservativo	22
Parti Comuni	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	27



Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 3	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini	28
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	29
PRECISAZIONI	30
Stato conservativo	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	31
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	36
Lotto 3	37



INCARICO



All'udienza del 28/04/2022, il sottoscritto

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

PREMESSA

In data 09/06/2022 lo scrivente CTU ha effettuato l'accesso presso i beni pignorati, congiuntamente con il Custode Giudiziario . In tale accesso era presente

In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

In tale accesso, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad individuare i beni pignorati, mezzo planimetrie catastali. Accertatosi di aver individuato correttamente il compendio pignorato, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo dei luoghi, eseguendo rilievi metrici dettagliati (*cf. allegato 6 - Rilievi Planimetrici*) e documentazione fotografica esaustiva (*cf. allegato 7 - Documentazione Fotografica*). Al contempo sono stati individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

Di seguito alcuni beni oggetto del pignoramento che saranno oggetto della presente relazione di stima:

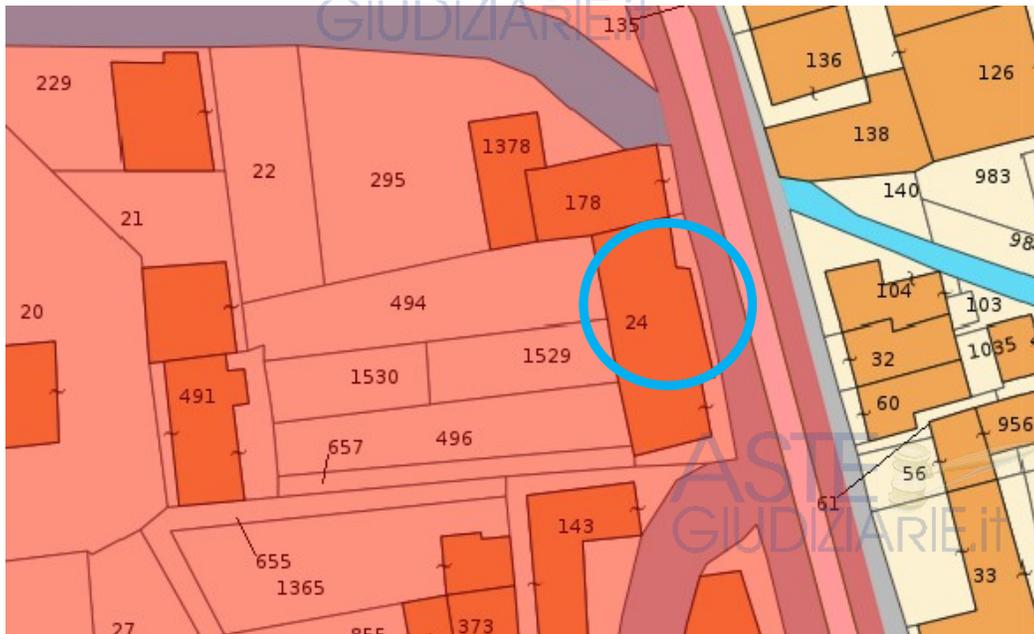
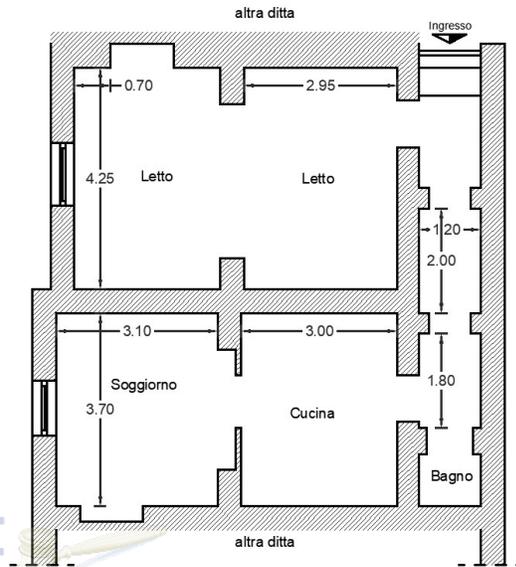
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 69
Catasto Fabbricati FG. 6 Part. 24 sub 6 Cat. A4 cl. 2 cons. 3 vani Piano: T;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 71
Catasto Fabbricati FG. 6 Part. 24 sub 8 Cat. A2 cl. 3 cons. 4 vani Piano: 1;
- **Bene N° 3** - Vano Scala/Androne ubicato a Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 71
Catasto Fabbricati FG. 6 Part. 24 sub 7 Cat. C2 cl. 5 sup. 54mq Piano: T;
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Salento (SA) - via Nazionale, Frazione Fasana
Catasto Fabbricati FG. 8 Part. 435 Cat. C2 cl. 2 sup. 166mq Piano: T;
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Omignano (SA) - loc. Sterpara
Catasto Terreni FG. 6 Part. 494 Qualità Semin arbor cl. 2 sup. 303mq.



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 69

Abitazione in località Omignano Scalo, nel Comune di Omignano. Ubicato al piano Terra, facente parte di un fabbricato disposto su tre piani fuori terra, accesso dalla corte del fabbricato, che affaccia direttamente sulla strada pubblica denominata via SS18. "Bene 1", ubicato al piano terra, in parte sottoposto al livello della strada statale confinante.



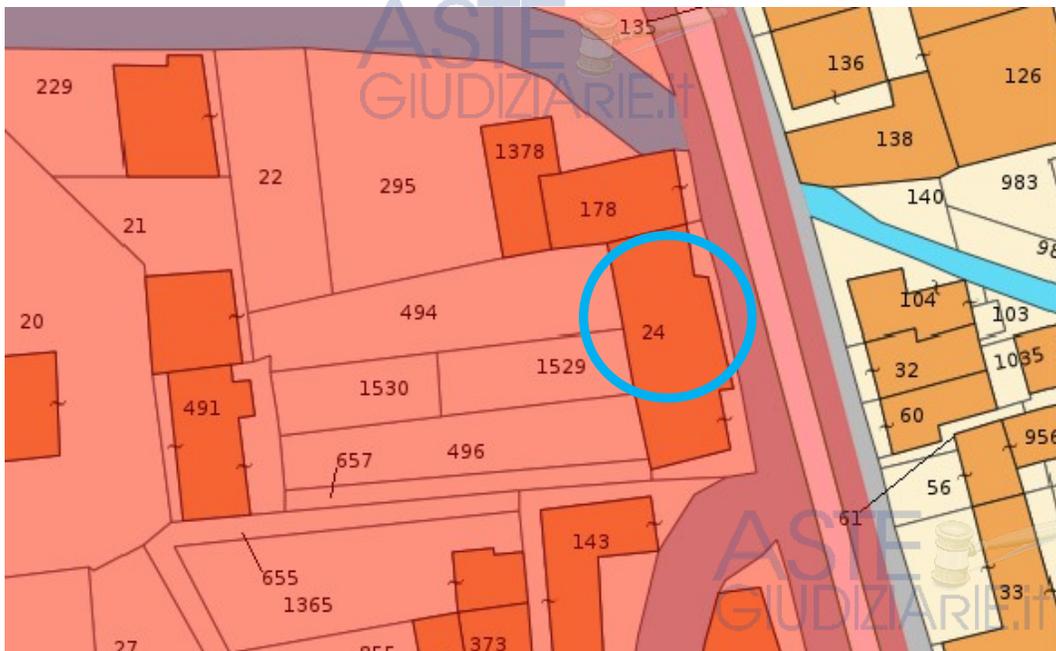
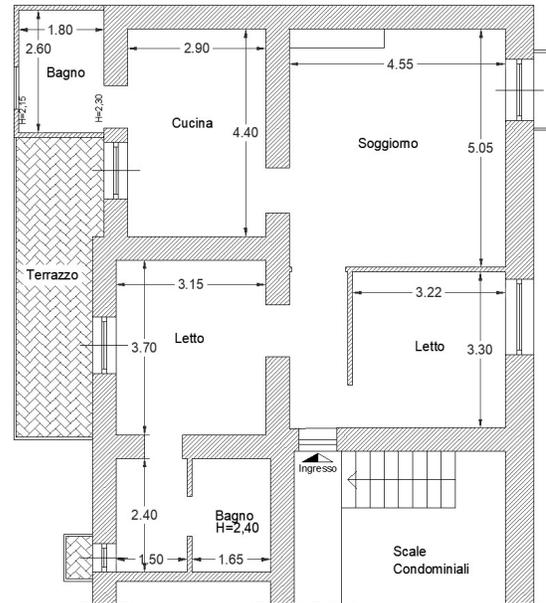
Inquadramento in mappa catastale

Appartamento composto da corridoio d'ingresso, due camere, una cucina ed un soggiorno, infine un piccolo bagno di modestissime dimensioni. Tutti i locali si presentavano in scarse condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Abitazione in località Omignano Scalo, nel Comune di Omignano. Ubicato al piano Primo, facente parte di un fabbricato disposto su tre piani fuori terra, accesso dalla corte del fabbricato, che affaccia direttamente sulla strada pubblica denominata via SS18. "Bene 2", ubicato al piano primo accessibile dal vano scala/androne(sub 7) identificato come "Bene 3" della presente perizia di stima.



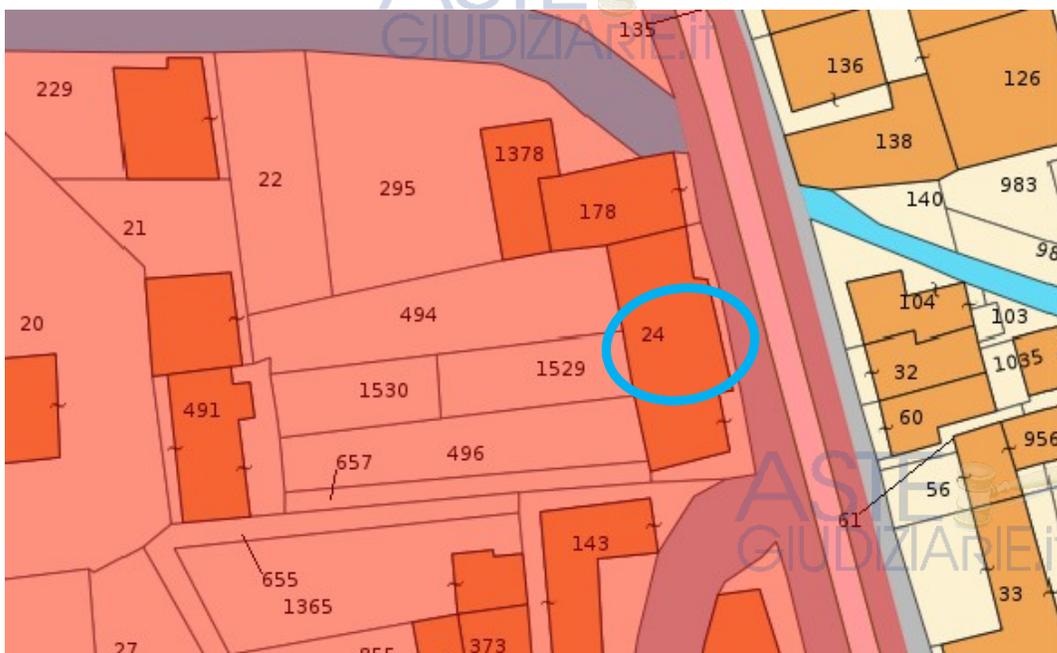
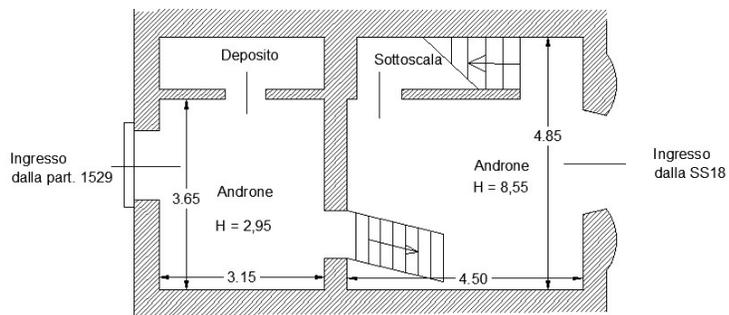
Appartamento composto da piccolo corridoio d'ingresso, una camera da letto sulla destra, un'altra camera da letto sulla sinistra con all'interno bagno e ripostiglio; proseguendo dal corridoio si accede al soggiorno e successivamente alla cucina e altro bagno, oltre a terrazzo di modeste dimensioni, accessibile dalla cucina e da una delle due camere da letto.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



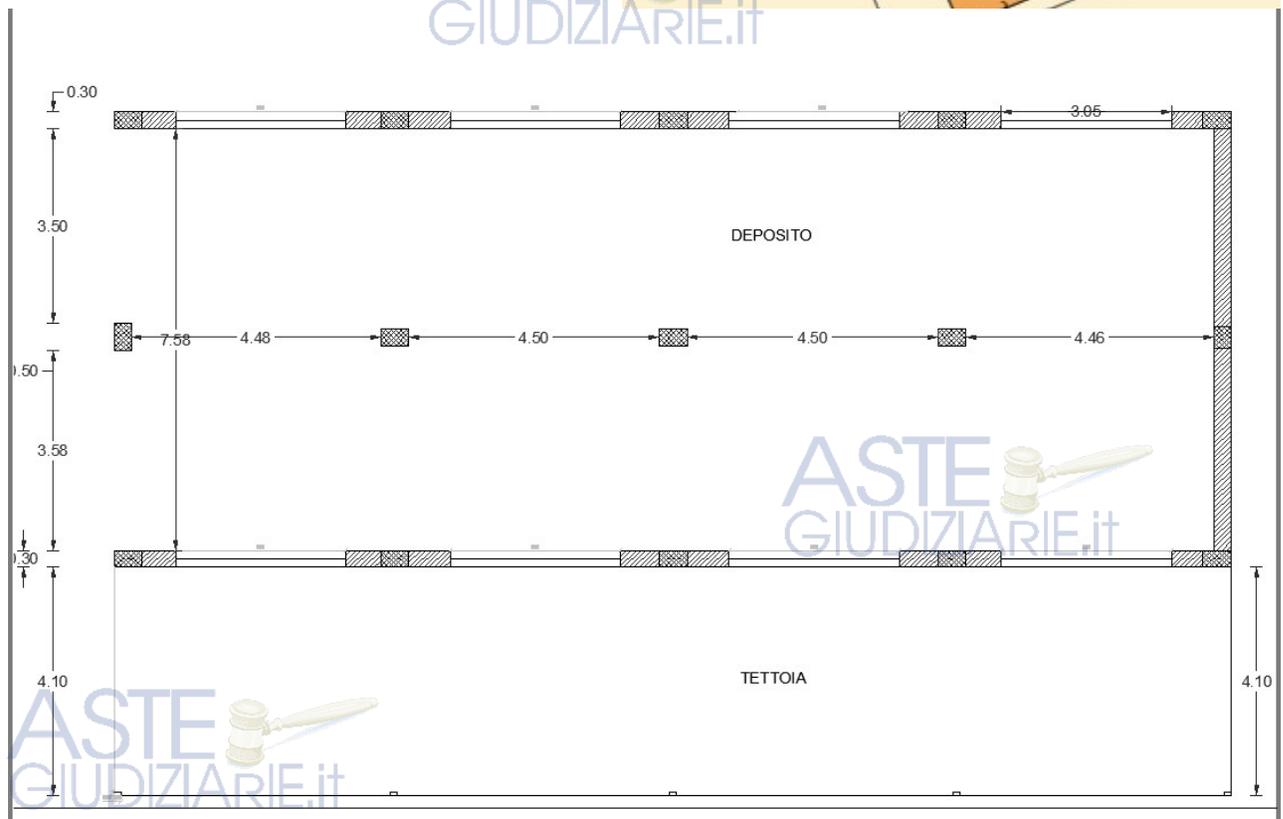
BENE N° 3 - VANO SCALA/ANDRONE UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Vano scala/androne, nel Comune di Omignano. Ubicato al piano Terra, facente parte di un fabbricato disposto su tre piani fuori terra, accesso dalla corte del fabbricato, che affaccia direttamente sulla strada pubblica denominata via SS18. "Bene 3", ubicato al piano terra.



BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA NAZIONALE, FRAZIONE FASANA

Deposito con struttura portante in calcestruzzo armato, e copertura sovrastante con solaio piano sempre in calcestruzzo armato. Ampia corte ad uso parcheggio. Accesso al bene non garantito da strada passante su altre particelle di terze parti non pignorate, e non oggetto di esecuzione. Alla data dell'accesso il bene si presentava privo di infissi e porte/chiusure. Assenza di impianti.

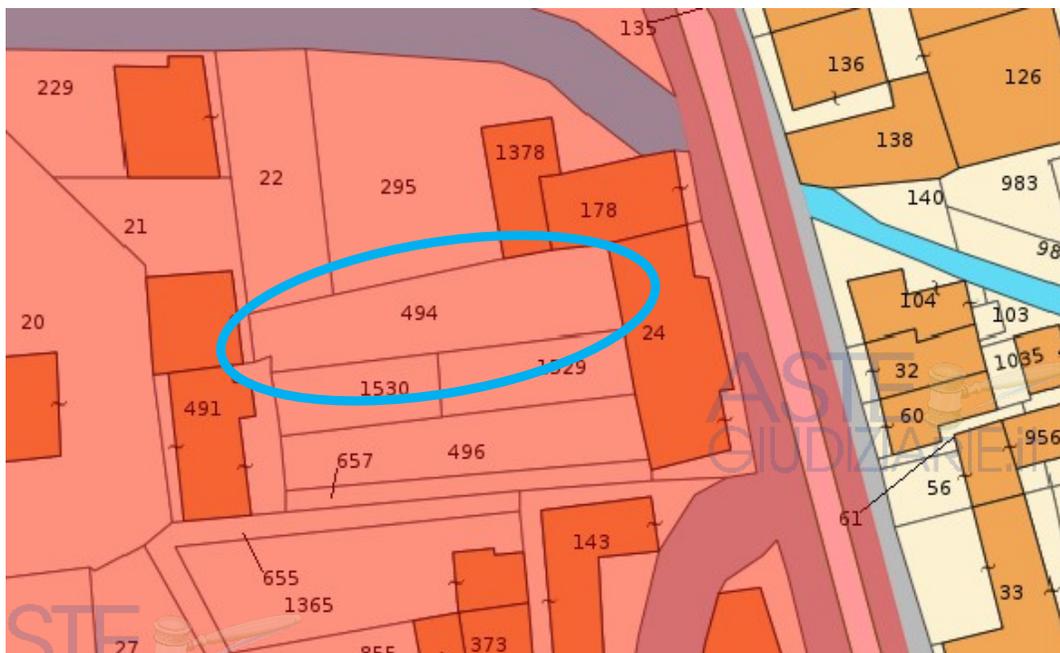


BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMIGNANO (SA) - LOC. STERPARA

Terreno con versante inclinato in direzione ovest, delimitato in parte da paletti in legno e recinzione metallica, allo stato di accesso il bene si presentava incolto, con piante e erbacce, pulito soltanto nella parte adiacente al fabbricato. Nella parte Ovest, la pavimentazione del bene risultava in parte cementata, ad uso parcheggio e manovra per auto, delimitato su un lato da un muro di contenimento in mattoni forati e mattoncini pieni.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



SUDDIVISIONE DEI LOTTI

Il criterio di formazione dei Lotti, è stato determinato sulla base della migliore collocazione sul mercato dei beni oggetto della presente perizia di stima, valutando anche il migliore accoppiamento dei beni, sulla base delle caratteristiche degli immobili.

Pertanto di seguito si elenca la suddivisione e l'accoppiamento dei beni:

LOTTO 1:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 69
Catasto Fabbricati FG. 6 Part. 24 sub 6 Cat. A4 cl. 2 cons. 3 vani Piano: T.

LOTTO 2:

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 71 Catasto Fabbricati FG. 6 Part. 24 sub 8 Cat. A2 cl. 3 cons. 4 vani Piano: 1;
Bene N° 3 - Vano Scala/Androne ubicato a Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 71 Catasto Fabbricati FG. 6 Part. 24 sub 7 Cat. C2 cl. 5 sup. 54mq Piano: T;
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Omignano (SA) - loc. Sterpara Catasto Terreni FG. 6 Part. 494 Qualità Semin arbor cl. 2 sup. 303mq.

LOTTO 3:

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Salento (SA) - via Nazionale, Località Fasana, Catasto Fabbricati FG. 8 Part. 435 Cat. C2 cl. 2 sup. 166mq Piano: T.

LOTTO 1

Il **lotto 1** è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento al piano Terra ubicato a Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 69

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (**cf. allegato 2 - Certificati Catastali**);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (**cf. allegato 3 - Ipotecarie**);
- Richiesta al Comune di Omignano (SA), settore Ufficio Tecnico - Urbanistica, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (**cf. allegato 4 - Autorizzazioni edilizie**);
- Richiesta al Comune di Omignano (SA), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cf. allegato 8 - Certificati**)
- Richiesta al Comune settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cf. allegato 8 - Certificati**)
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni.

TITOLARI BENI LOTTO 1



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

-

Regime patrimoniale di



CONFINI

Il "bene 1" confina ad est con la strada statale SS18; ad ovest con la particella 494 e 1529. A Nord ed a sud con altra ditta.

CONSISTENZA

Nella tabella seguente si provvede a calcolare le superfici convenzionali, data dalla riduzione di coefficienti di contrazione, in base alla destinazione dei locali, e dalle superfici rilevate dallo scrivente in fase di sopralluogo.

Si precisa che eventuali aree esterne (corte comune del fabbricato), sono comprensive nella stima unitaria al metro quadro delle superfici convenzionali, quali valore aggiunto ai beni, pertanto non verranno ulteriormente computate a parte.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	59,00 mq	79,30 mq	1,00	79,30 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				79,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,30 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/1991 al 23/03/2018		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 24, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 193,67 Piano T
Dal 23/03/2018 al 07/09/2022		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 24, Sub. 6

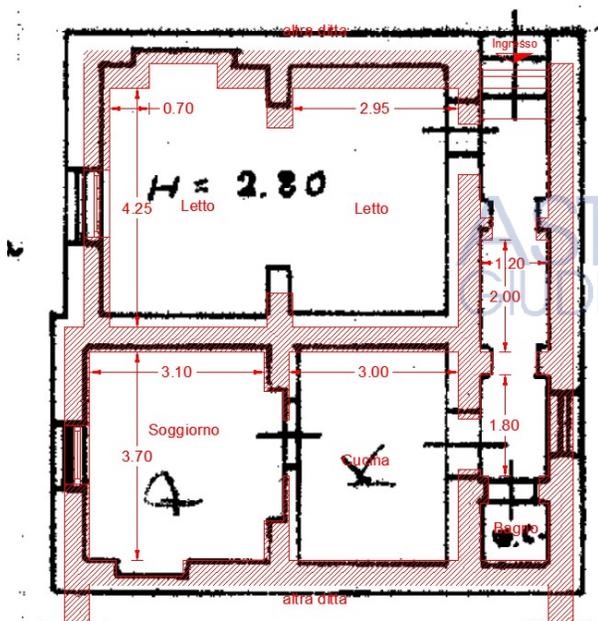


		Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 193,67 Piano T
--	--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	24	6		A4	2	3 vani	92 mq	193,67 €	T	

Corrispondenza catastale



La planimetria catastale, agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, non corrisponde con le reali situazioni dei luoghi, per via di lievi difformità nella grafica.

in rosso si rappresenta lo stato reale dei luoghi, mentre lo sfondo in nero rappresenta la planimetria catastale, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Salerno.

Per l'eliminazione delle difformità catastali sopra elencate, è necessario procedere alla **variazione D.O.C.F.A.**, i costi per tali variazioni catastali da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, ammontano ad euro 500,00.



STATO CONSERVATIVO

Alla data di accesso, il bene risultava in condizioni d'uso e manutenzione scarse. Erano ben visibili muffe e tracce di infiltrazioni di acqua, provenienti dalla strada statale, e dalle fondazioni del fabbricato. In alcuni casi si scorgevano distacchi dell'intonaco. Danni evidenti anche sulla pavimentazione. Infissi datati ed in scarsa condizione di manutenzione. Impianti assenti e/o non conformi alla vigente normativa.

PARTI COMUNI

L'ingresso avviene direttamente dalla strada pubblica SS18, passando per la corte comune del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da atto notarile del 08/11/1987 rep. 17822 trascritto a Salerno il 27-11-1978 al n. 33623/26728, si costituisce servitù "lungo il muro del fabbricato alla SS18, sulla parte dell'area donata ad Anna, e quella donata a Giovanni, sarà consentito un sentiero largo due metri sul quale hanno diritto di passaggio pedonale per raggiungere androne condominiale del fabbricato la rispettiva parte dell'area".
Salvo altri diritti servitù citati nei titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è di costruzione remota, presente già nei fogli di impianto catastali. Pertanto si evince che la struttura possa essere in muratura portante. Pavimentazione per la maggior parte formata da mattonelle in graniglia di marmo. Infissi in materiale legnoso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data di accesso risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1987 al 23/05/2018		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/11/1987	17822	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		salerno	09/12/1987	33623	26726
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 23/03/2018	successione regolata da testamento olografo		
	Rogante	Data	Repertorio N°
		25/06/2018	55905
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
			Raccolta N°
		32030	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Salerno il 28/09/2020
Reg. gen. 29779 - Reg. part. 3448
Importo: € 400.000,00
A favore di

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 04/10/2019
Reg. gen. 38752 - Reg. part. 29618
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a salerno il 28/09/2021
Reg. gen. 39337 - Reg. part. 31147



NORMATIVA URBANISTICA

Visionando il vigente Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio, approvato con Decreto del Presidente della Comunità Montana "Alento Monte Stella" di Laureana Cilento in data 02-12-1992 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 51 del 21-12-1992:

Il bene è situato in zona "B" Residenziale di Completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta trasmessa all'Ufficio Tecnico di Omignano, è stato riscontrato da responsabile dell'Ufficio che: dalla verifica effettuata sull'esistenza di concessioni o titoli autorizzativi relativamente alle unità immobiliari, non sono stati ritrovati atti autorizzativi per la loro costruzione, essendo il bene parte di un fabbricato di remota costruzione già presente sulle mappe catastali d'impianto catastale dalla Provincia di Salerno . Pertanto il bene risulta regolarmente edificato in epoca ante '42.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

alla data di accesso non risultava costituito condominio.



LOTTO 2



Il **lotto 2** è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 71
Catasto Fabbricati FG. 6 Part. 24 sub 8 Cat. A2 cl. 3 cons. 4 vani Piano: 1;
- **Bene N° 3** - Vano Scala/Androne ubicato a Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 71
Catasto Fabbricati FG. 6 Part. 24 sub 7 Cat. C2 cl. 5 sup. 54mq Piano: T;
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Omignano (SA) - loc. Sterpara
Catasto Terreni FG. 6 Part. 494 Qualità Semin arbor cl. 2 sup. 303mq.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMIGNANO (SA) - LOC. STERPARA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - VANO SCALA/ANDRONE UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

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

-



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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

il bene viene posto in vendita per il diritto di 1/3.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMIGNANO (SA) - LOC. STERPARA

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Il bene confina ad est con la strada statale SS18; ad ovest con la particella 494 e 1529. a sud con il sub 7 (vano scala). A Nord ed a sud con altra ditta.

BENE N° 3 - VANO SCALA/ANDRONE UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Il bene confina ad est con la strada statale SS18; ad ovest con la particella 494 e 1529. A Nord confina con il sub 6 identificato "bene 1" nella presente perizia di stima.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMIGNANO (SA) - LOC. STERPARA

il bene confina a nord con la particella 295 e 22; a sud con la particella 1530 e 1529; ad est con la particella 24; ad ovest con la particella 491 e 21.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	75,70 mq	99,70 mq	1,00	99,70 mq	3,20 m	Primo



Totale superficie convenzionale:	99,70 mq
Incidenza condominiale:	0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:	99,70 mq

BENE N° 3 - VANO SCALA/ANDRONE UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vano scala, androne, deposito	75,70 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				17,50 mq		
Incidenza condominiale:					0,00 %	
Superficie convenzionale complessiva:				17,50 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMIGNANO (SA) - LOC. STERPARA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	303,00 mq	303,00 mq	0,10	30,30 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				30,30 mq		
Incidenza condominiale:					0,00 %	
Superficie convenzionale complessiva:				30,30 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/1991 al 23/03/2018		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 24, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 150,81 Piano 1
Dal 23/03/2018 al 07/09/2022		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 24, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 150,81 Piano 1



BENE N° 3 - VANO SCALA/ANDRONE UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/1991 al 23/03/2018		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 24, Sub. 7 Categoria C2 Cl.5, Cons. 5 mq Superficie catastale 54 mq Rendita € 4,65 Piano T
Dal 23/03/2018 al 07/09/2022		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 24, Sub. 7 Categoria C2 Cl.5, Cons. 5 mq Superficie catastale 54 mq Rendita € 4,65 Piano T

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMIGNANO (SA) - LOC. STERPARA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1975 al 08/11/1987		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1360 m2 Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 4,21
Dal 08/11/1987 al 20/05/1989		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 22 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1360 mq Reddito dominicale € 6,67 Reddito agrario € 4,21
Dal 20/05/1989 al 23/03/2018		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 494 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 303 Reddito dominicale € 1,49 Reddito agrario € 0,94
Dal 23/03/2018 al 14/09/2022		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 494 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 303 Reddito dominicale € 1,49 Reddito agrario € 0,94



DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	24	8		A2	3	4 vani	105 mq	150,81 €	1		

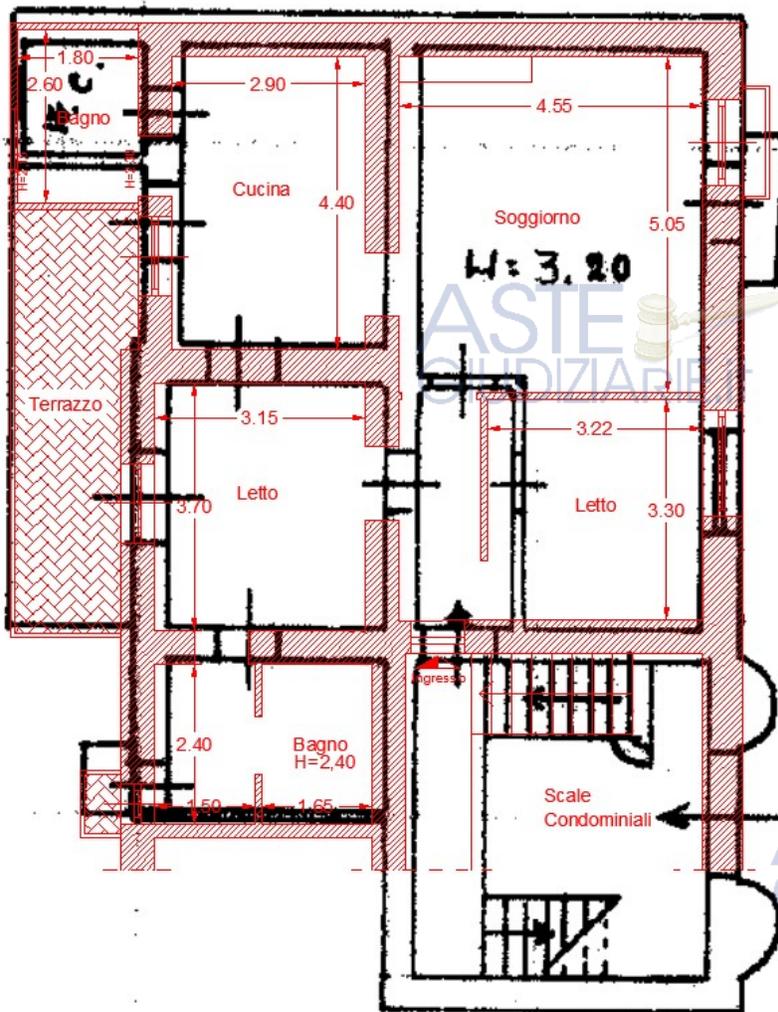
La planimetria catastale, agli atti dell' Agenzia delle Entrate di Salerno, non corrisponde con le reali situazioni dei

luoghi, per via di lievi difformità nella grafica.

in rosso si rappresenta lo stato reale dei luoghi, mentre lo sfondo in nero rappresenta la planimetria catastale, rilasciata dall' Agenzia delle Entrate di Salerno.

Dalle visure catastali si evince inoltre un errore nel Piano del bene, erroneamente è stato indicato il piano Terra, invece del Piano Primo. Dalla scheda planimetrica si evince correttamente il Piano Primo.

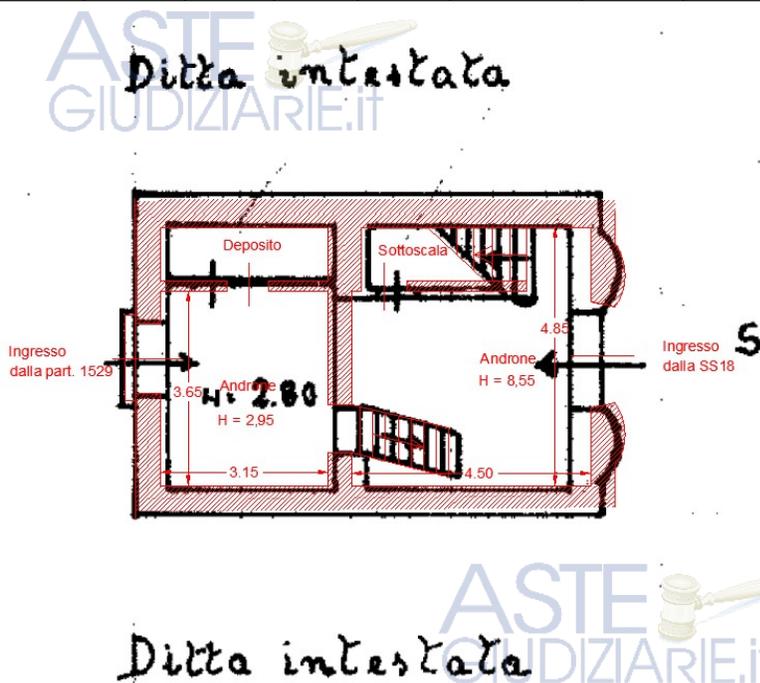
Per l'eliminazione delle difformità catastali sopra elencate, è necessario procedere alla **variazione D.O.C.F.A.**, i costi per tali variazioni catastali da presentare presso l' Agenzia delle Entrate di Salerno, ammontano ad euro 500,00.



ASTE GIUDIZIARIE.IT
sovrapposizione catastale

BENE N° 3 - VANO SCALA/ANDRONE UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	24	7		C2	5	5 mq	54 mq	4,65 €	T	



La planimetria catastale, agli atti dell' Agenzia delle Entrate di Salerno, non corrisponde con le reali situazioni dei luoghi, per via di lievi difformità nella grafica.

in rosso si rappresenta lo stato reale dei luoghi, mentre lo sfondo in nero rappresenta la planimetria catastale, rilasciata dall' Agenzia delle Entrate di Salerno.

Per l'eliminazione delle difformità catastali sopra elencate, è necessario procedere alla **variazione D.O.C.F.A.**, i costi per tali variazioni catastali da presentare presso l' Agenzia delle Entrate di Salerno, ammontano ad euro 500,00.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMIGNANO (SA) - LOC. STERPARA

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
6	494				Seminativo arborato	2	303 mq	1,49 €	0,94 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

alla data di accesso, il bene risultava in buone condizioni d'uso e manutenzione. Dalle dichiarazioni della debitrice, il bene è stato ristrutturato nell'anno 2000.

BENE N° 3 - VANO SCALA/ANDRONE UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

alla data di accesso, il bene risultava in mediocri condizioni d'uso e manutenzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMIGNANO (SA) - LOC. STERPARA

Alla data di accesso il bene si presentava prevalentemente incolto.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

l'ingresso avviene direttamente dalla corte e dall'androne scala identificato con il sub 7("bene 3" della presente perizia di stima).

BENE N° 3 - VANO SCALA/ANDRONE UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Il bene è formato da androne scala, comune ai tutti i piani del piano primo, accessibili dalle rampe di scala dell'androne stesso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMIGNANO (SA) - LOC. STERPARA

Si precisa che per circa 80mq sul terreno, insiste un piazzale ad uso parcheggio e strada di passaggio di terzi.

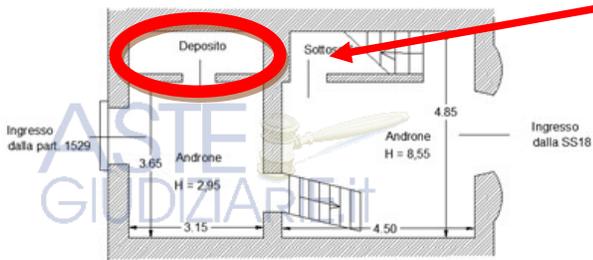
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 E 3

come da atto notarile del 08/11/1987 rep. 17822 trascritto a Salerno il 27-11-1978 al n. 33623/26728, si costituisce servitù "lungo il muro del fabbricato alla SS18, sulla parte di area donata ad Anna, e quella donata a Giovanni, sarà consentito un sentiero largo due metri sul quale hanno diritto di passaggio pedonale per raggiungere androne condominiale del fabbricato la rispettiva parte di area". Salvo altri diritti servitù citati nei titoli di provenienza.

BENE N° 3 - VANO SCALA/ANDRONE UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

come da atto notarile del 08/11/1987 rep. 17822 trascritto a Salerno il 27-11-1978 al n. 33623/26728, si costituisce diritto per gli aventi causa di modificare parzialmente totalmente il vanetto deposito per creare un altro ingresso dall'androne condominiale all'appartamento del Lotto 1 (sub 6),



vanetto che può essere trasformato in ingresso dagli acquirenti del Lotto 1, pertanto tale diritto verrà preso in considerazione nella valutazione del bene, anche in nell'ipotesi che l'acquirente del Lotto 2, possa perdere il diritto di usufruire di un terzo di tale vanetto. Salvo altri diritti servitù citati nei titoli di provenienza.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMIGNANO (SA) - LOC. STERPARA

servitù prediale della strada carrabile per arrivare alla ss18. servitù prediale di metri 2 lungo il fabbricato per consentire il passaggio pedonale. Salvo altri diritti servitù citati nei titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Il bene in oggetto è di costruzione remota, presente già nei fogli di impianto catastali. Pertanto si evince che la struttura possa essere in muratura portante. Infissi in materiale legnoso.

BENE N° 3 - VANO SCALA/ANDRONE UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Il bene in oggetto è di costruzione remota, presente già nei fogli di impianto catastali. Pertanto si evince che la struttura possa essere in muratura portante. Infissi in materiale legnoso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMIGNANO (SA) - LOC. STERPARA

all'interno del terreno, al momento dell'accesso risultava una piccola tettoia con struttura in legno e metallo, sormontata da tegole, con all'interno un serbatoio. Tale struttura risultava inaccessibile per via di rovi e piante. Si precisa che per circa 80mq sul terreno, insiste un piazzale ad uso parcheggio, delimitato su un lato da un muro di contenimento in mattoni forati e mattoncini pieni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

alla data di accesso il bene risultava occupato

BENE N° 3 - VANO SCALA/ANDRONE UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMIGNANO (SA) - LOC. STERPARA

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 2 , 3 , 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1987 al 23/05/2018		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/11/1987	17822	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		salerno	09/12/1987	33623	26726
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2018		successione regolata da testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/06/2018	55905	32030
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a salerno il 24/01/2014
Reg. gen. 2576 - Reg. part. 163
Importo: € 25.000,00



Capitale: € 19.648,96
Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
Data: 13/06/2013
N° repertorio: 690
N° raccolta: 2013



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
Iscritto a salerno il 20/07/2020
Reg. gen. 21522 - Reg. part. 2648
Importo: € 10.000,00



Rogante: TRIBUNALE DI SALERNO
Data: 27/11/2018
N° repertorio: 1216
N° raccolta: 2018

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Salerno il 28/09/2020
Reg. gen. 29779 - Reg. part. 3448
Importo: € 400.000,00

Rogante: Tribunale di Salerno
Data: 20/08/2020
N° repertorio: 3012



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Salerno il 25/06/2014
Reg. gen. 21382 - Reg. part. 17923
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 04/10/2019
Reg. gen. 38752 - Reg. part. 29618
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a salerno il 28/09/2021
Reg. gen. 39337 - Reg. part. 31147



BENE N° 3 - VANO SCALA/ANDRONE UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 12/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Salerno il 28/09/2020
Reg. gen. 29779 - Reg. part. 3448
Importo: € 400.000,00

Rogante: Tribunale di Salerno
Data: 20/08/2020
N° repertorio: 3012

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a salerno il 28/09/2021
Reg. gen. 39337 - Reg. part. 31147

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMIGNANO (SA) - LOC. STERPARA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di salerno aggiornate al 14/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Salerno il 28/09/2020
Reg. gen. 29779 - Reg. part. 3448
Importo: € 400.000,00

Rogante: Tribunale di Salerno
Data: 20/08/2020
N° repertorio: 3012

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 04/10/2019
Reg. gen. 38752 - Reg. part. 29618

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a salerno il 28/09/2021
Reg. gen. 39337 - Reg. part. 31147

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 , 3 , 5

dal vigente Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio, approvato con Decreto del Presidente della Comunità Montana "Alento Monte Stella" di Laureana Cilento in data 02-12-1992 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 51 del 21-12-1992,
Il bene è situato in zona "B" Residenziale di Completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

A seguito di richiesta trasmessa all'Ufficio Tecnico di Omignano, è stato riscontrato da responsabile dell'Ufficio che: *"dalla verifica effettuata sull'esistenza di concessioni o titoli autorizzativi relativamente alle unità immobiliari, non sono stati ritrovati atti autorizzativi per la loro costruzione, essendo il bene parte di un fabbricato di remota costruzione già presente sulle mappe catastali d'impianto catastale dalla Provincia di Salerno"*. Pertanto il bene risulta regolarmente edificato in epoca ante '42. Unica eccezione potrebbe essere il bagno adiacente l'ambiente cucina, il quale risulta al di fuori dei muri portanti, e corrispondente alla continuazione terrazzo. Pertanto nei capitoli successivi si procederà alla valutazione di oneri e costi per regolarizzazione.

BENE N° 3 - VANO SCALA/ANDRONE UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA S.S. 18, CIVICO 71

A seguito di richiesta trasmessa all'Ufficio Tecnico di Omignano, è stato riscontrato da responsabile dell'Ufficio che: *"dalla verifica effettuata sull'esistenza di concessioni o titoli autorizzativi relativamente alle unità immobiliari, non sono stati ritrovati atti autorizzativi per la loro costruzione, essendo il bene parte di un fabbricato di remota costruzione già presente sulle mappe catastali d'impianto catastale dalla Provincia di Salerno"*. Pertanto il bene risulta regolarmente edificato in epoca ante '42.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMIGNANO (SA) - LOC. STERPARA

Alla data di accesso sul terreno si presentava una tettoia di dimensioni 3 metri x 3 metri circa, con struttura in legno e metallo, sormontata da tegole. Tale struttura non risulta autorizzata, pertanto nel capitolo successivo saranno decurtati i costi per sanare tale abuso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 , 3 , 5

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Alla data di accesso non risultava costituito condominio.



LOTTO 3



Il **lotto 3** è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Salento (SA) - via Nazionale, Frazione Fasana
Catasto Fabbricati FG. 8 Part. 435 Cat. C2 cl. 2 sup. 166mq Piano: T.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI LOTTO 3

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

Lo scrivente ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (*cf. allegato 2 - Certificati Catastali*);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (*cf. allegato 3 - Ipotecarie*);
- Richiesta al Comune di Salento (SA), settore Ufficio Tecnico - Urbanistica, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (*cf. allegato 4 - Autorizzazioni edilizie*);
- Richiesta al Comune di Salento (SA), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (*cf. allegato 8 - Certificati*)
- Richiesta al Comune di Corsico (MI), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (*cf. allegato 8 - Certificati*)
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni.



TITOLARITÀ

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



Il bene confina ad est con la particella 205; ad ovest con la particella 691. A Nord con la particella 62, 737 e 581. A sud con la particella 448 e 30.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	149,00 mq	164,00 mq	1,00	164,00 mq	4,32 m	Terra
tettoia	82,00 mq	82,00 mq	0,10	8,20 mq	3,50 m	terra
corte - parcheggio esterno	590,00 mq	590,00 mq	0,05	29,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				201,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,70 mq		

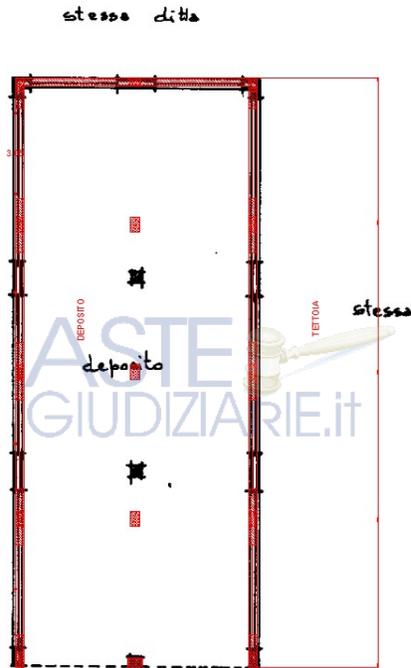
CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/2000 al 13/03/2006		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 435 Categoria C2 Cl.1, Cons. 147 mq Superficie catastale , mq Rendita € 136,65 Piano T
Dal 13/03/2006 al 07/09/2022		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 435 Categoria C2 Cl.2, Cons. 147 mq Superficie catastale , mq Rendita € 136,65 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	435			C2	2	147 mq	, mq	136,65 €	T	





La planimetria catastale, agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, non corrisponde con le reali situazioni dei luoghi, per via di lievi difformità nella grafica, vedi aperture finestre.

in rosso si rappresenta lo stato reale dei luoghi, mentre lo sfondo in nero, rappresenta la planimetria catastale, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Salerno.

Per l'eliminazione delle difformità catastali sopra elencate, è necessario procedere alla **variazione D.O.C.F.A.**, I costi per tali variazioni catastali da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, ammontano ad euro 500,00.

sovrapposizione catastale

PRECISAZIONI

Si precisa che il bene del Lotto 3, risulta intercluso dalla strada pubblica, in quanto la strada di accesso non risulta in mappa catastale. Allo stato attuale non risulta frazionata, ma ancora passante per particelle di proprietà terze parti. Si precisa inoltre che parte del piazzale(corte) è occupato dalla stessa strada, utilizzata da terzi, per raggiungere beni di terze parti. Pertanto nei paragrafi successivi sarà decurtato un valore per il mancato accesso al bene e per l'occupazione della corte-piazzale, dalla strada.



Salvo altri diritti servitù citati nei titoli di provenienza.



STATO CONSERVATIVO

alla data di accesso, il bene risultava in condizioni d'uso e manutenzione mediocri. Non risultava intonaco su tutta la superficie delle pareti esterne ed interne del fabbricato. Assenza di infissi e chiusure all'ingresso del deposito. Assenza di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data di accesso l'immobile risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1987 al 23/05/2018		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/11/1987	17822	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		salerno	09/12/1987	33623	26726
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2018		successione regolata da testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/06/2018	55905	32030
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 12/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a salerno il 24/01/2014
Reg. gen. 2576 - Reg. part. 163
Importo: € 25.000,00



Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
Data: 13/06/2013
N° repertorio: 690
N° raccolta: 2013

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
Iscritto a salerno il 20/07/2020
Reg. gen. 21522 - Reg. part. 2648
Importo: € 10.000,00

Capitale: € 7.072,50
Rogante: TRIBUNALE DI SALERNO
Data: 27/11/2018
N° repertorio: 1216
N° raccolta: 2018

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Salerno il 28/09/2020
Reg. gen. 29779 - Reg. part. 3448
Importo: € 400.000,00



Rogante: Tribunale di Salerno
Data: 20/08/2020
N° repertorio: 3012

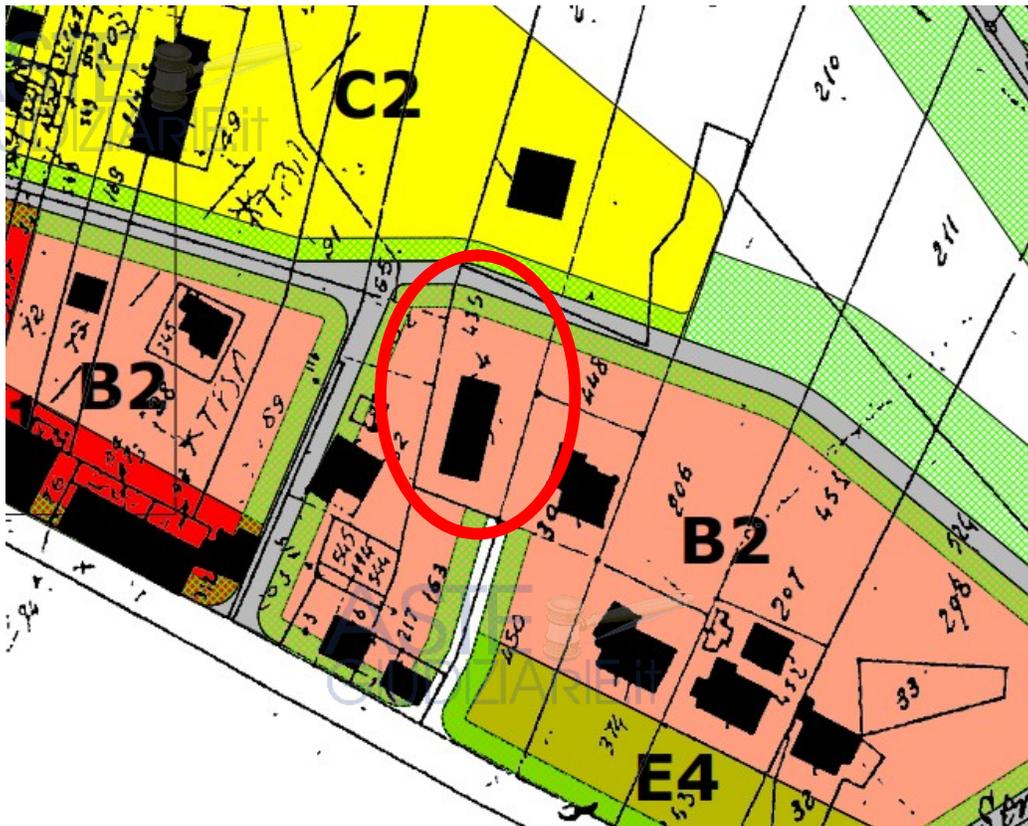
Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Salerno il 25/06/2014
Reg. gen. 21382 - Reg. part. 17923
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a salerno il 28/09/2021
Reg. gen. 39337 - Reg. part. 31147



BENE N° 4

A seguito di richiesta specifica dello scrivente CTU, all'Ufficio urbanistica del Comune di Salento, il responsabile dell'ufficio tecnico ha trasmesso stralcio del vigente Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio. Il bene è situato in zona "B" Residenziale di Completamento.
di seguito stralcio e norme/prescrizioni trasmesse:



Art. 57 - Zone B.2 - residenziali di completamento

1. Sono così classificate dal PRG le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate anche in attuazione di un Piano attuativo (PdL, PEEP, ecc.) vigente o scaduto.
2. Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente potranno prevedere la realizzazione di una superficie utile superiore a quella preesistente, purché non eccedano gli indici indicati dalle presenti Norme di Attuazione, rispettino gli allineamenti e le prescrizioni di zona, e siano compatibili con le altre prescrizioni dettate dalle presenti Norme.
3. L'eventuale aumento di Su o cambio di destinazione d'uso comporta una verifica ed un adeguamento delle aree destinate ai parcheggi di urbanizzazione primaria e di pertinenza.
4. In queste zone il PRG prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari, all'interno del volume e della superficie utile preesistenti ed esclusivamente a tale scopo è consentito, in deroga del solo indice di edificabilità fondiaria, per ogni unità abitativa un incremento massimo del 5% della Su esistente e comunque non superiore a 40.00 mq.



distanze inferiori sono ammissibili solo sulla base di Piano Particolareggiato, secondo quanto previsto dal D.M 1444 del 2/4/1968 ed al Nuovo Codice della Strada.

9. La distanza degli edifici dalle strade risulta definita in funzione delle caratteristiche delle strade stesse secondo le prescrizioni di cui ai successivi articoli delle presenti Norme; è comunque applicabile il criterio dell'allineamento prevalente sulla viabilità di distribuzione locale.

5. Sono inoltre ammessi interventi rivolti all'adeguamento delle strutture esistenti ai parametri di zona ed alla edificazione dei lotti liberi interclusi, per il completamento del tessuto residenziale esistente, secondo le prescrizioni e le modalità di cui ai punti successivi del presente articolo.

6. Nelle zone Omogenee di tipo B.2 il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

7. Nelle zone B.2 sono inoltre consentiti, interventi volti alla realizzazione di manufatti accessori alla residenza, secondo i parametri previsti al precedente art. 31 punto 6).

8. Per gli interventi di nuova costruzione si applicano i seguenti parametri:

Sm Superficie minima di intervento = 500 mq.; salvo il caso di edifici a schiera in cui, previo progetto di coordinamento complessivo, la superficie minima di intervento può risultare inferiore. Tale superficie minima non si applica per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione;

Uf Indice di Utilizzazione fondiaria = 0,55 mq./mq.;

H max = ml. 10.50;

Parcheggi di pertinenza = come prescritto per le singole destinazioni d'uso dai successivi articoli.

Parcheggi di Urbanizzazione primaria = minimo 0.20 mq./mq. Su e comunque come prescritto per le singole destinazioni d'uso dai successivi articoli.

Verde privato e/o condominiale = 0.30 mq./mq. Sf;

VI = 0,5;

D1 distanza dai confini di proprietà = m.5,00; sono ammesse distanze inferiori, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che ne risultino privi o carenti, dietro presentazione di preprogetto unitario sottoscritto anche dal proprietario confinante interessato;

D2 distanza dai confini di zona = m.5,00;

D3 distanza fra edifici = come specificato all'Art. 32 delle presenti Norme;

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta trasmessa all'Ufficio Tecnico di Salento, è stato riscontrato da responsabile dell'Ufficio che: il fabbricato è stato autorizzato con Concessione edilizia n° 41 prot. 687 del 1998.

Non risultano autorizzazioni per la tettoia a nord del deposito, ed in prossimità del confine con altra proprietà. Pertanto nei paragrafi successivi saranno decurtati i costi ed oneri per sanare tale abuso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Alla data di accesso non risultava costituito condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 69
bene al piano terra, in parte sottoposto al livello della strada statale confinante. Appartamento composto da corridoio d'ingresso, due camere da letto, una cucina ed un soggiorno, infine un piccolo bagno di modestissime dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 24, Sub. 6, Categoria A4

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 69	79,30 mq	1.000,00 €/mq	€ 79.300,00	100,00%	€ 79.300,00
				Valore di stima:	€ 79.300,00

Valore di stima: € 79.300,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 55.010,00



Valore finale di stima arrotondato: **LOTTO 1 € 55.000,00** (cinquantacinquemila,00 euro)



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 71
bene al piano Primo, accessibile dal vano scala/androne(sub 7) identificato come Bene 3 della presente perizia di stima. Appartamento composto da piccolo corridoio d'ingresso, una camera da letto sulla destra, un'altra camera da letto sulla sinistra con all'interno bagno e ripostiglio; proseguendo dal corridoio si accede al soggiorno e successivamente alla cucina e altro bagno, oltre a terrazzo di modeste dimensioni, accessibile dalla cucina e da una delle due camere da letto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 24, Sub. 8, Categoria A2.
- **Bene N° 3** - Vano Scala/Androne ubicato a Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 71
vano scala/androne, sottoscala e piccolo deposito, tutti ad uso comune; ambienti ubicati al piano terra del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 24, Sub. 7, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
la quota in vendita è del 33,33% della quota intera, corrispondente alla quota di 1/3 di proprietà della debitrice.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Omignano (SA) - loc. Sterpara
terreno
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 494, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 71	99,70 mq	1.200,00 €/mq	€ 119.640,00	100,00%	€ 119.640,00
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Omignano (SA) - via S.S. 18, civico 71	17,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 21.000,00	33,33%	€ 6.999,30
Bene N° 5 - Terreno Omignano (SA) - loc. Sterpara	30,30 mq	1.200,00 €/mq	€ 36.360,00	100,00%	€ 36.360,00
				Valore di stima:	€ 162.999,30

Valore di stima: € 162.999,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Regolarizzazione catastale x2	1000,00	€

Valore finale di stima: € 137.549,41

Valore finale di stima arrotondato: **LOTTO 2 € 138.000,00** (centotrentottomila,00 euro)

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Salento (SA) - via Nazionale, Frazione Fasana
Deposito con struttura portante in calcestruzzo armato, e copertura sovrastante con solaio piano sempre in calcestruzzo armato. Ampia corte ad uso parcheggio in parte occupata da una strada ad uso di terzi. Accesso al bene non garantito da una strada passante su altre particelle di terze parti non pignorate.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 435, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito Salento (SA) - via Nazionale, Frazione Fasana	201,70 mq	550,00 €/mq	€ 110.935,00	100,00%	€ 110.935,00
				Valore di stima:	€ 110.935,00

Valore di stima: € 110.935,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica, spese per demolizione della tettoia.	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Regolarizzazione catastale	500,00	€
Bene intercluso dalla strada pubblica, e piazzale in parte occupato da strada ad uso di terzi.	5,00	%

Valore finale di stima: € 84.919,95

Valore finale di stima arrotondato: LOTTO 3 € 85.000,00 (ottantacinquemila,00 euro)

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.

Castelnuovo Cilento, li 22/10/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Iula Alessandro

