TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. 11/2005 + 104/2010 + 45/2011

Creditore procedente

SPV Ieffe Due S.r.l.
Partita IVA: 02074041209
Via Carucci, 131
00196 - Roma

Contro

Codice fiscale: [redacted]

Codice fiscale: [redacted]

Codice fiscale: [redacted]

Aggiornamento Stima del Lotto 6 e "Valore d'uso" del Lotto 7

Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta, 15 CAP.84040,
Castelnuovo Cilento (SA)

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail: a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813ff2b1

SOMMARIO

1 - PREMESSA 3
2 - AGGIORNAMENTO STIMA LOTTO 6 4
3 - STIMA DEL "VALORE D'USO" DEL LOTTO 7 14
4 - RIEPILOGO 15

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail: a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813ff2b1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto Geometra Alessandro Iula con studio in Castelnuovo Cilento, via Salicuneta n°15 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4978 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Vallo della Lucania, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. alla convocazione del 26/03/2015 per la procedura RGE 45/2011 riunita la procedura 11-2005.

1. Premessa

Con provvedimento del 25/01/2023 il G.E. incaricava lo scrivente CTU ad aggiornare la Perizia di Stima del Lotto 6 (incluso gli aggiornamenti catastali), ed a stimare il "Valore d'uso" del Lotto 7.
In data 09/03/2023 lo scrivente CTU Iula Alessandro, provvedeva ad effettuare un ulteriore accesso presso i luoghi.

2. Aggiornamento Stima Lotto 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato Civile ubicato a Ascea (SA) - Via di Porta Rosa

DESCRIZIONE

Trattasi di Fabbricato Civile sviluppato su un piano a livello strada, e un sottotetto. La struttura portante è mista, in muratura di tufo e pietrame ed alcune parti in calcestruzzo, mentre il solaio è in cemento armato. La copertura e composta da una struttura in legno e tegole portoghesi. Il bene risulta su un lato adiacente ad altro fabbricato non oggetto di esecuzione.
Nel corso del primo accesso, è stato riscontrato dallo scrivente che tutte le divisioni interne risultavano la demolite, diversamente da quanto risultava catastalmente, infatti dalle schede catastali era diviso in diversi subalterni (sub 1, sub 3 e sub 4) e con pareti divisorie.
Nel secondo accesso è stata riscontrata la presenza di alcuni depositi abusivi insistenti sul lotto, che risultano continuativi ai depositi oggetto di ordinanza di demolizione del Lotto 7 adiacente. Inoltre risultavano tettoie lato ferrovia.
Pertanto successivamente si procederà ad una ulteriore decurtazione del valore per la demolizione dei fabbricati abusivi, i quali resteranno a carico dell'aggiudicatario.
Inoltre, a seguito di detta ordinanza e futura acquisizione al patrimonio pubblico del Lotto 7, limitrofo al Lotto 6, si ritiene opportuno stimare anche i costi per edificare una recinzione sul confine del Lotto 6, ed una nuova apertura per consentire l'accesso funzionale dalla strada, in quanto parte del cancello risulta sul Lotto adiacente. Costi che saranno detratti dalla stima finale.

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813ff2b1

TITOLARITÀ

Gli Immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

[redacted] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [redacted]

CONFINI

Il Lotto confina ad Est con la part. 266 e 10 del FG 9; ad Ovest e sud con la part. 401 del FG. 9 [redacted]; a nord con la part. 379 del FG. 9 intestata a "*RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI - IN SIGLA RFI SPA con sede in ROMA (RM)*"

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Grezzo Piano Terra	131,00 mq	147,00 mq	1	147,00 mq	3,01 m	Terra
Sottotetto	117,00 mq	127,00 mq	0,1	12,70 mq	Var.	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:						
			Incidenza condominiale:	**0,00**		%
			Superficie convenzionale complessiva:	169,70 mq		

Si precisa che le superfici delle corti possono essere stimate applicando un incremento del valore di stima, attribuendo pertanto un valore aggiunto al fabbricato, nella successiva stima.

Si precisa che lo scrivente CTU ritiene opportuno considerare un coefficiente di riduzione, nella successiva stima, in quanto l'immobile risulta attualmente allo stato grezzo, inoltre presenta difformità rispetto alle concessioni edilizie, che verranno successivamente valutati e decurtati i costi di abbattimento e ripristino delle opere abusive. Si precisa inoltre che, tale decurtazione per lo stato grezzo, prevede anche i lavori per effettuare ex-novo gli allacci idrici, elettrici, di riscaldamento/raffrescamento, scarichi fognari e tutti gli impianti utili all'ultimazione di un ambiente residenziale.

Per il sottotetto lo scrivente ha previsto un coefficiente di riduzione di 0,1, in quanto gli ambienti risultano allo stato grezzo e non sono abitabili.

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813ff2b1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/02/1990** al **30/03/2016**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 272, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 173,53 Piano T-1
Dal **15/02/1990** al **27/03/2023**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 272, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 281,99 Piano T-1
Dal **27/03/2023**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 272, Sub. 5 Categoria F4 Piano T-1

PRECISAZIONI

Lo scrivente CTU, a seguito di indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, ha constatato che i beni oggetto del Lotto 6, sono identificati catastalmente al Foglio 9 con le seguenti unità immobiliari:

- **Part. 272, Sub. 3**, Categoria A2
- **Part. 272, Sub. 4**, Categoria A2.

Si precisa che al momento del sopralluogo, i due beni (sub3 e sub4) erano formati da un unico ambiente. In particolare, tutte le pareti interne risultavano demolite.

Le problematiche insistenti su tale Lotto risultavano le seguenti:

1- I beni al **sub 3** e **sub 4** dovrebbero essere fusi in un unico immobile, utilizzando la procedura DOCFA, con contestuale costituzione di un nuovo subalterno.

2- Al Catasto Fabbricati esiste anche il **sub 1**(non pignorato), il quale bene, corrisponde esattamente al **sub 3** (**pignorato**). Nello specifico, l'immobile risulta essere duplicato, probabilmente a causa di precedenti errati accatastamenti del bene.

Con Provvedimento del 06/10/2022 il G.E. dott.ssa Giglio, ordinava il CTU a procedere alla regolarizzazione catastale, quindi alla soppressione del Sub 1 (duplicato del Sub 3) e successivamente alla fusione del Sub 3 e Sub 4, in quanto allo stato attuale, i beni risultavano un'unica unità immobiliare.

Pertanto sono stati presentati dallo scrivente Docfa per la soppressione del Sub 1, e ulteriore Docfa per la fusione dei Sub 3 e sub 4, costituendo quindi nuova unità immobiliare identificata al Sub 5. La categoria catastale dichiarata è stata F4 (in corso di definizione) in quanto, come descritto precedentemente, il bene risultava allo stato grezzo, e incompleta per essere utilizzata come un'abitazione.

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813ff2b1

Inoltre, si precisa che il bene al Sub 1, dalla lettura delle trascrizioni presso la Conservatoria di Salerno, risulta oggetto di sequestro preventivo, Atto giudiziario del 03/07/2015 rep. 508/2013 registrato a Salerno il 28/07/2015 reg. gen. 27184 reg. part. 21898.

DATI CATASTALI **PRECEDENTI** ALL'ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE (DOCFA)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	272	3		A2	2	4 vani		173,53	T-1	
	9	272	4		A2	2	6,5 vani		281,99	T-1	

DATI CATASTALI ATTUALI, SUCCESSIVI ALL'ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE (DOCFA)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	272	5		F4					T-1	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si sviluppato su un piano a livello strada, e un sottotetto. La struttura portante è mista, in muratura di tufo e pietrame ed alcune parti in calcestruzzo, mentre il solaio è in cemento armato. La copertura e composta da una struttura in legno e tegole portoghesi. Il bene risulta su un lato adiacente ad altro fabbricato non oggetto di esecuzione.

L'ingresso principale avviene direttamente dalla corte suddetta. L'immobile al piano terra è composto da un unico ambiente, in quanto i tramezzi sono stati demoliti. La struttura dell'immobile realizzato presumibilmente negli anni '70, è in calcestruzzo armato e blocchi cementizi, mentre le tompagnature in forati e tufo. I solai sono composti calcestruzzo armato e pignatte. La copertura è realizzata in travi in legno a falda con tegole. Lo stato di conservazione dell'immobile, alla data dell'accesso sui luoghi, risultava in mediocre stato conservativo, presenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla guaina bituminosa al di sopra dei locali. Mancanza totale della pavimentazione e degli impianti. Diverse lesioni e distaccamenti dell'intonaco. Danneggiamenti sparsi sulle superfici. Inoltre la tinteggiatura esterna risulta essere in cattivo stato. Da segnalare inoltre, che vi è una tettoia con struttura portante in calcestruzzo armato, e copertura in legno e tegole. La corte esterna è

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813ff2b1

realizzata con pavimentazione in masselli di cemento e aiuole. Inoltre si precisa che non risultano allacci autonomi alle utenze. Impianti totalmente da rispristinare.

Il lotto, anche alla data dell'ultimo accesso, risultava non delimitato da alcuna recinzione lungo il confine, pertanto nei paragrafi successivi si provvederà a decurtare un importo per la progettazione e realizzazione di recinzione sul confine, e apertura di cancello per accesso privato, in quanto lo stesso cancello, risulta in parte posizionato sulla particella 401(Lotto 7).

Come descritto precedentemente, si precisa che, nel corso dell'ultimo accesso sono state inoltre riscontate delle infiltrazioni al piano terra lato ferrovia, a causa del probabile distaccamento della guaina impermeabilizzante sul lastrico del fabbricato. Tali problematiche verranno successivamente valutate, detraendo i costi di ripristino dal valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1990	[redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Alberto Festa	23/02/1990	55307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg gen.	Reg part.
		Agenzia delle Entrate di Salerno	21/03/1990	8558	6839

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813ff2b1

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2022	[redacted]	Accettazione tacita di eredità Atto per Causa di Morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vallo della Lucania	13/04/2022	291/2022	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg gen.	Reg part.
		Agenzia delle Entrate di Salerno	28/06/2022	27709	21939
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 27/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Concessione a garanzia di Mutuo** derivante da ipoteca volontaria
  Iscritto a SALERNO il 23/06/1993
  Reg. gen. 17273 - Reg. part. 1607
  Importo: € 340.000,00
  A favore di credito commerciale tirreno spa
  Contro [redacted]
  Capitale: € 170.000,00
  Percentuale interessi: 14,50 %
  Rogante: Curzio Pietro
  Data: 18/06/1993
- **Concessione a garanzia di Mutuo** derivante da ipoteca volontaria
  Iscritto a SALERNO il 23/07/1997
  Reg. gen. 21476 - Reg. part. 2449
  Importo: € 200.000,00
  A favore di S.G.A. S.p.a.
  Contro [redacted]
  Capitale: € 128.483,47
  Rogante: PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
  Data: 24/06/1998
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Vallo della Lucania il 06/06/2007
  Reg. gen. 30695 - Reg. part. 7831
  Importo: € 200.000,00
  A favore di S.G.A. S.p.a.
  Contro [redacted]

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813ff2b1

Capitale: € 128.483,47
Rogante: PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

- ISCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 1547 Registro Generale 12571
  Pubblico ufficiale GUSTAVO TROTTA Repertorio 55172 del 27/06/1997
  IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2101 del 1997

- ISCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 1548 Registro Generale 12572
  Pubblico ufficiale GUSTAVO TROTTA Repertorio 55172 del 27/06/1997
  IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2449 del 1997

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Salerno il 21/04/2011
  Reg. gen. 15765 - Reg. part. 11897
  A favore di S.G.A. S.p.a.
  Contro [redacted]

- **verbale di pignoramento immobili**
  trascritto a Salerno il 12/12/2017 - Registro Particolare 35937 Registro Generale 46903
  Pubblico ufficiale UFF.LE GIUD.RIO TRIBUNALE VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 1442 del 27/11/2017

- **Atto Giudiziario**
  Trascritto a Salerno il 28/06/2022
  Reg. gen. 27709 - Reg. part. 21939
  Accettazione Tacita di Eredità

NORMATIVA URBANISTICA

- Zona Archeologica - "A" del P.R.G. approvato dal Presidente della Comunità Montana "Lambro e Mingardo" con decreto prot. n. 3059 del 21/07/1990;

-Parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano, zona "D" zone Urbane e Urbanizzabili, Aree di recupero Ambientale e Paesistico art. 17;

-Zona soggetta a vincolo Archeologico imposto dalla Soprintendenza Archeologica di Salerno;

-Zona a vincolo paesistico ambientale di cui al d.l.vo n. 42/04;

-All'interno del perimetro di cui alla L.r. dell'08/02/2005, per cui fino all'approvazione del Piano Particolareggiato è fatto divieto di qualsiasi modifica dell'assetto del territorio o di realizzazione di opera edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato ristrutturato con Concessioni Edilizie n. 201/E del 26/10/1979 e Concessione in Sanatoria n. 18/E del 03/01/1983, che fu rilasciata "*Salvo il Nulla Osta di Ferrovie dello Stato*" ed il "*Nulla osta Della Regione Campania – Servizio Tutela Beni Ambientale*". Di questi Nulla Osta niente è stato ritrovato all'interno del Fascicolo rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Ascea, ad eccezione soltanto della

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail: a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813ff2b1

comunicazione del sig. [redacted], alla Regione Campania Servizio Tutela Ambientali, protocollata in Regione nell'anno 1981 del giorno 20 e mese incomprensibile sulla copia, con prot. N° 5812. Si precisa che L'art. 49 del D.P.R. 753/1980 il quale prevede che la distanza minima delle costruzioni dalle ferrovie debba essere di almeno 30 metri, è entrata in vigore nel 1980, quindi successiva alla costruzione del fabbricato, ma antecedente alla richiesta in Sanatoria delle superfici non autorizzate.

Per la mancanza di tali Nulla Osta, lo scrivente ritiene opportuno considerare che gli aumenti di volumetria, oggetto della Concessione in Sanatoria n. 18/E del 03/01/1983, non siano autorizzati, e non siano sanabili, pertanto nella successiva stima verranno detratti i costi di demolizione e ripristino allo stato autorizzato precedentemente. Quindi la superficie totale del fabbricato in oggetto di stima, sarà priva della superficie oggetto di Sanatoria.

Inoltre l'immobile presenta altre difformità rispetto alle autorizzazioni, tutte le tettoie risultano non autorizzate e non sanabili, ed una parte delle tettoie a ridosso del confine con FFSS risultano sulla particella 240 intestata a "*RETE FERROVIARIA ITALIANA - SOCIETA' PER AZIONI - IN SIGLA RFI SPA con sede in ROMA (RM)*".

Ulteriormente, i depositi contigui al Lotto 7, ricadenti in parte nella particella del Lotto 6, risultano totalmente abusivi e non sanabili. Nel corso dell'ultimo accesso, tali depositi risultavano in parte demoliti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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 vi sono né vincoli né oneri condominiali.

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813ff2b1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo Stato d'uso e di manutenzione, ed eventuali costi di allacci utenze e fognature., allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo ed, infine, alle eventuali spese condominiali insolute.

Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante 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.

Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P .R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ed eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltreché 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, sui 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

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813f2b1

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. Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dei Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni della "Guida Quotazioni Metroquadro" patrocinata dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno e dal Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno, ed il "Borsino Immobiliare".

Per le superfici Residenziali:

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:
"Guida Quotazioni Metroquadro" = 1200,00 €/mq
OMI Agenzia delle Entrate = valore medio 1350,00 €/mq
Borsino Immobiliare = 1237,00 €/mq
Agenzie Immobiliari operanti sul territorio = 1250,00 €/mq

Tra questi valori, il Valore medio è pari a: ***1260,00 €/mq***

Pertanto il valore temporaneo del bene si ricava moltiplicando la superficie convenzionale precedentemente calcolata, con il valore medio ottenuto:

Pertanto: 1260,00 €/mq * 169,70 mq = 213.822,00 euro

Le superfici delle corte, sono stimate applicando un incremento del valore di stima, attribuendo pertanto un valore aggiunto al fabbricato:
213.822,00 euro + 5% = 224.513,10 euro

Si precisa che lo scrivente CTU ritiene opportuno considerare un coefficiente di riduzione in quanto l'immobile risulta attualmente allo stato grezzo. Si precisa inoltre che, tale decurtazione per lo stato grezzo, prevede anche i lavori per effettuare ex-novo gli allacci idrici, elettrici, di riscaldamento/raffrescamento, scarichi fognari e tutti gli impianti utili all'ultimazione di un ambiente residenziale.

Inoltre il bene presenta notevoli difformità rispetto alle concessioni edilizie, e quindi, nella successiva tabella, si procede a decurtare i costi di abbattimento e ripristino di tali opere abusive.

Si prevede altresì, una percentuale di decurtazione per la problematica delle infiltrazioni descritta nei paragrafi precedenti.

Pertanto:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%
Abusi edilizi, demolizioni, oneri, ripristino allo stato autorizzato	40.000,00	€
Stato grezzo del bene, impianti assenti	30,00	%
Infiltrazioni al pianto terra	2,00	%
Progettazione e realizzazione di recinzione sul confine, e apertura di cancello per accesso privato.	12.000,00	euro

***Valore finale di stima:* € 78.217,60**

***Valore finale di stima arrotondato:* € 78.000,00 (settantottomila,00 euro)**

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail: a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813ff2b1

3. Stima del "Valore d'uso" del Lotto 7

PREMESSA

Lo scrivente nell'ultima valutazione del Lotto 7 ha riscontrato che i beni facenti parte del Lotto7, risultavano non conformi alle autorizzazioni edilizie rilasciate, non sanabili, ed inoltre che risultava un ordine di demolizione del Comune di Ascea con determina n° 27 del 30/09/2019 reg. gen. N° 648 del 30/09/2019.

Pertanto, in tale relazione, lo scrivente CTU, ha proceduto a stimare i costi per la demolizione e rispristino dei luoghi di tutti i fabbricati facenti parte del Lotto 7, stimando in € 169.339,57, comprensivo di eventuale Sanzione di 20.000,00 € per l'inottemperanza dell'ordinanza di Demolizione.

Con provvedimento del 25/01/2023 il G.E. incaricava lo scrivente CTU a stimare il "Valore d'uso" del Lotto 7.

STIMA DEL "VALORE D'USO"

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, " le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

L'immobile oggetto di causa, come ampliamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ed è gravato da un Decreto di Demolizione, come descritto sopra. Come indicato nel provvedimento del G.E. il sottoscritto procederà a stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un decennio. Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno
saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero come indicato dal G.E. "*circa 10 anni*":

$$Af = a\ (q^n - 1)/r$$

Dove:

Af = il valore finale del bene
- ***a*** = il reddito netto annuo
- ***q*** = il montante unitario
- ***n*** = le annualità (10)
- ***r*** = il saggio di capitalizzazione.

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813ff2b1

Utilizzando il valore locativo annuo netto, di seguito calcolato:

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. I semestre 2022, ultimo pubblicato.

Il bene ricade in zona ***Suburbana/FASCIA COSTIERA,MARINA DI ASCEA,VIA DI PORTA ROSA,VIA GRISI,VIA DEL MARE,LUNGOMARE LEVANTE***

Abitazioni civile, valore locativo medio di 5,00 €/mq (per mese) calcolo per superficie lorda, e valutando al 50% la restante superficie allo stato grezzo, pertanto:
Sup. lorda residenziale 438,30 * 5,00€ = 2.191,50 euro/mese
Sup. lorda residenziale (stato grezzo) 89,20 * 2,50€ = 223,00 euro/mese
Per i depositi esterni, si ritiene opportuno valutarli come valore aggiunto, incrementando quindi del 10% il valore della superficie residenziale.
(2.191,50 + 223,00) + 30% = 3.138,85 euro/mese

a (redito annuo Lotto 7) = 3.138,85 €/mese * 12 mesi = 37.666,20 euro, a cui vanno detratti i costi di gestione, riferiti alle utenze, manutenzioni, oneri ecc., con percentuale stimata al 25%.

Pertanto: ***a*** (redito annuo Lotto 7) = 37.666,20 euro - 25% = **28.249,65 euro**

Af = 28.249,65 € $(1,02^{10} -1)/0,03$ = 206.217,20 €

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a 206.217,20 €

Considerando inoltre gli adeguamenti e le correzioni da apportare al valore complessivo

stimato, per l'assenza della garanzia per vizi e altro può farsi riferimento alla seguente tabella:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%
Decurtazione per immobile privo di conformità urbanistica, allacci ed impianti non conformi alla normativa vigente.	20,00	%
Progettazione e realizzazione di recinzione metallica sul confine con Lotto 6	15.000,00	euro

Si precisa che, nella precedente relazione integrativa, Lo scrivente ha stimato in € 169.339,57 i costi per la demolizione totale dei fabbricati.

Si precisa inoltre che dal "valore d'uso" stimato, non sono stati detratti i costi di demolizione.

In conclusione si stima il più probabile "**valore d'uso**" dell'immobile, oggetto di esecuzione,

in **€ 133.852,03**

valore arrotondato **€ 134.000,00 (centotrentaquattromila,00 euro)**

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813ff2b1

4. RIEPILOGO

- **Lotto 6** (Aggiornamento Stima): ***Valore finale:*** **€ 78.000,00** (settantottomila,00 euro)
- **Lotto 7** ("valore d'uso"): **€ 134.000,00** (centotrentaquattromila,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 (SA), li 11/04/2023

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

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail: a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b704275c91f512e46a262a3813ff2b1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009