TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iula Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2011 del R.G.E.

promossa da

S.G.A. S.p.a.
Partita IVA: 05828330638
Via San Giacomo, 19
80133 - Napoli (Na)

contro

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c60

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

SOMMARIO

Incarico

Premessa

Lotto 6

Descrizione

Titolarità

Confini

Consistenza

Cronistoria Dati Catastali

Dati Catastali

Caratteristiche costruttive prevalenti

Stato di occupazione

Provenienze Ventennali

Formalità pregiudizievoli

Normativa urbanistica

Regolarità edilizia

Vincoli od oneri condominiali

Lotto 7

Descrizione

Titolarità

Confini

Consistenza

Cronistoria Dati Catastali

Dati Catastali

Precisazioni

Caratteristiche costruttive prevalenti

Stato di occupazione

Provenienze Ventennali

Formalità pregiudizievoli

Normativa urbanistica

Regolarità edilizia

Vincoli od oneri condominiali

Stima / Formazione lotti

Lotto 6

Lotto 7

Riepilogo bando d'asta

Lotto 6

Lotto 7

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#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c80

Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 45/2011 del R.G.E......
Lotto 6.....
Lotto 7.....

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c80

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

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Iula Alessandro, con studio in Via Salicuneta, 15 - 84040 - Castelnuovo Cilento (SA), email a.iula@live.it, PEC alessandro.iula@geopec.it, Tel. 328 70 20 137, Fax 0974 19 30 440, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Avv. Lulli Alessandra presso il Tribunale di Vallo della Lucania.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 6** - Fabbricato Civile ubicato a Ascea (SA) - Via di Porta Rosa
- **Bene N° 7** - Fabbricato Civile ubicato a Ascea (SA) - Via di Porta Rosa

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c60

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

LOTTO 6

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#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c80

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 solo piano a livello strada, e un sottotetto non praticabile. La struttura portante è in muratura di tufo e pietrame, mentre il solaio è in cemento armato. La copertura e composta da una struttura in legno e tegole portoghesi.

Attualmente il fabbricato risulta un unico ambiente, mentre catastalmente è diviso in due subalterni(sub 3 e sub 4). Nel corso del primo accesso è stata riscontrata la demolizione di tutte le divisioni interne.

TITOLARITÀ

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

[redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [redacted]

[redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: S[redacted]

In data 05/12/2004 la signora [redacted] è deceduta. Attualmente non risulta presentata denuncia di Successione e successive volture catastali, presso l'Agenzia del Territorio di Salerno.

CONFINI

Il Lotto confina ad Est con la part. 266 del FG 9 intestata a [redacted] e [redacted];

ad Ovest con la part. 401 del FG. 9 intestata a [redacted]; a nord con la part. 379 del FG. 9 intestata a FERROVIE DELLO STATO.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Grezzo Piano Terra (sub 4)	97,00 mq	113,00 mq	0,50	56,50 mq	3,01 m	Terra
Grezzo Piano Primo(sub 3)	48,00 mq	60,00 mq	0,50	30,00 mq	3,01 m	Terra

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#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c60

Corte - Posti auto scoperti(sub 4)	342,00 mq	342,00 mq	0,05	17,10 mq	0,00 m	
Corte - Posti auto scoperti(sub 3)	136,00 mq	136,00 mq	0,05	6,80 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	110,40 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	110,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Attualmente il sub 3 ed il sub 4 sono caratterizzati da un unico ambiente, in quanto risultano demolite tutte le divisioni interne.

Inoltre il sub 3 corrisponde catastalmente al sub 1(oggetto di sequestro preventivo)

Si precisa che lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno considerare un coefficiente di riduzione paria al 50%, in quanto l'immobile, risulta attualmente allo stato grezzo, inoltre presenta lievi difformità rispetto alle concessioni edilizie.

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

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#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c80

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si sviluppa su un livello fuori terra, oltre al sottotetto non praticabile. L'accesso all'immobile si articola in unico accesso, direttamente da via Porta Rosa. L'immobile pignorato è circondato da corte del fabbricato su due lati, adibito anche a parcheggio interno, mentre per gli altri 2 lati risulta costruito in adiacenza ad altro fabbricato. 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 negli anni '70, è in calcestruzzo armato e blocchi cementizi, mentre le tompagnature in forati. 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 del primo accesso sui luoghi, risulta in mediocre stato conservativo. 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 realizzata con pavimentazione in masselli di cemento e aiuole.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td>Dal 23/02/1990</td><td>[redacted]</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di Compravendita</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio Carlo Alberto Festa</td><td>23/02/1990</td><td>55307</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Agenzia del Territorio di Salerno</td><td>21/03/1990</td><td>8558</td><td>6839</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 14/03/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Concessione a garanzia di Mutuo** derivante da ipoteca volontaria
  Iscritto a SALERNO il 23/06/1993

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#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c80

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

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]

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.

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#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c60

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato ristrutturato con Concessioni Edilizie n. 201/E del 26/10/1979 e variante n. 18/E del 03/03/1981.

Inoltre risulta certificato di Abitabilità.

L'immobile presenta lievi difformità rispetto alle autorizzazioni, inoltre le tettoie risultano non autorizzate.

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.

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c60

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

LOTTO 7

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#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c80

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Fabbricato Civile ubicato a Ascea (SA) - Via di Porta Rosa

DESCRIZIONE

Civile Abitazione disposta su due livelli fuori terra, corte esclusiva e varie pertinenze, quali porticati, tettoie e depositi.

L'abitazione è strutturata in calcestruzzo armato e tompagnature esterne. Gli infissi sono in alluminio e in legno, in buono stato di conservazione. All'interno l'abitazione è dotata di pavimenti in gres, ad esclusione di alcune stanze al piano primo, prive di massetto. Per quanto riguarda i servizi igienici, risultano funzionali ed in buone condizioni d'uso. L'abitazione è dotata di allaccio fognario, ed a tutti i servizi essenziali. Immobile dotato di sistema di condizionamento.

La corte del fabbricato è pavimentata in blocchetti di cemento, oltre alla rifinitura con aiuole e giardino.

Per quanto riguarda i depositi all'esterno dell'abitazione, trattasi di strutture non autorizzate, realizzate in calcestruzzo armato, le tettoie con struttura di travi in legno e tegole. I depositi sono dotati di impianto di energia elettrica e acqua potabile.

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il Lotto confina ad Est con la part. 272 del FG 9;

ad Ovest con la part. 279 del FG. 9; a nord con la part. 379 del FG. 9 intestata a FERROVIE DELLO STATO.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale Piano Terra	228,00 mq	262,70 mq	0,70	183,89 mq	2,80 m	Terra
residenziale Piano Primo Non Conforme	148,60 mq	175,60 mq	0,20	35,12 mq	2,80 m	Primo
Terrazzo Non Conforme	172,80 mq	172,80 mq	0,05	17,28 mq	0,00 m	Primo

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#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c60

Grezzo Piano Primo Non Conforme	89,20 mq	89,20 mq	0,15	17,84 mq	2,80 m	Primo
depositi non Assentiti	449,75 mq	449,75 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	Terra
Tettoie non autorizzate	407,90 mq	407,90 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	Terra
Corte - Giardino - Posti auto scoperti	2400,00 mq	2400,00 mq	0,03	72,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**326,13 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	**326,13 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'immobile non risulta totalmente conforme alle concessioni 7/E del 1983 e alla concessione 245/E del 1990

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/06/2007** al **17/03/2016**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 279 Categoria F1, Cons. 3534

Al catasto Terreni corrisponde alla particella 401 costituita con Tipo Mappale del 18/06/2007 n. 362658.1/2007 in atti dal18/06/2007 (protocollo n. SA0362658)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	279	23		F1		3534,00 mq				

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
9	401				ente urbano		3534,00			

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#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c80

Corrispondenza catastale

Come riportato in mappa catastale, con Tipo mappale del 18/06/2007 n. 362658.1/2007 in atti dal 18/06/2007 (protocollo n. SA0362658) risulta accatastato ai Terreni soltanto un corpo di fabbrica identificato come abitazione del debitore. Le altra strutture edificate all'interno all'area urbana(particella 401) non risultano accatastate. Non risulta inoltre, l'accatastamento all'Urbano dell'unità immobiliare adibita ad abitazione. Per quanto riguarda l'abitazione autorizzata, ai fini della vendita, necessita presentare, presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, procedura D.O.C.F.A. , per il censimento dell'immobile ed assegnazione di rendita catastale.

Non risulta alcun D.O.C.F.A. presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno.

PRECISAZIONI

Nell'atto di pignoramento è stato pignorato l'immobile censito in catasto URBANO al FG.9 part. 279 sub 23 "ENTE URBANO". Tale subalterno risulta corrispondere in Catasto Terreni alla Particella 401, costituita nel Frazionamento n° 362658 del 2007 in atti dal 18/06/2007.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato dell'abitazione è composto da una struttura in cemento armato e tompagnature esterne. Gli infissi sono in alluminio e in legno, in buono stato di conservazione. All'interno l'abitazione è dotata di pavimenti in gres, ad esclusione di alcune stanze al piano primo, prive di massetto. Per quanto riguarda i servizi igienici, risultano funzionali ed in buone condizioni d'uso. L'abitazione è dotata di allaccio fognario, ed a tutti i servizi essenziali. Immobile dotato di sistema di condizionamento.

La corte del fabbricato è pavimentata in blocchetti di cemento, oltre alla rifinitura con aiuole e giardino.

Per quanto riguarda i depositi all'esterno dell'abitazione, trattasi di strutture non autorizzate, realizzate in calcestruzzo armato, le tettoie con struttura di travi in legno e tegole. I depositi sono dotati di impianto di energia elettrica e acqua potabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli.

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c60

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1979	[redacted]	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Alberto Festa	11/10/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Salerno	09/11/1979	26431	23217
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 17/03/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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]

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;

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#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c80

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

La struttura dell'abitazione risulta essere stata realizzata in DIFFORMITA' rispetto alle concessioni edilizie n°7/E del 30/09/1983 e concessione 245/E del 10/03/1990. Risultano alcune differenze per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso. Le tettoie e il porticato in adiacenza non risultano autorizzate.

Per quanto riguarda i depositi, risultano tutti privi di autorizzazione edilizia.

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.

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c60

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 6

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

Trattasi di Fabbricato Civile sviluppato su un solo piano a livello strada, e un sottotetto. La struttura portante è in muratura di tufo e pietrame, mentre il solaio è in cemento armato. La copertura è composta da una struttura in legno e tegole portoghesi. Attualmente il fabbricato risulta un unico ambiente, mentre catastalmente è diviso in due subalterni(sub 3 e sub 4). Nel corso del primo accesso è stata riscontrata la demolizione di tutte le divisioni interne.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 272, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 272, Sub. 4, Categoria A2
Valore di stima del bene: € 132.480,00
Si precisa che il valore di stima comprende anche il subalterno 3, il quale corrisponde catastalmente al subalterno 1, oggetto di sequestro preventivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 6 - Fabbricato Civile Ascea (SA) - Via di Porta Rosa	110,40 mq	1.200,00 €/mq	€ 132.480,00	100,00	€ 132.480,00
				Totale lotto:	€ 132.480,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Fabbricato Civile ubicato a Ascea (SA) - Via di Porta Rosa

Civile Abitazione disposta su due livelli fuori terra, corte esclusiva e varie pertinenze, quali porticati, tettoie e depositi. L'abitazione è strutturata in calcestruzzo armato e tompagnature esterne. Gli infissi sono in alluminio e in legno, in buono stato di conservazione. All'interno l'abitazione è dotata di pavimenti in gres, ad esclusione di alcune stanze al piano primo, prive di massetto. Per quanto riguarda i servizi igienici, risultano funzionali ed in buone condizioni d'uso. L'abitazione è dotata di allaccio fognario, ed a tutti i servizi essenziali. Immobile dotato di sistema di condizionamento. La corte del fabbricato è pavimentata in blocchetti di cemento, oltre alla rifinitura con aiuole e giardino. Per quanto riguarda i depositi all'esterno dell'abitazione, trattasi di strutture non autorizzate, realizzate in calcestruzzo armato, le tettoie con struttura di travi in legno e tegole. I depositi sono dotati di impianto di energia elettrica e acqua potabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 279, Sub. 23, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 401, Qualità ente urbano
Valore di stima del bene: € 260.904,00

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#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c80

Si precisa che nella stima sono considerati i costi di abbattimento delle strutture non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 7 - Fabbricato Civile Ascea (SA) - Via di Porta Rosa	326,13 mq	800,00 €/mq	€ 260.904,00	100,00	€ 260.904,00
				Totale lotto:	€ 260.904,00

Per i Lotti 6 e 7, gli stessi attualmente gravano di problematiche catastali, quali non accatastamento del bene e/o subalterno non soppresso . Tali problematiche non permettono attualmente la vendibilità di tali Lotti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelnuovo Cilento, li 28/04/2016

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegati LOTTO 6
- ✓ Allegati LOTTO 7

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c80

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

LOTTO 6

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

- Trattasi di Fabbricato Civile sviluppato su un solo piano a livello strada, e un sottotetto. La struttura portante è in muratura di tufo e pietrame, mentre il solaio è in cemento armato. La copertura e composta da una struttura in legno e tegole portoghesi. Attualmente il fabbricato diviso catastalmente in due subalterni, risulta un unico ambiente, in quanto sono state demolite tutte le divisioni interne. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 272, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 272, Sub. 4, Categoria A2
  Destinazione 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.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Fabbricato Civile ubicato a Ascea (SA) - Via di Porta Rosa

- Civile Abitazione disposta su due livelli fuori terra,corte esclusiva e varie pertinenze, quali porticati, tettoie e depositi. L'abitazione è strutturata in calcestruzzo armato e tompagnature esterne. Gli infissi sono in alluminio e in legno, in buono stato di conservazione. All'interno l'abitazione è dotata di pavimenti in gres, ad esclusione di alcune stanze al piano primo, prive di massetto. Per quanto riguarda i servizi igienici, risultano funzionali ed in buone condizioni d'uso. L'abitazione è dotata di allaccio fognario, ed a tutti i servizi essenziali. Immobile dotato di sistema di condizionamento. La corte del fabbricato è pavimentata in blochetti di cemento, oltre alla rifinitura con aiuole e giardino. Per quanto riguarda i depositi all'esterno dell'abitazione, trattasi di strutture non autorizzate, realizzate in calcestruzzo armato, le tettoie con struttura di travi in legno e tegole. I depositi sono dotati di impianto di energia elettrica e acqua potabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 279, Sub. 23, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 401, Qualità ente urbano Destinazione 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.

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c80

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

LOTTO 6

Bene N° 6 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Ascea (SA) - Via di Porta Rosa		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile e corte Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 272, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 272, Sub. 4, Categoria A2	**Superficie**	173,00 mq
Pertinenze:		**Superficie**	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Trattasi di Fabbricato Civile sviluppato su un solo piano a livello strada, e un sottotetto. La struttura portante è in muratura di tufo e pietrame, mentre il solaio è in cemento armato. La copertura e composta da una struttura in legno e tegole portoghesi. Attualmente il fabbricato diviso catastalmente in due subalterni, risulta un unico ambiente, in quanto sono state demolite tutte le divisioni interne.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 7

Bene N° 7 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Ascea (SA) - Via di Porta Rosa		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile con Pertinenze e corte Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 279, Sub. 23, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 401, Qualità ente urbano	**Superficie**	527,40 mq
Pertinenze:		**Superficie**	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Civile Abitazione disposta su due livelli fuori terra, corte esclusiva e varie pertinenze, quali porticati, tettoie e depositi. L'abitazione è strutturata in calcestruzzo armato e tompagnature esterne. Gli infissi sono in alluminio e in legno, in buono stato di conservazione. All'interno l'abitazione è dotata di pavimenti in gres, ad esclusione di alcune stanze al piano primo, prive di massetto. Per quanto riguarda i servizi igienici, risultano funzionali ed in buone condizioni d'uso. L'abitazione è dotata di allaccio fognario, ed a tutti i servizi essenziali. Immobile è dotato di sistema di condizionamento. La corte del fabbricato è pavimentata in blocchetti di cemento, oltre alla rifinitura con aiuole e giardino. Per quanto riguarda i depositi all'esterno dell'abitazione, trattasi di strutture non autorizzate, realizzate in calcestruzzo armato, le tettoie sono realizzate con struttura di travi in legno e tegole anch'esse non autorizzate I depositi sono dotati di impianto di energia elettrica e acqua potabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33aca2c4e9790fdaac5010cca4593c80

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