

**TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA**

*Provincia di Salerno*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Procedimento **R.G.E.I. n. 43/2021**

Giudice Esecutore: **Dott.ssa Roberta Giglio**

Creditore procedente: **Banco BPM S.p.a.**

**mandatario con rappresentanza della BP COVERED BOND S.r.l.**

Debitore esecutato:  e 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il CTU

Ing. Domenico **AMETRANO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 



## INDICE

<b>1. PREMESSA</b> .....	1
<b>2. RISPOSTE AI QUESITI</b> .....	2
2.1 QUESITO 1.....	2
2.2 QUESITO 2.....	6
2.3 QUESITO 3.....	9
2.4 QUESITO 4.....	10
2.5 QUESITO 5.....	11
2.6 QUESITO 6.....	12
2.7 QUESITO 7.....	15
2.8 QUESITO 8.....	16
2.9 QUESITO 9.....	16
2.10 QUESITO 10.....	17
2.11 QUESITO 11.....	17
2.12 QUESITO 12.....	18
<b>3. CONCLUSIONI</b> .....	22
<b>4. ALLEGATI</b> .....	23

### 1. PREMESSA

In data 28 Aprile 2022 il sottoscritto Ing. Domenico Ametrano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5564 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c dal G.E. Dott. Gaetano De Luca per la stima dei beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva **N.R.G.E.I. 43/2021** e contestualmente prestava il giuramento di rito.

Detta procedura è promossa dal **Banco BPM S.p.a.** con sede legale in Milano, Piazza Filippo Meda n. 4 (c.f. 09722490969) società costituita a seguito di intervenuta fusione tra Banca Popolare di Milano Società Cooperativa a r. l. e Banco Popolare Società Cooperativa, giusto atto di fusione in data 13.12.2016 a rogito Notaio Carlo Marchetti di Milano, n. 13501 rep. e n. 7087 racc., istituto quest'ultimo che ha incorporato la Banca Popolare di Novara, giusto atto di fusione 26.05.2014 n. 66387 rep. Notaio Dr Filippo Zabban di Milano, **mandatario con rappresentanza della BP Covered Bond S.r.l.**, con sede legale in Foro Buonaparte, n. 70 Milano (C.F. e P. IVA 06226220967) in persona del procuratore speciale **Dott. Anna Baraldia** tanto abilitata da procura in data 03.12.2019 in autentica Notaio Dr. Art Paladini di Verona n. 23743 Rep. e n. 12252 Progr.

Ing. Domenico AMETRANO

1

P.zza V. Emanuele n°35 – 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: [domenicoametrano@libero.it](mailto:domenicoametrano@libero.it) p.e.c.: [domenico.ametrano@ordingsa.it](mailto:domenico.ametrano@ordingsa.it)



Tanto premesso, il Banco BPM S.p.a., mandatario con rappresentanza della BP Covered Bond S.r.l., in persona del procuratore speciale, intende sottoporre a pignoramento il bene sito in Ascea, NCEU foglio 5 p.lla 118 sub. 4, A/3 – appartamento di tipo economico, con ogni accessorio, accessione, inerenza, dipendenza, pertinenza, servitù, nulla escluso o eccettuato, di proprietà per la quota 7/12 di [REDACTED] (C.F. [REDACTED] nata ad [REDACTED] e per la restante quota di 5/12 di proprietà di [REDACTED].

Le operazioni peritali, previo esame del fascicolo e verifica della completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., hanno compreso gli accertamenti necessari presso l'U.T.C. di Ascea e l'Agenzia delle Entrate e due accessi presso l'immobile pignorato, il primo effettuato in data 01.07.2022 unitamente al custode nominato dott.ssa Miriana Imbriaco ed un secondo il 17.10.2022 (allegato 1.1 e 1.2). Nel corso del primo sopralluogo è stato ispezionato l'immobile nella sua interezza, è stato eseguito il rilievo fotografico e metrico e sono state rilevate le caratteristiche interne ed esterne del bene nonché lo stato di conservazione e le condizioni di manutenzione. Nel secondo sopralluogo si è accertata la presenza della vasca Imhoff per il recapito delle acque nere, descritta nella perizia giurata rinvenuta in atti all' U.T.C. di Ascea. In detta circostanza si è constatato che l'accesso al fabbricato avviene attraverso un'area comune ad altri fabbricati e non da un'area di pertinenza esclusiva annessa all'appartamento e al locale garage come riportato sull'Atto di cessione del 25.06.2008 Rep. n. 10874 e Racc. n.3355 a rogito del Notaio dott. Umberto Salomi.

La bozza di Relazione di consulenza tecnica è stata trasmessa in data 29 dicembre 2022 (allegato 9):

- a mezzo Pec all'Avv. Francesco Criscoli per il creditore procedente e alla Dott.ssa Miriana Imbriaco custode giudiziario.
- mediante consegna a mano [REDACTED]

Alla scadenza fissata per il giorno 13.01.2023 e ad oggi non sono pervenute osservazioni in merito, pertanto, il sottoscritto procede al deposito della relazione di consulenza come disposto dall'Ill.mo Giudice.

## 2. RISPOSTE AI QUESITI

### 2.1 QUESITO 1

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2°*

Ing. Domenico AMETRANO

2

Piazza V. Emanuele n°35 – 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: domenicoametrano@libero.it p.e.c.: domenico.ametrano@ordingsa.it

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**La documentazione allegata agli atti**, relativa all'art. 567 2° comma c.p.c. **risulta idonea e completa per il bene pignorato**. Nel dettaglio è presente il certificato notarile del Notaio Dott. Gigino Rollo sottoscritto in data 21.09.2021.

Ad oggi dall'ispezione ipotecaria per immobile (**allegato 2**), aggiornata al 13.10.2022, relativamente al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Salerno il 04.07.2008 - Registro Particolare 4817 Registro Generale 27392 - **concessa a garanzia di mutuo fondiario** con atto pubblico notarile numero 10885/3362 del 01.07.2008, notaio Salomi Umberto di Salerno C.F. SLMRT59B22H703K, importo totale 300.000,00 Euro, importo capitale 150.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 5,350%, durata anni 30. Unità negoziale 1 sita in Ascea identificata al NCEU Foglio 5 Part.IIIa 118 sub.4, Contrada Scifro snc, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 6. **A favore di: Banca Popolare di Novara s.p.a.** con sede in Novara C.F. 01848410039 (domicilio ipotecario eletto Novara Via Negrone 12), **contro** la piena proprietà, [REDACTED] /12 di piena proprietà, [REDACTED]
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**, del 20.09.2021- Registro Particolare 30182 Registro Generale 38173, atto giudiziario n. 572 del 28.08.2021 eseguito dal Tribunale di Vallo della Lucania (Sa) C.F. 84001690654 **a favore di BP Covered Bond s.r.l.** con sede in Milano C.F. 06226220967 [REDACTED]



[REDACTED] di piena proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] piena proprietà

Dall'indagine catastale per immobile effettuata presso l'Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti l'estratto di mappa, la visura storica per immobile, l'elaborato planimetrico e la visura planimetrica (**allegato 3**).

Presso l'U.T.C. di Ascea sono stati acquisiti i titoli abilitativi del fabbricato (**allegato 7.3**).

In merito alla provenienza ultraventennale del bene oggetto del pignoramento, dall'analisi degli atti presenti nel fascicolo, risultano i seguenti passaggi di proprietà:

- **Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso trascritto a Salerno Rp.19211 Rg 27388** del 04.07.2008, atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 10874/3355 del 25.06.2008 notaio Salomi Umberto di Salerno C.F. SLMRT59B22H703K, atto soggetto voltura catastale, riguardante gli immobili siti in Ascea:

- ✓ NCEU Foglio 5 Part.IIa 118 sub.4, Contrada Scifro snc, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 6 a **favore** di:

- [REDACTED] comunione legale per 5/12 di piena proprietà con [REDACTED]
- [REDACTED] comunione legale per 5/12 di piena proprietà con [REDACTED]

**contro:**

- [REDACTED] nata a Casal Velino il 06.02.1940 C.F. [REDACTED] 2/6 di piena proprietà;
- [REDACTED] e nato a Ascea il 26.09.1964 C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà;
- [REDACTED] nato a Vallo Della Lucania il 10.08.1978 C.F. [REDACTED] 1/6 di piena proprietà;
- [REDACTED] nata a Vallo Della Lucania il 06.10.1968 C.F. [REDACTED] di piena proprietà, come bene personale;

- **Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità** trascritta a Salerno del 04.07.2008 Registro Particolare 19207 Registro Generale 27383, atto pubblico notarile numero 10874/3355 del 25.06.2008 notaio Salomi Umberto di Salerno C.F. SLMRT59B22H703K successione legale data morte 08.10.1992 degli immobili siti in Ascea identificati:

- ✓ NCEU Foglio 5 Part.IIa 118, Località Scifro, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5;
- ✓ NCT Foglio 5 p.IIa 115, terreno, Are 38;
- ✓ NCT Foglio 5 part.IIa 122, terreno, Ca 40.



**A favore :**

- [REDACTED] nata a [REDACTED] piena proprietà;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] piena proprietà;
- [REDACTED] 2/12 di piena proprietà;
- [REDACTED] proprietà;
- [REDACTED] 2/12 di piena proprietà;

**contro :**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] piena proprietà.

- **Atto per causa di morte – certificato di denuncia successione** trascritto a Salerno il 24-05-1994, Registro Particolare 10790 Registro Generale 13847, atto numero 99/320 del 08.03.1994 notaio Ufficio Del Registro di Vallo Della Lucania successione legale dei seguneti immobili: Ascea NCEU Foglio 5 Part.Illa 118, Località Scifro, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5, Ascea NCT Foglio 5 p.Illa 115, terreno, are 38, Ascea NCT Foglio 5 part.Illa 122, terreno, ca 40.

**A favore:**

- [REDACTED] piena proprietà;
- [REDACTED] piena proprietà;
- [REDACTED] 2/12 di piena proprietà;
- [REDACTED] proprietà;
- [REDACTED] 2/12 di piena proprietà;

**contro:**

- [REDACTED] piena proprietà;

- **Atto tra vivi – donazione accettata** - trascritto a Salerno il 23.12.1972, Registro Particolare 28393 Registro Generale 32146, atto registrato del 30.07.1972 notaio Carlo Alberto Festa di Salerno, registrato a Salerno 18.08.1972 al n. 2848, riguardante gli immobili siti ad Ascea:

- ✓ NCT Foglio.5 p.Illa 118, Contrada Scifro, terreno are 9 ca 50;
- ✓ NCT Foglio.5 p.Illa 115, Contrada Scifro, terreno are 33;
- ✓ NCT Foglio.5 p.Illa 122, Contrada Scifro, fabbricato rurale ca 40.



**A favore:**

• [REDACTED]

**contro:**

• [REDACTED]

• [REDACTED]

di piena proprietà;

Ad oggi il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà per la quota 7/12 [REDACTED]

5/12 di [REDACTED]

## 2.2 - QUESITO 2

*Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

individuazione del bene pignorato

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Ascea (Sa) e consiste in un fabbricato che fa parte di un piccolo agglomerato a cui si accede da Via Palistro tramite un attraversamento carrabile del canale di irrigazione adiacente la suddetta strada. L'area di ubicazione del fabbricato è posta a circa 2,5 km dal mare, risulta inserita in un ambito poco urbanizzato e per la maggior parte destinato a coltivazioni erbacee e foraggere.

L'accesso al fabbricato pignorato avviene attraverso l'area **comune anche ad altri fabbricati**; non risultano aree di pertinenza esclusiva in comune con il locale garage sub.5, di circa 80 mq, come riportato nell'atto di cessione del Notaio Umberto Salomi del 25.06.2008 Rep n.10874 Racc. n.3355 (allegato 4).

Ing. Domenico AMETRANO

Piazza V. Emanuele n°35 - 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: [domenicoametrano@libero.it](mailto:domenicoametrano@libero.it) p.e.c.: [domenico.ametrano@ordingsa.it](mailto:domenico.ametrano@ordingsa.it)

6

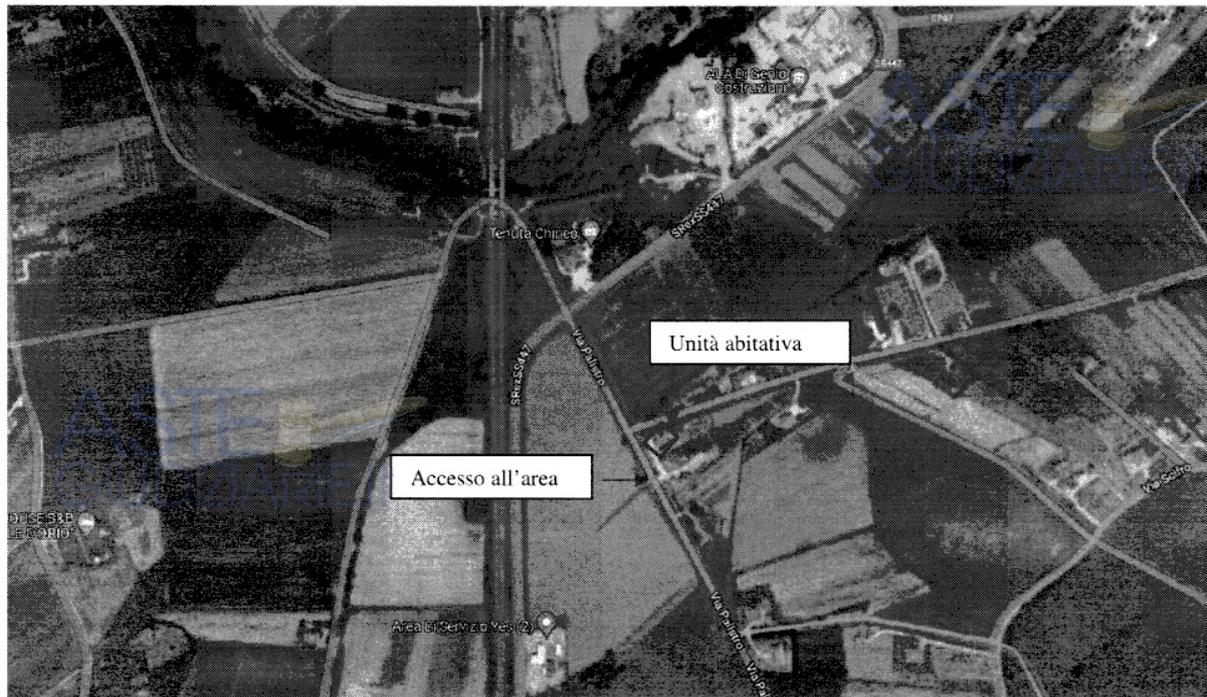


Immagine 1: Ortofoto con indicazione di ubicazione dell'immobile pignorato

### Descrizione dell'unità immobiliare

Dall'area esterna comune si accede al fabbricato attraverso un'area coperta da una tettoia in legno lamellare delimitata da un muretto in pietra e da un cancelletto in ferro. Il fabbricato oggetto di pignoramento presenta due lati in aderenza con altri immobili ed è suddiviso in tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo.

Il piano terra comprende un ingresso, una camera soggiorno-pranzo, un ambiente cucina, un bagno ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala; di questi il soggiorno-pranzo ed il bagno presentano un'altezza di 2.20 m. Il piano primo, a cui si accede da una scala interna, comprende una prima camera da letto con annesso ambiente cieco utilizzato come deposito ed una seconda camera da letto con bagno e balcone; di questi la seconda camera da letto ed il bagno presentano un'altezza variabile. Il piano secondo, a cui si accede da un corpo scala esterno, comprende un sottotetto con altezza massima 2.40 m costituito da unico ambiente con bagno ed una terrazza di copertura delimitata da una balaustra in cemento.

Gli ambienti sono areati e illuminati naturalmente ad eccezione del bagno al piano terra che è dotato di apertura con affaccio interno in ambiente adiacente al fabbricato (identificato catastalmente con la part.lla 118 sub 5), che è di proprietà dei debitori ma non oggetto di pignoramento, e di un vano al piano primo utilizzato come deposito.

I vani sono tutti intonacati, pitturati e pavimentati con elementi in ceramica e/o gres; gli infissi

Ing. Domenico AMETRANO

Piazza V. Emanuele n°35 - 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: [domenicoametrano@libero.it](mailto:domenicoametrano@libero.it) p.e.c.: [domenico.ametrano@ordingsa.it](mailto:domenico.ametrano@ordingsa.it)

7



interni, ove presenti, sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in pvc ed alcuni in alluminio. L'immobile é dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento con terminali in alluminio. L'immobile é dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento con terminali in alluminio. L'unità abitativa non risulta allacciata alla rete fognaria pubblica del Comune di Ascea ma è dotata di vasca imhoff alloggiata sul retro del fabbricato in area non oggetto di pignoramento.

L'immobile nel complesso necessita di manutenzione straordinaria e ordinaria.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si allegano il rilievo (**allegato 5**) e la documentazione fotografica (**allegato 6**).

consistenza

Nella tabella di seguito si riporta la superficie calpestabile del bene pignorato:

unità abitativa	superficie utile	destinazione	altezza netta interna
Piano terra	tot. 21,65 mq	ingresso e cucina	2,80 m
	tot. 23,61 mq	camera – soggiorno -	2,20 m
	tot. 7,17 mq	wc 1	2,20 m
	circa 1,50 mq	sottoscala – rip.	
piano primo	tot. 18,50 mq	tettoia	2,85 m (hmax 3,00 -hmin
	tot. 24,94 mq	letto e camera 1	2,70 m
	tot. 9,13 mq	letto 2	2,65 m (hmax 3,00 -hmin
	tot. 6,21 mq	wc + antibagno	2,65 m (hmax 2,70 -hmin
	tot. 12,61 mq	ballatoio e disimpegno	2,70 m
piano secondo sottotetto	tot. 6,34 mq	balcone	
	26,35 mq	camera e wc	hmax 2,40 - hmin 1,60
	6,64 mq	terrazza di copertura	

confini

Il bene pignorato confina per due lati con area comune di accesso al piccolo agglomerato di fabbricati, con il foglio 5 Part.IIa 118 sub 5 di proprietà [REDACTED] non oggetto di pignoramento e con proprie [REDACTED]

dati catastali attuali

Il bene pignorato è identificato al NCEU Ascea, foglio 5, Part.IIa 118, sub 4, Contrada Scifro snc piano T-1-2. Categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale di 219 mq, rendita euro 1.054,86. L' intestazione catastale è la seguente:

**Ing. Domenico AMETRANO**

Piazza V. Emanuele n°35 - 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: [domenicoametrano@libero.it](mailto:domenicoametrano@libero.it) p.e.c.: [domenico.ametrano@ordingsa.it](mailto:domenico.ametrano@ordingsa.it)

8



beni con [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Si allega la visura storica per immobile aggiornata al 28/06/2022 (**allegato 3**).

### 2.3 QUESITO 3

*Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

**Si precisa che dall'atto di pignoramento non si rileva l'indirizzo del bene oggetto di pignoramento né la consistenza catastale del bene.**

Dall'atto di cessione del 25.6.2008 Rep. 10874 Racc. 3355 si riporta che l'intero fabbricato è sito alla contrada Palistro ma catastalmente viene individuato alla contrada Scifro snc.

Dalla cartografia del Comune di Ascea, e da sopralluogo effettuato, si rileva che **l'indirizzo attuale dell'abitazione**, identificata al NCEU al Foglio 5 Part.IIa 118 sub.4, è **Via Palistro n.6**.

Si evidenzia, inoltre, che da visura storica per immobile aggiornata al 19.10.2022, risulta che il bene oggetto di pignoramento sito in Ascea ed identificato al NCEU Foglio 5 p.IIa 118 sub.4, Via Scifro, A/3, classe 2, attualmente ha una consistenza catastale di vani 9,5, con ~~rendita~~ rendita catastale di Euro 1.054,86, piano T-1-2 ed è stato ~~oggetto~~ oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- **variazione** del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Foglio 5 part.IIa 118 sub.4 consistenza **vani 9,5** superficie catastale totale 219 mq, totale escluse aree scoperte 195 mq, rendita di Euro 1.054,86;

- **variazione** del 31/10/2013 protocollo n. SA0365407 in atti dal 31/10/2013 G.A.F. classamento incoerente (n.101571.1/2013) l'immobile Foglio 5 part.IIIA 118 sub.4 consistenza **vani 9,5** risulta variato in Via Scifro, a/3, rendita di Euro 1.054,86;
- **variazione** toponomastica del 30/08/2011 protocollo n. SA0517002 in atti dal 30/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 99373.1/2011);
- **variazione** nel classamento del 21/08/2008 protocollo n. SA0379961 in atti dal 21/08/2008 variazione di classamento (n. 19592.1/2008) l'immobile Foglio 5 part.IIIA 118 sub.4 consistenza **vani 9,5** risulta variato in Contrada Scifro, a/3,rendita di Euro 883,14;
- **ampliamento** del 05/10/2007 protocollo n.SA 0502911 in atti dal 05/10/2007 ampliamento (n. 34261.1/2007) l'immobile Foglio 5 part.IIIA 118 sub.4 consistenza **vani 6** risulta variato in Contrada Scifro, a/3, rendita di Euro 666,23 ;
- **variazione toponomastica** del 09/11/2004 protocollo n. SA0438789 in atti dal 09/11/2004 variazione di toponomastica (n. 56237.1/2004);
- **variazione** del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Foglio 5 part.IIIA 118 risulta variato in Contrada Scifro, a/3, rendita di Euro 555,19;
- **classamento** automatico del 28/01/1986 in atti dal 28/02/1991 (n. 25/1986) l'immobile Foglio 5 part.IIIA 118 risulta variato in Contrada Scifro, a/3- appartamento di tipo economico, rendita Lit.1.240;
- impianto meccanografico del 01/01/1989.

Si precisa che le quote di proprietà riportate in visura risultano errate, in quanto in atto cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 10874/3355 del 25.06.2008 a rogito del notaio Salomi Umberto di Salerno i coniugi [REDACTED] acquistano in comunione dei beni i 5/6 ovvero 10/12 (quindi 5/12 ciascuno) del bene oggetto di pignoramento in quanto [REDACTED] era già proprietaria della quota di 2/12 per successione ereditaria del defunto [REDACTED] come precedentemente riportato.

Verificato l'atto del notaio Salomi Umberto, trascritto a Salerno Rp.19211 Rg 27388 del 04.07.2008, limitatamente a quanto sopra specificato, si ritiene che **i dati riportati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.**

#### 2.4 QUESITO 4

*Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Ing. Domenico AMETRANO

Piazza V. Emanuele n°35 - 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: [domenicoametrano@libero.it](mailto:domenicoametrano@libero.it) p.e.c.: [domenico.ametrano@ordingsa.it](mailto:domenico.ametrano@ordingsa.it)

10



Dal confronto tra le risultanze del sopralluogo effettuato e l'indagine catastale svolta **non risulta una totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti al 05.10.2007**. Nel dettaglio si evidenziano le seguenti difformità:

piano terra:

- **mancata indicazione in planimetria** del portico esterno;
- **diversa disposizione** della parete divisoria tra la cucina e l'ingresso;
- **diversa disposizione** delle finestre in cucina;
- **diversa altezza** in camera pranzo e wc, invece di 2,70 m riportato in planimetria risulta una altezza pari a 2,20 m;

piano primo:

- **mancata indicazione delle altezze massime e minime** di alcuni ambienti come il letto 2 e l'annesso wc che presentano solaio inclinato con diverse altezze come indicato negli allegati grafici.

piano sottotetto:

- **mancata indicazione** del wc presente nel sottotetto.

Non si procede all'aggiornamento catastale considerato che le difformità rilevate devono essere preventivamente sanate, quando possibile, dal punto di vista urbanistico come dettagliato in risposta al quesito 6.

## 2.5 QUESITO 5

*Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Nell'Attestato rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C. di Ascea in data 3.10.2022 si certifica che l'area distinta in catasto al Foglio n. 5 part.IIa 118 **ricade per intero nella Zona Urbanistica E3-zona agricola intensiva**, secondo il PRG approvato dal Presidente della Comunità montana "Lambro e Mingardo" con decreto prot. 3059 del 21.07.90, pubblicato sul BUR Campania n. 34 del 30.07.1990.

Su detta zona le prescrizioni urbanistiche prevedono le seguenti destinazioni d'uso: residenza attrezzature per la conduzione dei fondi agricoli e la trasformazione dei fondi agricoli.

I parametri edilizi sono:

Indice di fabbricabilità fondiaria	0,05
Lotto minimo edificabile	5000 mq
Indice di copertura	5/100
Altezza max	7,5 m
Numero piani	2
Distanza dagli edifici	10,00 m
Distanza dai confini	5,00 m

Per completezza si rimanda al CDU rilasciato dal responsabile dell'U.T.C. di Ascea (**allegato 7.1**).

Ing. Domenico AMETRANO

11

P.zza V. Emanuele n°35 - 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: [domenicoametrano@libero.it](mailto:domenicoametrano@libero.it) p.e.c.: [domenico.ametrano@ordingsa.it](mailto:domenico.ametrano@ordingsa.it)



## 2.6 QUESITO 6

*Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

### titoli autorizzativi e dichiarazione di agibilità

Dagli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Ascea é emerso che **l'immobile oggetto di pignoramento**, identificato al NCEU al Foglio 5 del predetto Comune part.lla118 sub.4, **é oggetto di un'istanza di condono non definitiva**, presentata in data 01.03.1995 prot. 2209 ai sensi dell'art. 39 comma 4, della Legge 23 dicembre 1994, n.724 e di conseguenza, ad oggi risulta **privo di titolo autorizzativo**.

Si specifica che in **Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso** trascritto a Salerno Rep.19211 Reg 27388 del 04.07.2008, atto pubblico notarile numero 10874/3355 del 25.06.2008 notaio Salomi Umberto, le parti dichiaravano che il fabbricato era stato costruito in assenza di concessione edilizia e che il Comune di Ascea aveva rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 2204 in data 15 maggio 2008 (registro Costruzioni Condono 724/94) relativo alla richiesta di condono edilizio presentata in data 1 marzo 1995. **In atti all'U.T.C. di Ascea non è stato rinvenuto nessun Permesso di Costruire in Sanatoria prot. 2204 rilasciato in data 15.05.2008** come da attestazione rilasciata dal responsabile settore tecnico in data 03.10.2022 (**allegato 7.2**).

Dagli atti presso l'U.T.C. del Comune di Ascea si è accertato che:

- **in data 01.03.1995** prot. 2209 veniva fatta richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 comma 4 della legge 23 dicembre 1994 n.724
- **in data 25.10.2007** veniva concessa la prescritta autorizzazione in conformità del parere espresso dalla Commissione Edilizia Tutela Beni Ambientali ai sensi e per gli effetti dell'art. 159 del D. Lgs 22.01.004 n.42 recante il " Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" ai sensi dell'art. 10 della legge 06.07.2002 n.137;
- **in data 15.11.2008** Prot. 14939 l'Ufficio Settore Tecnico - l' Ufficio Condono Edilizio comunicava alla Sig.ra [REDACTED] la richiesta di Conguaglio (Oblazione ed oneri concessori) che ammontavano a £ **5.555.277** (2.869,06 €) a **titolo di Oblazione** e £



**3.444.693** (1.779,03 €) a **titolo di oneri concessori**. Alla data della notifica si rilevava che la sig.ra [REDACTED] aveva versato solo **£ 3.668.800** (1.894,77 €) a **titolo di Oblazione**, pertanto, venivano richieste a titolo di conguaglio le seguenti somme:

- ✓ Per conguaglio dell'Oblazione **€ 1.557,50** da versare:
  - **€ 778,75** sul C/C 255000 intestato all'Amm.ne P.T.;
  - **€ 778,75** sul C/C n.10498848 intestato al Comune di Ascea – serv. tesoreria
- ✓ Per conguaglio degli Oneri Concessori **€ 2.300,07** da versare sul C/C n.10498848 intestato al Comune di Ascea – serv. Tesoreria.

**Nella notifica si portava a conoscenza che per il rilascio del Permesso di Costruire, oltre al pagamento delle somme suddette occorreva acquisire il parere favorevole della Soprintendenza per BAPPSAE previo pagamento dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 167 del D.Lgs 42/04 così come determinata dal D.M. per i Beni Culturali ed Ambientali del 26/07/1997, nonché del Nulla Osta Asl SA/3 ed Ente Parco Nazionale Cilento e Vallo di Diano e Alburni.**

Dalla somma delle ricevute di versamento in atti all'U.T.C. si rileva che effettivamente la sig.ra [REDACTED] ha versato **£ 3.668.800** lire a titolo di Oblazione e **1.533,38 €** per oneri concessori tra il 2009 e 2015. Ad oggi **restano da versare ancora € 1.557,50 per conguaglio dell'Oblazione e € 766,69 per Oneri Concessori.**

Si allegano le risultanze dell'U.T.C. (**allegato 7.3**).

#### Verifica di conformità urbanistica

Per il fabbricato in oggetto non è possibile esprimere un giudizio di compatibilità urbanistica visto che non risulta autorizzato. In merito, tuttavia, si evidenzia che dal confronto tra gli elaborati grafici e la documentazione fotografica, allegati all'istanza di condono richiesta ai sensi dell'art. 39 comma 4 della legge 23 dicembre 1994 n.724, e le risultanze emerse dal sopralluogo si rilevano una serie di ulteriori difformità ed abusi quali:

- 1. tettoia in legno lamellare**, posta al piano terra, posta lungo la parete dell'ingresso principale. La struttura poggia su un lato nella muratura della parete e sull'altro lato poggia su pilastri in muratura di mattoni a faccia vista. L'ambito interessato dalla tettoia è delimitato oltre dai pilastri anche da parapetti in muratura di pietra;
- 2. ampliamento del vano cucina al piano terra e del balcone sovrastante al piano primo.** Dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono, il vano cucina viene rappresentato con



un lato interno di 1,30 m invece in realtà risulta 2,85 m. La maggiore consistenza del vano cucina, per circa 4 mq, ha comportato anche l'ampliamento del balcone sovrastante al piano primo. Il detto ampliamento non risulta computato tra le superfici e volumi oggetto di condono ma risulta presente nella documentazione fotografica allegata alla domanda di autorizzazione paesaggistica, di integrazione alla richiesta di condono;

3. **diversa disposizione delle aperture finestrate** sia nel vano cucina al piano terra che nelle camere da letto al piano primo;
4. **diversa disposizione della parete divisoria** tra il vano cucina e l'ingresso all'unità abitativa;
5. **presenza di camera annessa alla camera da letto al piano primo e servizio igienico nel sottotetto.**

**La realizzazione della tettoia riportata al punto 1,** ad oggi non risulta oggetto di condono edilizio. Nel caso in esame il titolo è necessario visto che il manufatto presenta un carattere stabile e fisso e non è destinato ad un uso stagionale. **L'illecito all'attualità non è sanabile** poiché l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, visto che l'area di sedime ricade in area Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e Alburni VDA, ed in particolare in zona C/2 – altre zone di protezione; nonché l'area in esame ricade per intero nella zona soggetta a vincolo paesistico per Decreto Ministeriale: zona individuata dal DM 10.10.1967 e dal DM 28.03.1985. Tanto premesso la tipologia di illecito rientra tra gli abusi totali, ai sensi dell'art. 32 comma 3 del DPR n. 380/2001, **di conseguenza è necessario procedere alla demolizione dell'abuso ed al ripristino dello stato dei luoghi.** Si procede alla valutazione dell'area della tettoia allo stato attuale (come area coperta) e si apporta una decurtazione sul valore totale dell'immobile dovuta alla demolizione della struttura della tettoia.

**La realizzazione dell'ampliamento del vano cucina al punto 2** ad oggi non risulta oggetto di condono edilizio. **L'illecito all'attualità non è sanabile** poiché l'intervento, come detto precedentemente ricade in area vincolata. **La tipologia di illecito rientra tra gli abusi totali** ai sensi dell'art. 32 comma 3 del DPR n. 380/2001, quindi è necessario procedere al ripristino del vano al momento del condono, eseguendo le seguenti opere:

- spostamento della parete di ampliamento del vano;
- demolizione della parte di balcone in ampliamento al piano primo

Questo comporta una valutazione del vano cucina allo stato attuale apportando una decurtazione del valore di mercato dovuto alla riduzione in pristino.

**In merito alle difformità descritte ai punti 3, 4 e 5,** si specifica che la sopradetta tipologia di illecito **rientra tra gli abusi minori.** Ad oggi, **detti illeciti sono sanabili** e nel dettaglio, una volta



ottenuto il Permesso di Costruire in sanatoria, è possibile presentare un'istanza in sanatoria per l'accertamento della conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. relativa ai lavori eseguiti per la variazione distributiva degli spazi interni. Inoltre, visto che l'immobile ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett.f) D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii., è necessaria anche la conformità paesaggistica ai sensi dell'articolo 167 commi 4 e 5 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. per la diversa disposizione delle aperture finestrate. Per la sanatoria dei punti 3, 4 e 5 si rende necessaria una decurtazione del valore di mercato dell'immobile pignorato come specificato in risposta al quesito 12 dovuto a spese tecniche ed eventuali sanzioni.

**Visto che siamo in presenza di un fabbricato ad oggi senza permesso di costruire in sanatoria non è presente nessun certificato di agibilità né richieste in merito.**

In definitiva, allo stato attuale, per la porzione di fabbricato realizzata *sine titulo*, per cui è stato richiesto un condono ai sensi dell'art. 39 comma 4, della Legge 23 dicembre 1994, n.724 bisogna procedere ad una istanza di definizione del condono, per cui è stata già versata parte dell'oblazione in fase di richiesta di sanatoria. In seguito al rilascio di detto condono da parte dell' U.T.C. di Ascea, si deve procedere con una ulteriore richiesta di sanatoria relativa agli abusi derivanti dalle difformità rientranti negli illeciti sanabili precedentemente elencati. Invece per gli abusi ad oggi non sanabili, bisogna procedere con la riduzione in pristino del vano cucina. Ottenuti i Permessi di Costruire in sanatoria si procede con la variazione catastale con pratica DOCFA.

Si precisa che **la legge regionale 18 dicembre 2022 comma 3 dell'art. 58 differisce al 31 dicembre 2023 il termine per i Comuni per determinarsi sulle domande di condono edilizio presentate ai sensi della Legge n.47/85, e della Legge n.724/94 art.39 (BURC n. 108 del 29.12.2022).**

L'aggiudicatario, pertanto, dovrà sostenere delle spese aggiuntive per cui **sono state previste detrazioni sul valore del bene come specificato in risposta al quesito 12.**

## 2.7 QUESITO 7

*Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Dall'analisi delle risultanze del sopralluogo effettuato e dall'indagine catastale svolta sul bene

Ing. Domenico AMETRANO

15

Pizza V. Emanuele, n°35 - 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: [domenicometrano@libero.it](mailto:domenicometrano@libero.it) p.e.c.: [domenico.ametrano@ordingsa.it](mailto:domenico.ametrano@ordingsa.it)



oggetto di pignoramento si ritiene opportuno individuare un **unico lotto di vendita** considerato che trattasi di un'unica unità abitativa. Non si ritiene possibile la suddivisione in più lotti.



## 2.8 QUESITO 8

*Dire se l'immobile é pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; L'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

**L'immobile in oggetto é pignorato per la piena proprietà.** Nel dettaglio il pignoramento sull'abitazione sita in Ascea in contrada Scifro snc (Foglio 5, part.lla118 sub.4) veniva eseguito in danno dei signori [REDACTED] e [REDACTED], come sopra generalizzati, per l'intera proprietà.

**L'immobile non é comodamente divisibile in più unità immobiliari** essendo concepito e progettato come un'unica unità abitativa. Un'ipotetica trasformazione ne diminuirebbe la funzionalità ed il valore venale nel complesso.

## 2.9 QUESITO 9

*Accertare se l'immobile é libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso.*

**Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo dalla** [REDACTED] nata a [REDACTED] risulta dal verbale di accesso (allegato 1.1).



## 2.10 QUESITO 10

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Non si rileva questa circostanza.

## 2.11 QUESITO 11

***Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

L'area di ubicazione dell'immobile pignorato è assoggettata ai seguenti vincoli:

- **Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e Alburni VDA**, approvata in via definitiva con delibera del Consiglio Regionale della Campania del 24.12.2009 (attestazione n. 116/2, pubblicata sul BURC n. 9 del 27.01.2010) e **ricade per intero in zona C/2- Altre zone di protezione. L'area in esame, pertanto, è sottoposta per intero al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett.f) (Parchi Nazionali) del d.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;**
- **Vincolo paesistico per Decreto Ministeriale.** Il territorio del Comune di Ascea è interessato dal DM 10.10.1967 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera e della zona collinare site nel comune di Ascea (Sa) – G.U. n. 265 del 23.10.1967), successivamente modificato dal DM 28.03.1985 (integrazione della dichiarazione di notevole interesse pubblico riguardante la fascia costiera e la zona collinare del Comune di Ascea – S.O. GU. n. 98 del 26.04.1985). **L'area in esame ricade per intero nella zona soggetta a vincolo paesistico per Decreto Ministeriale; zona individuata dal DM 10.10.1967 e dal DM 28.03.1985;**
- **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) – ex Autorità di bacino Sinistra Sele** quindi l'area del Testo Unico delle Norme di Attuazione dei PSAI per il territorio di competenza dell'Autorità di bacino regionale Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 22 del 02.08.2016 ed entrato in vigore dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 190 del 16.08.2016. **L'area in esame ricade;**



### per le fasce fluviali

- Fascia Fluviale A (85,68%);
- fascia Fluviale B1 (9,34%);
- fascia Fluviale B2 (4,98%);

### per il Rischio da alluvioni:

Rischio Alluvione R4 – Molto elevato (45.69%);

Rischio Alluvione R1- Moderato (39.99%)



Il Comune di Ascea, a far data dal 18.11.2002, risulta inserito nell'elenco regionale a rischio sismico e ricade in zona **sismica 3** (bassa sismicità) della Classificazione Sismica della Regione Campania di cui alla delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 07.11.2002; **l'immobile è soggetto, pertanto, a deposito sismico di cui alla L.R. n. 9/1983 e ss.mm.ii.**

L'immobile non risulta assoggettato ad ulteriori vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità come risulta dal certificato del Responsabile dell'U.T.C. (**allegato7.1**).

Il bene pignorato **non risulta assoggettato a vincoli o oneri di natura condominiale** visto che trattasi di una porzione di villa bifamiliare **né ad ulteriori vincoli o oneri di altro tipo.**

## 2.12 QUESITO 12

*L'Esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.*



### Determinazione della superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale di un immobile è data dalla somma della superficie dei vani principali, con relativi accessori diretti, comprensiva dei muri interni e quelli perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo secondo le incidenze calcolate con riferimento alla norma UNI 10750 ed al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 e secondo il Codice delle valutazioni immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ) ed indicate nella tabella riassuntiva di seguito riportata.

Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari		
destinazione	incidenza	annotazione
superficie vani principali ed accessori diretti	100%	- Muri interni e quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore max di 50 cm; - Muri perimetrali in comunione calcolati al 50% fino allo spessore max di 25 cm;
scale, * proiezione orizzontale da considerarsi solo una volta	100% 15% 25%	- Vano scala interno 100%; - Vano scala esterno scoperto 15%; - Vano scala esterno coperto 25%;
taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima 2,40 m
garage, box, cantine, soffitte ed assimilate qualora non costituenti unità autonome	50% 25%	- qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto; - qualora non comunicanti;
mansarda	75% 100%	- altezza media minima 2,40 m; - altezza media minima 2,70 m;
sottotetti non abitabili (mansarda)	35% 10%	- altezza media minima inferiore a 2,40 m ed altezza minima di 1,50 m; - altezza inferiore a 1,50 m;
cantine, soffitte e locali accessori * se collegati ai vani principali	20%	altezza minima di 1,50 m
locali tecnici	15%	altezza minima di 1,50 m
balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
portici e patii	35%	- applicabile fino alla superficie di 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.
giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	- applicabile fino alla superficie dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Calcolo della superficie commerciale per Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato					
identificazione	destinazione	superficie mq	incidenza	annotazione	superficie commerciale mq
Piano terra	vani principali	35	100%		35,00
	vani con altezza pari a 2,20 m	40,60	50%	Vano non costituente unità autonoma e direttamente comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori	20,30
	tettoia	23,18	35%		8,11

Ing. Domenico AMETRANO

19

P.zza V. Emanuele n° 35 - 84078 Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: [domenicoametrano@libero.it](mailto:domenicoametrano@libero.it) p.e.c.: [domenico.ametrano@ordingsa.it](mailto:domenico.ametrano@ordingsa.it)



corpo scala	scala e disimpegno al piano primo	24,12	100%	vano scala interno 100%;	24,12
	scala scoperta	10,19	15%	Vano scala esterno scoperto 15%;	1,53
piano primo	superficie vani principali	54,20	100%		54,20
	balcone	7,31	25%		1,83
piano secondo sottotetto	sottotetti non abitabili (mansarda)	33,22	35%	altezza media minima inferiore a 2,40 m ed altezza minima di 1,50 m;	11,63
	terrazza di copertura	8,33	35%	applicabile fino alla superficie di 25 mq	2,92
<b>TOTALE</b>					<b>159,64</b>

Sulla base di quanto esposto si ottiene una **superficie commerciale pari a 159,64 mq.**

#### Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Il procedimento utilizzato per la stima è quello sintetico-comparativo che consiste nella costruzione ideale di una scala di prezzi noti, cronologicamente allineati e appartenenti allo stesso mercato, riferiti ad immobili sostanzialmente analoghi, ubicati nella stessa zona o in una limitrofa, e nell'inserimento del bene oggetto di stima nel relativo gradino di merito, tenendo conto dei principali fattori influenti sul Valore di Mercato.

E' stato necessario, pertanto, procedere al reperimento di dati elementari, ossia ricercare beni campione (**allegati 8**) che risultino indiscutibilmente confrontabili con l'immobile pignorato, consultando il Valore di Mercato riferito alla tipologia di abitazioni civili in riferimento al Comune di Ascea (Sa) ovvero:

- i listini delle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare, gli operatori di intermediazione immobiliare operanti nella zona analizzata e il listino ufficiale degli immobili dei valori del mercato immobiliare di Salerno e Provincia della Camera di Commercio di Salerno;
- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Valori OMI (I semestre 2022 - Comune di Ascea) riferito alla tipologia di abitazioni civili.

La ricerca dei "dati" di mercato di beni campione utilizzabili per la comparazione ha condotto al più probabile **valore di mercato unitario medio** della zona come valore di partenza stimato pari a **1.160,00 €/mq.**

Detto valore viene influenzato da un **coefficiente correttivo totale, K**, che scaturisce dal prodotto di una serie di coefficienti che possono essere di apprezzamento o deprezzamento in funzione delle concrete condizioni intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive del fabbricato oggetto di stima.



Per il caso di specie nella seguente tabella sono riportati i coefficienti correttivi considerati a cui, per ognuno, si è fatto corrispondere una scala di valutazione attribuendo il valore 1,00 come riferimento, incrementato o decrementato, in relazione alla maggiore o minore soddisfazione del requisito analizzato da cui risulta, per il lotto unico considerato, un **coefficiente correttivo totale, k, pari a 0,945.**

Coefficienti correttivi	
Caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali ed infrastrutturali)	1,0
Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità ecc.)	1,0
Caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia, tipologia, stato conservativo)	0,90
Caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito, possibilità di locare l'immobile e stato di occupazione)	1,05
<b>coefficiente correttivo totale, K</b>	<b>0,945</b>

Di conseguenza per il **lotto unico considerato si ha che il valore di mercato unitario ponderato è pari a 1.096.20 €/mq** che, a sua volta, moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale del bene, come sopra valutata, fa corrispondere un **valore di mercato pari a 174.997,37 €** non considerando le decurtazioni.

#### Decurtazioni

Si considerano, a questo punto, le ulteriori decurtazioni valutabili, richieste dal quesito e non comprese nel precedente coefficiente correttivo:

Descrizione degli oneri per vizi del bene pignorato	Importo stimato
Istanza di definizione del condono edilizio, pratica per regolarizzazione urbanistica e catastale per l'accertamento di conformità delle opere sanabili (compresi conguaglio dell'oblazione e oneri concessori, ulteriori sanzioni e diritti amministrativi).	10.000,00 €
Opere di demolizione di opere abusive per riduzione in pristino dell'unità abitativa	5.000,00 €
per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	-
per lo stato di possesso	-
per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento giuridico	-
per spese condominiali	-
<b>Totale</b>	<b>15.000,00</b>

Di conseguenza si ottiene : valore di stima 174.997,37 € - decurtazione 15.000,00 € = **159.997,37 €** quindi **il valore di mercato finale del bene pignorato è pari a:**

**LOTTO 1: valore di stima pari a € 160.000,00 (arrotondato)**



### 3. CONCLUSIONI

Il pignoramento riguarda la quota di 7/12 di proprietà in capo a [REDACTED] la restante quota di 5/12 di proprietà in capo a [REDACTED] del bene sito in Ascea, alla via Palistro n.6 identificato al NCEU del predetto Comune al Foglio 5 p.lla 118 sub. 4, A/3 – appartamento di tipo economico, con ogni accessorio, accessione, inerenza, dipendenza, pertinenza, servitù, nulla escluso o eccezzuato.

Il fabbricato oggetto di pignoramento presenta una superficie commerciale pari a 159,64 mq ed è composto da tre livelli, quali il piano terra e piano primo serviti da una scala interna e da un piano secondo sottotetto, collegato con il solo piano primo attraverso un corpo scala esterna al fabbricato.

Il piano terra comprende un ingresso, una camera soggiorno-pranzo, un ambiente cucina, un bagno ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala; di questi il soggiorno-pranzo ed il bagno presentano un'altezza di 2.20 m. Il piano primo, a cui si accede da una scala interna, comprende una prima camera da letto con annesso ambiente cieco utilizzato come deposito ed una seconda camera da letto con bagno e balcone; di questi la seconda camera da letto ed il bagno presentano un'altezza variabile. Il piano secondo, a cui si accede da un corpo scala esterno, comprende un sottotetto con altezza massima 2.40 m costituito da unico ambiente con bagno ed una terrazza di copertura delimitata da una balaustra in cemento.

L'immobile oggetto di pignoramento é oggetto di un'istanza di condono non definitiva, presentata in data 01.03.1995 prot. 2209 ai sensi dell'art. 39 comma 4, della Legge 23 dicembre 1994, n.724 e di conseguenza, ad oggi risulta privo di titolo autorizzativo.

Il valore di mercato finale del bene pignorato indicato come Lotto unico è pari a:

**LOTTO 1: valore di stima pari a € 160.000,00**

Si precisa che la valutazione effettuata é rappresentativa della situazione esistente alla data odierna. All'attualità non si può escludere che particolari eventi futuri, non valutabili e non prevedibili possano modificare anche sensibilmente i parametri utilizzati e, di conseguenza, determinare un diverso valore complessivo del bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### 4. ALLEGATI

- **allegato 1.1 e 1.2:** verbali di accesso;
- **allegato 2 :** ispezione ipotecaria;
- **allegato 3:** indagine catastale;
- **allegati 4:** titolo di proprietà;
- **allegato 5:** rappresentazione grafica del bene;
- **allegato 6:** documentazione fotografica;
- **allegati 7.1, 7.2 e 7.3:** risultanze ed attestazioni U.T.C. di Ascea;
- **allegato 8:** dati indagine di mercato.
- **Allegato 9:** ricevute Pec e di consegna a mano relative alla trasmissione della bozza di relazione tecnica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Vallo della Lucania, 20.01.2023

Il tecnico

Ing. Domenico **AMETRANO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Domenico **AMETRANO**

Piazza V. Emanuele, n°35 - 84078 - Vallo della Lucania cell.320.0806713 e-mail: [domenicoametrano@libero.it](mailto:domenicoametrano@libero.it) p.e.c.: [domenico.ametrano@ordingsa.it](mailto:domenico.ametrano@ordingsa.it)

23

