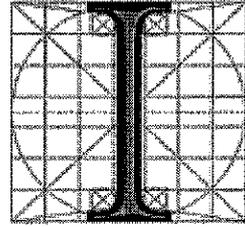


Dott. Ing. Biagio Nigro  
Via Tintoretto n° 19  
84043 Agropoli (SA)  
Cell. 3386645215  
e-mail [ingnigro@tiscali.it](mailto:ingnigro@tiscali.it)  
pec [biagio.nigro@ordingsa.it](mailto:biagio.nigro@ordingsa.it)  
P.IVA 040 2368 0657



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VALLO DELLA LUCANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

### RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 43/2024 R.G.E.

PROMOSSO DA

- CONTRO -

GIUDICE:

L'ESPERTO  
Ing. Biagio Nigro

TRIBUNALE ORDINARIO DI VALLO DELLA LUCANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 43/2024 R.G.E.

promosso da

- contro -

Giudice: Dott.ssa

**PREMESSA**

Il sottoscritto *Ing. Biagio NIGRO* con studio in Agropoli (SA), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno al n°3472 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale, con provvedimento del 07/01/2025 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa. All'udienza del 15/01/2025, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, lo scrivente veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti dettagliati nel verbale di comparizione dell'esperto tramite la stesura di apposito elaborato peritale.

**ACCERTAMENTI PERITALI**

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, acquisiva l'atto di pignoramento immobiliare del creditore procedente e l'istanza di vendita degli immobili pignorati. Sulla base della suddetta documentazione venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare la proprietà oggetto della procedura esecutiva. In particolare venivano effettuate indagini presso:

- Agenzia del Territorio di Salerno - Catasto Fabbricati;
- Agenzia del Territorio di Salerno - Catasto Terreni;
- Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Ufficio Tecnico del Comune di Ascea (SA).

Con il medesimo provvedimento, il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa nominava il dott. Antonino Bottiglieri custode dei beni pignorati e quest'ultimo comunicava a mezzo di raccomandata A/R alle ditte debentrici e a mezzo pec al difensore del creditore che il giorno 11 febbraio 2025 alle ore 10:00 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati, volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali dei beni utili alla stima del loro valore venale, iniziando dall'immobile sito in Ascea al Corso Elea, rilevato al catasto al fg. 52, p.la 212 sub 1 p. T, cat C/1 di titolare della quota di  $\frac{1}{2}$ , per proseguire sull'immobile sito in Ascea alla via Diaz Generale Armando, rilevato al catasto al fg. 53, p.la 118 sub 6 p. T, cat A/3 di titolare della piena

Dott. Ing. Biagio Nigro

Via Tintoretto, 19 - 84043 Agropoli (SA) - P.IVA 04023680657 - cell. 3386645215 - pec: biagio.nigro@ordingsa.it

proprietà, immobile gravato da un diritto di abitazione per la quota di  $\frac{1}{2}$  a favore del sig. [REDACTED]

Il giorno del sopralluogo il sottoscritto, di concerto con il custode dott. Antonino Bottiglieri, trovava presso l'immobile sito in Ascea al Corso Elea oggetto della procedura di esecuzione il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] titolare dell'attività commerciale denominata [REDACTED] in essere nel locale oggetto di pignoramento, mentre nessuno interveniva per il creditore.

I presenti permettevano all'Esperto l'accesso all'interno dell'immobile ove, alla continua presenza degli stessi, venivano eseguiti una ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite e del fabbricato di cui lo stesso fa parte. Si effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e planimetrico annotando su foglio a parte ogni misurazione e considerazione tecnica del caso.

Nel corso delle operazioni, i convenuti dichiaravano che l'immobile risulta in locazione alla ditta [REDACTED] in virtù del contratto di locazione stipulato in data 01/06/2006 e prorogato al 03/06/2030 così come da comunicazione telematica all'Ufficio Territoriale di DPSA UT Vallo della Lucania protocollo 24062009545113426-000001 del 20/06/2024.

Alle ore 11:30, terminate queste prime operazioni peritali, si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti.

Successivamente, il sottoscritto Esperto, unitamente al custode dott. Antonino Bottiglieri ed al sig. [REDACTED] si recavano presso il secondo immobile della medesima procedura immobiliare, sito in via Generale Armando Diaz, dove si trovava anche la sig.ra [REDACTED] che per motivi di salute non era stata presente presso l'immobile di Corso Elea, e procedeva al prosieguo delle operazioni peritali.

Anche in questo secondo immobile, i presenti permettevano all'Esperto ed al custode l'accesso all'interno della proprietà ove, alla continua presenza degli stessi, venivano eseguiti una ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite e del fabbricato di cui lo stesso fa parte. Si effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e planimetrico annotando su foglio a parte ogni misurazione e considerazione tecnica del caso. Alle ore 12,55, terminate le prime operazioni peritali, si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti, riservandosi un ulteriore sopralluogo e concordando di comunicarlo agli interessati anche per le vie brevi.

Per le verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, l'Esperto eseguiva opportuni accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascea (SA). Non si rendeva altresì necessario effettuare indagini presso le cancellerie del Tribunale di Vallo della Lucania per verificare l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato oppure l'esistenza di altri procedimenti civili introdotti con domande giudiziali trascritte sul cespite in considerazione della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n.302/1998 redatto dal notaio Niccolò Tiecco in data 24/06/2024, facente parte degli atti di causa.

In data 24 marzo 2025, previo comunicazione alle parti per le vie brevi, il sottoscritto Esperto effettuava un secondo accesso presso il bene oggetto di pignoramento, sito in via Generale Armando Diaz per integrare la documentazione fotografica e ad acquisire ulteriori informazioni circa le utenze attive.

2

Relazione tecnica di stima - Tribunale di Vallo della Lucania - Procedimento n.43/2024 R.G.E.

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

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuti nel fascicolo di causa, eseguiti i sopralluoghi e tutti gli accertamenti peritali del caso, e dopo aver realizzato indagini sull'andamento dei prezzi medi di mercato sulla piazza di Ascea (SA) per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati, si procedeva alla stesura del presente elaborato peritale.

### BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Questo Esperto, riportandosi alla definizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare del creditore precedente e alla sua trascrizione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 06/06/2024 sotto i numeri 24706 R.G. e 20156 R.P., ha individuato i cespiti sottoposti ad esecuzione forzata in danno di:

- [redacted] residente in [redacted] (SA) via [redacted]
- [redacted] residente in [redacted] (SA) via [redacted]

Gli immobili staggiti vengono descritti nell'atto di pignoramento così come di seguito riportato:

- **IMMOBILE n.1:** [redacted] titolare della quota di  $\frac{1}{2}$  dell'immobile sito nel comune di Ascea, provincia di Salerno, corso Elea, piano T, riportato nel N.C.E.U. al foglio 52, particella 212, sub 1, categoria C/1;
- **IMMOBILE n.2:** [redacted] titolare piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Ascea, provincia di Salerno, via Diaz Generale Armando, riportato nel N.C.E.U. al foglio 53, particella 118 sub 6, piano terra, categoria A/3, immobile gravato dal diritto di abitazione per la quota di  $\frac{1}{2}$  a favore del sig. [redacted]

### 1) CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

Dall'esame preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emersa la regolarità e la completezza dei documenti ipo-catastali di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

### 1 bis) RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

#### 1bis. 1) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali.

#### IMMOBILE 1

L'immobile pignorato è censito nel catasto fabbricati del comune di Ascea (SA) in ditta a

- [redacted] residente in [redacted] (SA) via [redacted]
- n.1, Titolare della quota di  $\frac{1}{2}$  al foglio e particella sotto elencati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
52	212	1	C/1	1	180 m <sup>2</sup>	Totale: 152 m <sup>2</sup>	€ 1.134,14

**1bis. 2) Attuali proprietari**

A tutto il 10 giugno 2024 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie) il bene immobile si appartiene a:

- [redacted] Proprietà 500/1000;
- [redacted] Proprietà ½;

come si evince dalla seguente cronistoria al ventennio:

- in epoca anteriore al ventennio l'immobile in parola si apparteneva al
  - 1) [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] proprietà 500/1000;
  - 2) [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] proprietà 500/1000;
- in virtù di successione legittima in morte del sig. [redacted] (denuncia di Successione Ufficio del Registro di Salerno del 03/01/2024 rep. 561692/88888 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 09/01/2024 al n.1034 di formalità) il sig. [redacted] acquisiva la proprietà della quota 500/1000 dell'immobile;
- in virtù della Variazione del 06/07/2016 Pratica n. SA0216981 venivano corretti dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.503/1964;
- in virtù della Variazione Toponomastica del 12/08/2011 Pratica n. SA 0465553 richiesta dal Comune di Ascea l'indirizzo era aggiornato in corso Elea Piano T;
- in virtù dell'atto di donazione a Rogito atto Dott. Notaio De Luca Vincenzo in Vallo della Lucania del 13/07/2006 rep.49012/14883, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 21/07/2006 al n.24585 di formalità, la sig.ra [redacted] acquisiva la proprietà della quota di ½ dell'immobile.

**IMMOBILE 2**

L'immobile pignorato è censito nel catasto fabbricati del comune di Ascea (SA) in ditta a

• [redacted] residente in [redacted] (SA) via [redacted] n.2, Titolare della proprietà 1/1 al foglio e particella sotto elencati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
53	118	6	A/3	2	8 vani	Totale: 185 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte 177 m <sup>2</sup>	€ 888,31

**1bis. 2) Attuali proprietari**

A tutto il 10 giugno 2024 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie) il bene immobile si appartiene a:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Proprietà 1/1;
- [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] Diritto di abitazione per la quota di ½;

come si evince dalla seguente cronistoria al ventennio:

- in epoca anteriore al ventennio l'immobile in parola si apparteneva al
  - 1) [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] Proprietà  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 13/10/2022;
  - 2) [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] Proprietà  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 13/10/2022;
  - 3) [REDACTED] nato ad [REDACTED] (SA) il [REDACTED] Proprietà  $\frac{1}{2}$  fino al 13/10/2022;
- in virtù dell'atto notarile pubblico di divisione a Rogito atto Dott. Mazarella Lucio Notaio in Eboli del 13/10/2022 rep.63925/38435, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 20/10/2022 al n.35427 di formalità, il sig. [REDACTED] acquisiva i diritti di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ed il sig. [REDACTED] acquisiva i diritti di  $\frac{1}{2}$  di abitazione dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per i diritti di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà;
- in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. Mazarella Lucio Notaio in Eboli del 30/03/2009 rep.52071/17111, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 10/04/2009 al n.12968 di formalità, il sig. [REDACTED] cedeva i diritti di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per i diritti di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà;
- in virtù dell'atto notarile pubblico di donazione a Rogito atto Dott. Notaio Festa C.A. in Vallo della Lucania del 09//03/1983 rep.29019, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 08/04/1983 al n.7863 di formalità, il sig. [REDACTED] acquisiva i diritti di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per i diritti di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà;

#### 1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

##### IMMOBILE 1

Gli attuali dati catastali del bene pignorato corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 06/06/2024 sotto i numeri 24706 R.G. e 20156 R.P..

##### IMMOBILE 2

Gli attuali dati catastali del bene pignorato corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 06/06/2024 sotto i numeri 24706 R.G. e 20156 R.P..

#### 1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

L'immobile in esame non è gravato da altre procedure esecutive in corso.

#### 1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE

Quesito non applicabile al caso di specie.

**2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI****IMMOBILE 1**

Porzione di fabbricato urbano per abitazione di costruzione antecedente il 01/09/1967 (Legge Ponte), sita nel Comune di Ascea (SA) al Corso Elea e costituita da:

- locale commerciale con locali ad uso deposito, ripostiglio e servizi igienici, il tutto a pianterreno, per una superficie complessiva coperta di circa 173,20 mq e una superficie scoperta (marciapiede) di circa 31,90 mq, il tutto ricevente accesso autonomo dalle strade pubbliche denominate "Corso Elea" e "via della Ferrovia" a mezzo di n.3 accessi, e censito nel catasto fabbricati del Comune di Ascea (SA) in ditta a [REDACTED] [REDACTED] residente in [REDACTED] (SA) via [REDACTED], Titolare della quota di  $\frac{1}{2}$  e a [REDACTED] residente in [REDACTED] (AV) piazzale [REDACTED]. Titolare della quota di  $\frac{1}{2}$ , al foglio e particella sotto elencati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
52	212	1	C/1	1	180 m <sup>2</sup>	Totale: 152 m <sup>2</sup>	€ 1.134,14

**IMMOBILE 2**

Porzione di fabbricato urbano per abitazione di costruzione antecedente il 01/09/1967 (Legge Ponte), sita nel Comune di Ascea (SA) alla via Generale Armando Diaz e costituita da:

appartamento ad uso abitativo posto al piano terra e primo di una palazzina bifamiliare composto di 9 locali, tra stanze o vani principali e accessori a servizio diretto quali ingresso, tinello, cucina, soggiorno, bagni, ripostiglio e corridoio di disimpegno, oltre ad una scalinata interna portante al piano primo, 1 portico al piano terra, 1 balcone e 1 terrazzo al piano primo, e di 3 camere, e annesso 1 locale adibito a soffitta al secondo piano raggiungibile con scale esterna in acciaio, per una superficie complessiva coperta di circa 583,40 mq e una superficie scoperta di circa 66,80 mq, il tutto ricevente accesso autonomo sia dalla strada pubblica via Generale Armando Diaz a mezzo di cancello privato, e sia dalla strada pubblica via Partigiano D'Angiolillo a mezzo di cancelletto privato posto al civico 1, confinante con via Generale Armando Diaz, via Partigiano D'Angiolillo, tra loro formanti angolo, e con area verde in capo ad altra ditta, e censito nel catasto fabbricati del Comune di Ascea (SA) in ditta a [REDACTED] residente in [REDACTED] (SA) via [REDACTED], Titolare della proprietà 1/1 ed a [REDACTED], Titolare del diritto di abitazione per la quota di  $\frac{1}{2}$ , al foglio e particella sotto elencati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
53	118	6	A/3	2	8 vani	Totale: 185 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte 177 m <sup>2</sup>	€ 888,31

**2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Al fine di individuare e localizzare i fabbricati in cui sono inseriti i cespiti oggetto di pignoramento lo scrivente ha predisposto l'estratto dei fogli di mappa, posti in allegato 3 e 11,

6

Dott. Ing. Biagio Nigro

Via Tintoretto, 19 - 84043 Agropoli (SA) - P.IVA 04023680657 - cell. 3386645215 - pec: biagio.nigro@ordingsa.it

recante l'indicazione degli stessi sia sulla vigente mappa catastale (fonte Geoportale Provincia di Salerno - figure 1 e 3) e sia su ortofoto (figure 2 e 4).

### IMMOBILE 1

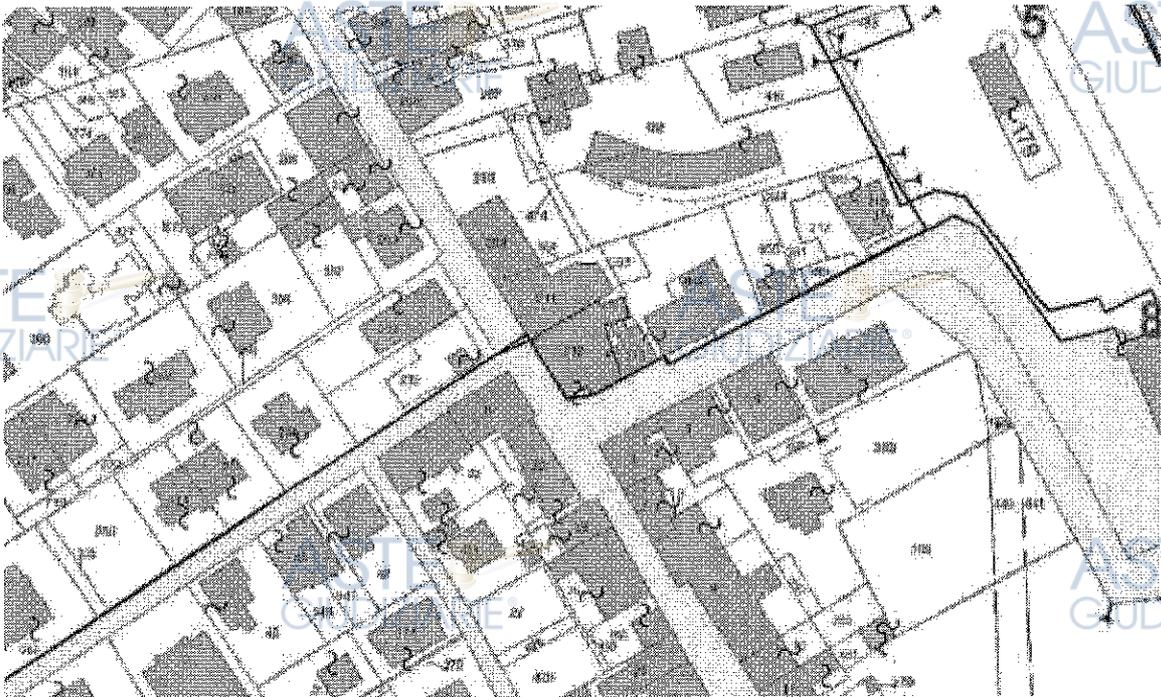


Figura 1. Immobile 1 - foglio di mappa n. 53 particella 212



Figura 2. Immobile 1 - Ortofoto del fabbricato in cui è inserito il bene

**IMMOBILE 2**

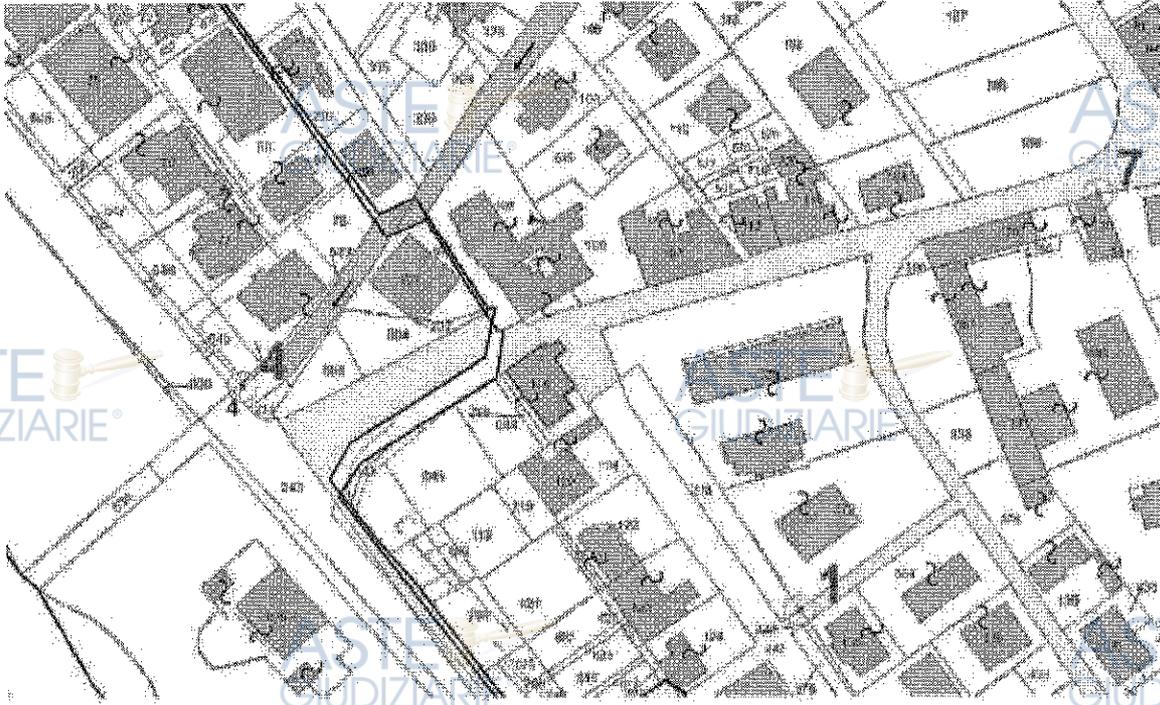


Figura 3. Immobile 2 - foglio di mappa n. 52 particella 118



Figura 4. Immobile 2 - Ortofoto del fabbricato in cui è inserito il bene



### 3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

#### 3.1) Descrizione sommaria dei fabbricati in cui sono inseriti i beni

##### IMMOBILE 1

L'unità immobiliare pignorata costituisce porzione di uno stabile di vecchia costruzione ubicato nel centro dell'abitato della frazione denominata Marina di Ascea, all'incrocio tra corso Elea e via della Ferrovia, e confinante nel suo insieme con le 2 succitate strade pubbliche in angolo fra di loro e con altri fabbricati posti in aderenza, salvo altri e migliori confini (figura 5).

Il suddetto stabile ha forma in pianta irregolare ed è composto da 4 piani fuori terra (incluso il pianterreno). Esso ha struttura portante realizzata in muratura di mattoni pieni. La copertura è piana con lastrico solare calpestabile. Il corpo di fabbrica risulta suddiviso complessivamente in diverse unità immobiliari, di cui quelle al piano terra ad uso commerciale e quelle poste ai piani superiori ad uso abitativo, quest'ultime con accesso indipendente dal civico 8 di corso Elea.

Le facciate del fabbricato risultano rivestite con intonaco per esterni pitturato in tinte chiare (anche se in maniera disomogenea) e sono dotate di una zoccolatura sempre intonacata ma in tinta grigia. Il parapetto dei balconi è realizzato con ringhiera in ferro a disegno semplice. Gli infissi esterni sono realizzati con tipologie diverse sia per materiali che per oscuranti. Il portone condominiale è in alluminio anodizzato.

In sede di sopralluogo è stato constatato che il paramento delle facciate del fabbricato necessita di un intervento di ripristino, poiché in diversi punti (prevalentemente sugli aggetti di corso Elea ed i balconi su via della Ferrovia) presenta distacchi della pitturazione, dell'intonaco e del copriferro delle solette.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dello stabile, per gli interventi di ripristino della facciata di cui sopra, può essere considerato discreto (figura 5).



Figura 5. Immobile 1 - Vista del fabbricato in cui è inserito il bene pignorato

Il fabbricato, risalente anteriormente al 1° settembre 1967, è ubicato nel centro dell'abitato della frazione Marina di Ascea, in una zona completamente urbanizzata avente destinazione prevalentemente residenziale e turistica, su strade pubbliche a senso unico di marcia, e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Risulta distante solo 150 m dalla stazione ferroviaria ed a meno di 300 m dal lungomare.

Queste caratteristiche estrinseche rendono la sua posizione particolarmente privilegiata rispetto ad altri immobili della frazione Marina di Ascea. Nelle sue vicinanze sussistono molte attività commerciali, professionali e artigianali, nonché i principali servizi e infrastrutture della città quali ufficio postale, chiese e negozi.

## IMMOBILE 2

L'unità immobiliare pignorata costituisce porzione di una palazzina bifamiliare ubicata in prossimità del lungomare della frazione marina di Ascea, all'incrocio tra via Generale Armando Diaz e via Partigiano D'Angiolillo (figura 6), e confinante nel suo insieme con le 2 succitate strade pubbliche in angolo fra di loro e con altro fabbricato di altra ditta oltre ad un'area verde ad uso pubblico in parte adibita a parcheggio.

Il suddetto stabile ha forma in pianta all'incirca rettangolare ed è composto da 3 piani fuori terra (incluso il pianterreno) con struttura mista in muratura portante e cemento armato.

La copertura è realizzata in parte a lastrico solare calpestabile ed in parte a falde con diversa inclinazione. Il corpo di fabbrica risulta suddiviso complessivamente in due unità immobiliari ad uso abitativo, ciascuna con ingresso indipendente da via Partigiano D'Angiolillo. L'immobile pignorato ha accesso anche da via Generale Armando Diaz.

Le facciate del fabbricato risultano rivestite con intonaco per esterni in parte pitturato in tinte chiare e con sono dotate di una zoccolatura in pietra locale poste ad opera incerta di altezza variabile da 80 cm a fino tutto il piano terra. Il parapetto dei balconi è realizzato con ringhiera in ferro a disegno semplice, quello delle terrazze sul lato ovest da un muretto con sovrastante parapetto in ferro. Gli infissi esterni sono realizzati con tipologie diverse sia per materiali che per gli oscuranti. In sede di sopralluogo è stato constatato che il paramento delle facciate del fabbricato necessita di un intervento di ripristino, poiché presenta una pitturazione datata con sporadici distacchi di intonaco e/o pittura.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dello stabile, per gli interventi di ripristino della facciata di cui sopra, può essere considerato discreto (figura 6).



Figura 6. Immobile 2 - Vista del fabbricato in cui è inserito il bene pignorato

Il fabbricato è ubicato nell'abitato della frazione Marina di Ascea, in una zona completamente urbanizzata avente destinazione prevalentemente residenziale e turistica, su strade pubbliche a senso unico di marcia, e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Risulta distante solo 60 m dal lungomare ed a meno di 600 m dalla stazione ferroviaria, con area verde ad uso pubblico in parte adibita a parcheggio.

Queste caratteristiche estrinseche rendono la sua posizione particolarmente privilegiata rispetto ad altri immobili della frazione Marina di Ascea. Nelle sue immediate vicinanze sussistono molte attività commerciali, professionali e artigianali.

### 3.2) Descrizione degli immobili pignorati

#### IMMOBILE 1

Trattasi di porzione di fabbricato urbano adibito ad attività commerciale di vendita (categoria catastale C/1), sita nel comune di Ascea all'incrocio di Corso Elea con via della Ferrovia, ricevente accesso autonomo dalle predette strade pubbliche da marciapiede di proprietà e sviluppata interamente al piano terra. Essa si compone di vari ambienti con diversa utilizzazione che vanno dall'area vendita (bar), ad un'area consumazione ed una sala intrattenimento/tv, deposito con angolo preparazione cibi da asporto, sala giochi e servizi igienici, per una superficie coperta lorda di 173,20 m<sup>2</sup> ed una superficie scoperta di 31,90 m<sup>2</sup>, per complessivi 205,10 m<sup>2</sup> lordi.

Dal confronto della planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo con quella catastale (Allegato 5) emergono difformità nella superficie complessiva, nella distribuzione e destinazione degli spazi interni, nonché nella distribuzione e numero di vani porta e vani finestra. (vd. figure n° 7 e n° 8).

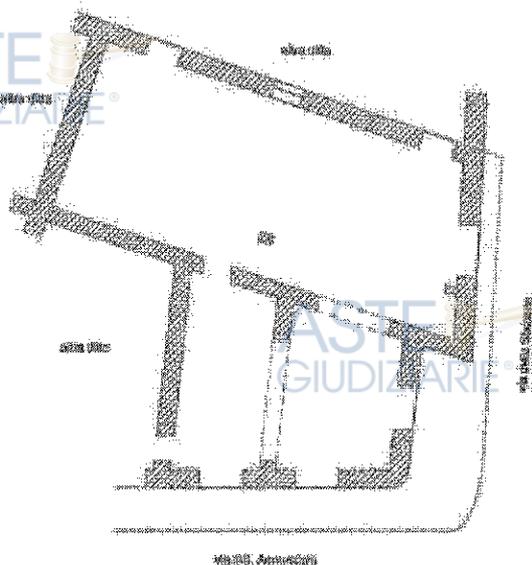


Figura 7. Planimetria catastale

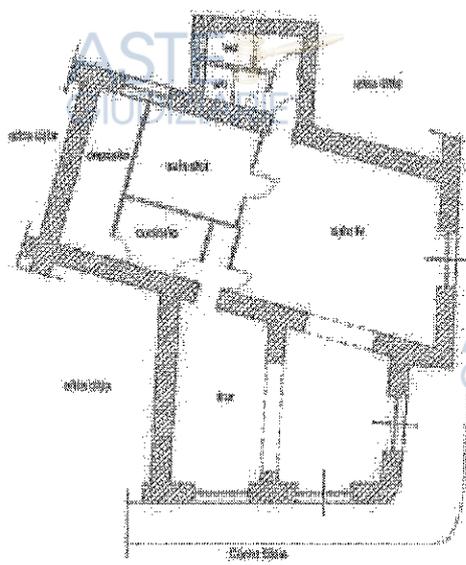


Figura 8. Planimetria Stato di fatto

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo mediante condizionatori a pompa di calore, di impianto idrico e fognante e di impianto elettrico, quest'ultimo a vista nelle zone deposito ed angolo preparazione cibi da asporto. Nello specifico

L'impianto elettrico è regolamentato tramite un quadro generale dotato di interruttore differenziale magnetotermico da 30 mA (salva vita) e di interruttori magnetotermici che regolano l'alimentazione alle diverse zone dell'impianto.

I succitati impianti, anche se datati, sono funzionanti. Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta regolarmente allacciata alle utenze (acqua, energia elettrica, telefono).

Gli infissi esterni sono in alluminio, diversi per tipologia e colore, quelli interni sono in legno (servizi e deposito) o in alluminio (sala giochi e collegamento al deposito). La struttura portante è in muratura, mentre le divisioni interne per la realizzazione della sala giochi e dei depositi sono realizzate con pareti in cartongesso su orditura metallica. L'altezza utile dei locali è di 3,22 m.

Complessivamente lo stato di conservazione e di manutenzione generale dei locali di servizio e degli spazi aperti al pubblico è buono, ad eccezione dei due locali wc che presentano evidenti segni di infiltrazione di acqua lungo le pareti esterne. Il pavimento dell'intero immobile è realizzato con quadrotti in graniglia di marmo ad eccezione dei servizi igienici che presentano pavimentazione e rivestimento in ceramica. Tutti gli ambienti ricevono adeguata aerazione e illuminazione dai vani finestra e/o ingressi all'attività commerciale. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tinte chiare, le rifiniture, i materiali ed i rivestimenti sono di qualità standard. Il marciapiede esterno, privato ad uso pubblico, è anch'esso pavimentato con quadrotti in graniglia di marco e delimitato da cordolo.

In sede di sopralluogo è emerso che l'immobile è concesso in locazione alla [REDACTED] con regolare contratto di locazione con scadenza il 3 giugno 2030.

## IMMOBILE 2

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra e primo di una palazzina bifamiliare, categoria catastale A/3, sita nel Comune di Ascea all'incrocio tra via Partigiano D'Angiolillo e via Generale Armando Diaz, con accesso autonomo da entrambe le predette strade pubbliche a mezzo di cancelletti in ferro privati.

Al pianterreno detta unità immobiliare si compone di una piccola coorte esterna privata che consente l'accesso interno, di vani principali e accessori a servizio diretto quali ingresso, tinello, cucina, soggiorno, bagno e portico. Al piano primo, cui si accede tramite una scala interna a vista, l'immobile è composto da tre camere da letto, bagno patronale, disimpegno, un balcone ed un terrazzo. Su quest'ultimo, tramite una scala a chiocciola esterna in acciaio, è possibile accedere al piano secondo dove è presente un locale sottotetto non abitabile equiparabile ad una pertinenza esclusiva di categoria catastale C/2. Il tutto per una superficie lorda coperta di 202,08 m<sup>2</sup> ed una superficie scoperta di 42,35 m<sup>2</sup>, per complessivi 244,43 m<sup>2</sup> lordi.

Dal confronto della planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo (allegato 16) con quella catastale (allegato 13), emergono le seguenti difformità (figure 9 e 10):

- manca parete contenimento scala;
- manca una finestra al bagno del piano primo;
- diversa ubicazione accesso camera da letto al piano primo;
- assenza tramezzo caposcala.
- manca la planimetria catastale pertinenza C/2 sottotetto;



Figura 9. Planimetria catastale



Figura 10. Planimetria Stato di fatto

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet, e camino posto nel tinello, di impianto idrico e fognante, oltre che di impianto elettrico. Si precisa che tutti gli impianti sono stati realizzati prima del 13/03/1990, data di entrata in vigore della legge 46/90 (oggi sostituita dal D.M. 37/2008). Nello specifico l'impianto elettrico risulta dotato di interruttore magnetotermico differenziale da 30 mA (salvavita). Non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti installati. I succitati impianti sono molto vetusti ma funzionanti. Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta allacciata alle utenze domestiche di acqua ed energia elettrica. L'alimentazione del piano cottura avviene tramite bombola di gpl, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita con boyler di accumulo all'alimentazione elettrica.

Il cespite in esame riceve accesso da due ingressi contrapposti a cui si arriva dagli affacci sulle strade comunali con sopra già riportato.

Sia le pareti interne che quelle esterne risultano intonacate a civile e tinteggiate. Al piano terra il tinello ed il soggiorno sono separati da una porta a vetro a due battenti. Dal soggiorno si accede al piano superiore tramite una scala a vista in cemento armato con ringhiera in ferro. Complessivamente lo stato di conservazione e di manutenzione generale dei locali e degli spazi a pianterreno ed al primo piano è discreto. Le rifiniture, i materiali, i rivestimenti sono di qualità standard. Tutti gli ambienti ricevono adeguata aereazione e illuminazione dai vani finestra presenti. La pavimentazione dei vani è realizzata in mattonelle di ceramica con varie fantasie geometriche e colorazioni, in buono stato di conservazione. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. I sanitari sono in vetro ceramica in buono stato. Gli infissi interni sono realizzati in legno con maniglie metalliche. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e risultano dotati di scuri alla veneziana anche essi in legno. Nel tinello, al piano terra, è presente un camino con pareti esterne intonacate e sovrastante mensola e base in legno e marmo, rispettivamente. La scalinata interna di collegamento del piano terra con il primo ha le pedate ed alzate rivestite in marmo ed è dotata di ringhiera in ferro verniciato e di corrimano in legno. Il locale sottotetto è dotato di soli infissi esterni in alluminio (porta e finestra). L'abitazione è provvista, al piano terra, di un portico attraverso il quale si raggiunge via Generale Armando Diaz, al piano primo di un balcone con affaccio su via Partigiano D'Angiolillo e di una terrazza sul lato opposto e con affaccio perpendicolarmente a via Generale Armando Diaz, al piano secondo di un terrazzo pavimentato. I parapetti del balcone e del terrazzo del sottotetto sono costituiti da una ringhiere metalliche per tutta la loro altezza a disegno semplice, mentre il terrazzo da una ringhiera metallica posta su di un parapetto in muratura di altezza 50 cm circa. L'altezza utile interna è di 2,92 m al piano terra e di 2,95 m al piano primo, mentre per il sottotetto l'altezza utile interna varia da 0,40 a 2,00 m al colmo del tetto.

In sede di sopralluogo è emerso che l'immobile è abitato sia dall'esecutato, [REDACTED] che dalla [REDACTED] e da una [REDACTED]. Inoltre sono in corso lavori di riparazione della linea di scarico del bagno patronale che presenta tubazioni ancora in vista, riparazione dovuta ad una perdita che ha determinato infiltrazioni al piano sottostante dove sono ad oggi evidenti i segni di pregresse infiltrazioni con ammaloramento e distacco degli intonaci e delle pitturazioni nei locali cucina e tinello. Il terrazzo al piano primo, infine, presenta un'impermeabilizzazione posta al di sopra della pavimentazione esistente causa infiltrazioni di acqua piovana.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'appartamento è discreto.

#### **4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI**

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e in accordo con le planimetrie redatte dallo scrivente (allegati 8 e 16), è stato possibile determinare le consistenze complessive degli immobili e la loro Superficie Commerciale Vendibile, calcolate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e applicando i criteri di calcolo definiti dalla principale normativa vigente (Norma UNI 10750:2005 e DPR 138/1998), così come di seguito dettagliato in forma tabellare:

IMMOBILE 1	Destinazione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente di Raguaglio	Superficie Commerciale (m <sup>2</sup> )
Locale commerciale al piano terra ubicato in Corso Elea angolo via della Ferrovia	Superficie coperta - Area vendita, sala consumatori, sala tv, sala giochi	132,95	1,00	132,95
	Superficie coperta - Depositi, servizi igienici	40,23	1,00	40,23
	Superficie scoperta- marciapiede	31,90	0,10	3,19
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE =</b>				<b>176,37</b>

IMMOBILE 2	Destinazione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente di Raguaglio	Superficie Commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento su due livelli adibito ad abitazione di tipo economico ubicato in via Generale Armando Diaz	Superficie coperta - Piani terra e primo - abitazione	176,70	1,00	176,70
	Superficie coperta - Piano sottotetto - vani accessori	36,83	0,5	18,41
	Superficie scoperta- Piano terra - portico e cortile	13,80	0,35	4,83
	Superficie scoperta- Piano primo e sottotetto - balcone e terrazzi	31,94	0,3	9,58
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE=</b>				<b>209,52</b>

#### 4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

##### 4.1) Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per determinare il valore venale dei cespiti, basandosi su quanto disposto dalla corrente scienza e tecnica estimativa per beni di tal sorta, consiste nel *metodo sintetico-comparativo*, che è volto a determinare il più probabile valore di mercato o commerciale dei beni, ovvero il valore ipotizzabile nel libero mercato immobiliare locale e attuale sulla base delle più ragionevoli e probabili previsioni di commercializzazione al momento della stima dei cespiti. Tale criterio si basa su considerazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e sull'attuale andamento del mercato per beni immobiliari della stessa specie. A tale scopo sono state condotte indagini atte a formare classi di beni simili di valore noto, per riconoscere l'appartenenza degli immobili da stimare ad una delle classi considerate. Sulla base di tale classificazione si individua il valore medio di mercato dei beni nella ipotesi che gli stessi versino in condizioni di normalità e ordinarietà. Per tener conto, infine, di eventuali peculiari caratteristiche negative o positive degli immobili

rispetto alle condizioni ordinarie e normali, il valore di mercato viene corretto apportando adeguate detrazioni e aggiunte.

#### 4.2) Valutazione di mercato

##### IMMOBILE 1

Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui riportate, risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità dell'unità immobiliare in esame è buono in relazione alla zona in cui è ubicata, alla consistenza complessiva (superficie vendibile), al livello e grado di rifiniture presenti, alla destinazione d'uso, alle pertinenze e accessori di cui è dotata.

Dalle indagini esperite presso le diverse fonti sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare è emerso che per immobili ad uso commerciale della stessa fattispecie di quello in esame e ubicati nella medesima zona, i prezzi medi unitari di vendita sono:

- a) da 1.000,00 €/mq a 1.200,00 €/mq (agenzie immobiliari di Ascea);
- b) da 1.100,00 €/mq a 1.450,00 €/mq (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - quotazioni 2° semestre anno 2024);
- c) da 848,00 €/mq a 1.349,00 €/mq, valore medio 1.098,00 €/mq (fonte <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/campania/salerno-provincia/salerno/>).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali dell'immobile in parola, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita dell'unità di superficie (mq) un valore unitario medio pari a 1.100,00 €/mq, ritenuto il più congruo per il bene oggetto della presente valutazione.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, riferito alla superficie commerciale vendibile e al valore unitario individuato, è riportato nella tabella sottostante:

IMMOBILE 1	Superficie Commerciale Vendibile (mq)	Prezzo Unitario €/mq	Valore Commerciale (€)
Locale commerciale al piano terra ubicato in Corso Elea angolo via della Ferrovia	176,37	1.100,00	194.007,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' =			194.000,00*

\* approssimato alle centinaia più vicine

**A conclusione del presente quesito si riferisce che il bene è stato pignorato per i diritti di proprietà pari al 50 % dell'intero e quindi consiste in bene indiviso.**

##### IMMOBILE 2

Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui riportate, risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità dell'unità immobiliare in esame è ottimo in relazione alla zona in cui è ubicata, alla consistenza complessiva (superficie vendibile), al livello e grado di rifiniture presenti, alla destinazione d'uso, alle pertinenze e accessori di cui è dotata.

Dalle indagini esperite presso le diverse fonti sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare è emerso che per immobili ad uso abitativo della stessa fattispecie di quello in esame e ubicati nella medesima zona, i prezzi medi unitari di vendita sono:

- a) da 1.300,00 €/mq a 1.600,00 €/mq (agenzie immobiliari di Ascea);
- b) da 1.200,00 €/mq a 1.750,00 €/mq (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - quotazioni 2° semestre anno 2024);
- c) da 1.224,00 €/mq a 1.842,00 €/mq, valore medio 1.533,00 €/mq (fonte <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/campania/salerno-provincia/salerno/>).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali dell'immobile in parola, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita dell'unità di superficie (mq) un valore unitario medio pari a 1.450,00 €/mq, ritenuto il più congruo per il bene oggetto della presente valutazione.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, riferito alla superficie commerciale vendibile e al valore unitario individuato, è riportato nella tabella sottostante:

IMMOBILE 2	Superficie Commerciale Vendibile (mq)	Prezzo Unitario €/mq	Valore Commerciale (€)
Appartamento su due livelli adibito ad abitazione di tipo economico ubicato in via Generale Armando Diaz	209,52	1.450,00	303.804,00
<b>VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' =</b>			<b>303.800,00*</b>

\* approssimato alle centinaia più vicine

**A conclusione del presente quesito si riferisce che il bene è stato pignorato per i diritti di proprietà pari al 100 % dell'intero e quindi non consiste in bene indiviso.**

#### **4.3) Adeguamenti e correzioni della stima**

##### **IMMOBILE 1**

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici si è evidenziato che sul bene grava un contratto di locazione per un'attività commerciale (bar) con scadenza il 3 giugno 2030. Non si evince l'esistenza sull'immobile di altri diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sullo stesso che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato.

In sede di sopralluogo è emerso, inoltre, che il cespite presenta alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base della precedente valutazione, ovvero:

- a) la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e l'immobile non possiede il certificato di agibilità/abitabilità;
- b) sono necessari lavori di manutenzione straordinaria all'interno del locale per riparazione e ripristino degli intonaci e delle pitturazioni per la presenza di infiltrazioni.

Infine, va anche considerato che l'immobile presenta tre caratteristiche molto apprezzate nel mercato di zona, ovvero che è dotato di accessi autonomi e indipendenti, che è ubicato in posizione privilegiata lungo una via principale di una zona ad alta vocazione turistica, e per la vicinanza allo scalo ferroviario di Ascea.

Pertanto, alla luce di quanto detto, **verranno considerate le seguenti opportune decurtazioni e aggiunte da applicare al valore di stima innanzi determinato.**

Voci di Riduzione del Valore di Mercato	Calcolo della Riduzione	Valore della Riduzione (€)
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5%	9.700,00
Spese relative a lavori di manutenzione	2%	3.880,00
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Certificato di agibilità: 2.000,00 € CILA IN SANATORIA: 1.500,00 € Aggiornamento planimetria catastale: 500,00 €	4.000,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA*</b>		<b>17.600,00*</b>

\* approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	Calcolo dell'Incremento	Valore dell'Incremento (€)
Incremento per numero di accessi indipendenti, e per la posizione privilegiata nell'area ad alta vocazione turistica	10%	19.400,70
<b>VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA*</b>		<b>19.400,00*</b>

\* approssimato alle centinaia più vicine

## IMMOBILE 2

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici si è evidenziato che sul bene grava il diritto di abitazione per la quota di  $\frac{1}{2}$  a favore del sig. ██████████. Non si evince l'esistenza sull'immobile di altri diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sullo stesso che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato.

In sede di sopralluogo è emerso che tale diritto di abitazione non è più in essere in quanto il sig. ██████████ è deceduto nel giugno del 2024.

Tuttavia, il cespite presenta alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarità che sono alla base della precedente valutazione, ovvero:

- la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e l'immobile non possiede il certificato di agibilità/abitabilità;
- devono essere completati i lavori di riparazione della linea di scarico del bagno patronale ed il ripristino degli intonaci e delle pitturazioni al piano terra;

c) devono essere completati i lavori di impermeabilizzazione del terrazzo al piano primo con la posa di nuova pavimentazione.

Infine, va anche considerato che l'immobile presenta due caratteristiche molto apprezzate nel mercato di zona, ovvero che è dotato di accessi autonomi e indipendenti, che è ubicato in posizione panoramica e privilegiata a poca distanza dal mare.

Pertanto, alla luce di quanto detto, **verranno considerate le seguenti opportune decurtazioni e aggiunte da applicare al valore di stima innanzi determinato.**

Voci di Riduzione del Valore di Mercato	Calcolo della Riduzione	Valore della Riduzione (€)
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5%	15.190,00
Spese relative a lavori di manutenzione	3%	9.114,00
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Certificato di agibilità: 3.000,00 € CILA IN SANATORIA: 2.000,00 € Aggiornamento planimetria catastale: 900,00 €	5.900,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA*</b>		<b>30.200,00*</b>

\* approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	Calcolo dell'Incremento	Valore dell'Incremento (€)
Incremento per numero di accessi indipendenti, e per la posizione privilegiata e panoramica a pochi passi dal mare	10%	30.380,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA*</b>		<b>30.400,00*</b>

\* approssimato alle centinaia più vicine

#### 4.4) Valore venale complessivo dei beni

Esaminata la stima sintetica e considerate le correzioni da apportare al valore di mercato così come determinate nel paragrafo precedente, l'Esperto ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per i cespiti in esame, nello stato di fatto in cui si trovano e con le succitate spese a carico dell'acquirente, è pari a:

IMMOBILE 1 = Valore Venale COMPLESSIVO del bene = 195.800,00 €;

IMMOBILE 2 = Valore Venale COMPLESSIVO del bene = 304.000,00 €;

### 5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Alla data odierna, atteso che la piena proprietà dei beni si appartengono a:

Per l'IMMOBILE 1:

- [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà 500/1000;
- [REDACTED] (SA) il [REDACTED] Proprietà 1/2;

**SI TRATTA DI PIGNORAMENTO DI BENE INDIVISO, E QUINDI IL VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO È PARI AL 50% DEL VALORE VENALE COMPLESSIVO DEL BENE COSÌ COME DETERMINATO NEL PARAGRAFO CHE PRECEDE**

Per l'IMMOBILE 2:

- [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà 1/1; non si tratta di pignoramento di beni indivisi, e quindi il valore della quota spettante all'esecutato è pari al 100% del valore venale complessivo del bene così come determinato nel paragrafo che precede.

### 6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

La natura, la consistenza e la funzionalità degli immobili pignorati consentono di includerli in due lotti indipendenti e distinti per il quali procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato.

#### LOTTO UNO

IMMOBILE 1: QUOTA DEL 50% di un locale commerciale (categoria catastale C/1), sita nel Comune di Ascea all'incrocio di Corso Elea con via della Ferrovia, sviluppata interamente al piano terra e costituita da:

- sala vendita;
- sala consumatori;
- sala intrattenimento/tv;
- deposito/magazzino;
- angolo preparazione cibi da asporto;
- sala giochi;
- servizi igienici;

per una superficie lorda coperta di 173,20 m<sup>2</sup> ed una superficie scoperta di 31,90 m<sup>2</sup>, per una superficie commerciale complessiva di 176,37 m<sup>2</sup>, il tutto ricevente accesso autonomo dalle predette strade pubbliche da marciapiede di proprietà, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del Comune di Ascea in ditta a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà 500/1000 e a [REDACTED] nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] Proprietà 1/2, al foglio e particella sotto elencati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
52	212	1	C/1	1	180 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>	€ 1.134,14

Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNO = 97.900,00 €

Dott. Ing. Biagio Nigro

Via Tintoretto, 19 - 84043 Agropoli (SA) - P.IVA 04023680657 - cell. 3386645215 - pec: biagio.nigro@ordingsa.it

## LOTTO DUE

**IMMOBILE 2:** Porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo (categoria catastale A/3), sita nel Comune di Ascea all'incrocio di via Generale Armando Diaz con via Partigiano D'Angiolillo, sviluppata su tre livelli e costituita da:

### Piano terra:

- ingresso/tinello;
- soggiorno;
- cucina;
- bagno;
- portico e coorte;

per una superficie coperta di 88,40 m<sup>2</sup> ed una superficie scoperta di 13,80 m<sup>2</sup>, per complessivi 102,20 m<sup>2</sup>,

### Piano primo:

- tre camere da letto;
- disimpegno;
- bagno patronale;
- balcone;
- terrazzo;

per una superficie coperta di 88,30 m<sup>2</sup> ed una superficie scoperta di 18,62 m<sup>2</sup>, per complessivi 106,92 m<sup>2</sup>,

### Piano secondo:

- sottotetto/soffitta,
- terrazzo;

per una superficie coperta di 36,83 m<sup>2</sup> ed una superficie scoperta di 13,32 m<sup>2</sup>, per complessivi 50,15 m<sup>2</sup>.

In totale l'unità immobiliare ha una superficie coperta di 213,53 m<sup>2</sup> ed una superficie scoperta di 45,74 m<sup>2</sup>, per una superficie commerciale complessiva di 209,52 m<sup>2</sup>.

Il tutto ricevente accesso autonomo sia da via Generale Armando Diaz che da via Partigiano D'Angiolillo, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del Comune di Ascea in ditta a [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] nel diritto di proprietà per la quota di 1/1, al foglio e particella sotto elencati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
53	118	6	A/3	2	8 vani	Totale: 185 m <sup>2</sup> Totale: 177 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte	€ 888,31

Prezzo Base d'Asta del LOTTO DUE = 304.000,00 €

## 7) STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni rilasciate dal sig. [redacted] è emerso che attualmente:

**IMMOBILE 1:** risulta nella piena disponibilità della ditta esecutata, ma che alla data odierna il cespite è in uso alla [REDACTED], P.IVA [REDACTED] in virtù di regolare contratto di locazione con scadenza al 03/06/2030. L'immobile è dotato di allacci ai servizi di fornitura di energia elettrica, acqua e fogna;

**IMMOBILE 2:** risulta nella piena disponibilità della ditta esecutata e che il diritto di abitazione in favore del sig. [REDACTED] è decaduto a seguito del decesso dell'avente diritto. L'immobile è dotato di allacci ai servizi di fornitura di energia elettrica, acqua e fogna.

#### **8) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale si evince che sui beni grava la sotto riportata formalità che sarà cancellata o comunque che risulterà non opponibile all'acquirente.

##### **Iscrizioni**

Atto Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania del 09/05/2024 repertorio 509, sugli immobili:

**IMMOBILE 1:** Comune di Ascea, foglio 52, particella 212, sub 1 in ditta a [REDACTED] residente in [REDACTED] (SA) via [REDACTED], Titolare della quota di ½;

**IMMOBILE 2:** Comune di Ascea, foglio 53, particella 118, sub 6 in ditta a [REDACTED] residente in [REDACTED] (SA) via [REDACTED], Titolare della quota di 1/1;

##### **Trascrizioni**

Favore: Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) c.f. [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Vallo della Lucania in data 09/05/2024 repertorio n.509 e trascritto in data 06/06/2024 al n.24706 R.G. e n.20156 R.P.

Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ sull'IMMOBILE 1, e [REDACTED] nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sull'IMMOBILE 2.

#### **9) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE**

##### **IMMOBILE 1**

Dalle indagini esperite presso il comune di Ascea è risultato che il bene ricade nella Zona Urbanistica B2 - Zona di completamento in forza del vigente Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente della Comunità Montana "LAMBRO E MINGARDO" con decreto prot. 3059 del 21/07/1990, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.34 del 30/07/1990. Inoltre ricade per intero nella zona D - Aree urbane o aree rurali comprese ed è quindi soggetto alla disciplina del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, approvato con Delibera del Consiglio Regionale della Campania del 24/12/2009.

Sulla particella, infine, insiste il Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs,42/2004 e per Decreto Ministeriale DM 10/10/1967 e DM 28/03/1985 (allegato 19).

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967. Per il cespite in parola, risultano presentati i seguenti titoli autorizzativi:

- a) SCIA prot. 7090 del 05/06/2012 per "nuova distribuzione degli spazi interni e adeguamento igienico sanitario";
- b) SCIA prot. 2121 del 27/02/2020 per "lavori di manutenzione straordinaria".

Per il cespite in parola non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità, né quello di agibilità. Il fabbricato venne realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti.

In occasione del sopralluogo si è rilevata la presenza di tramezzature in lastre di cartongesso con una distribuzione degli spazi interni non conforme a quella assentita. Tale difformità, che ha permesso di ottenere un deposito, un cucinino ed una sala giochi, è sanabile attraverso una CILA IN SANATORIA con aggiornamento della planimetria catastale.

L'unità immobiliare risulta essere accatastata al foglio 52, particella 212, sub 1, ma necessita, come detto, dell'aggiornamento della relativa planimetria catastale, risalente al 22/07/1963, in quanto priva della distribuzione corrente degli spazi interni oltre che della volumetria dei servizi igienici. Il suolo su cui sorge il fabbricato non è soggetto a edilizia convenzionata.

## IMMOBILE 2

Dalle indagini esperite presso il comune di Ascea è risultato che il bene ricade nella Zona Urbanistica B2 - Zona di completamento in forza del vigente Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente della Comunità Montana "LAMBRO E MINGARDO" con decreto prot. 3059 del 21/07/1990, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.34 del 30/07/1990. Inoltre ricade per intero nella zona D - Aree urbane o aree rurali comprese ed è quindi soggetto alla disciplina del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni, approvato con Delibera del Consiglio Regionale della Campania del 24/12/2009.

Sulla particella, infine, insiste il Vincolo Paesistico ex art.142 D.lgs,42/2004 e per Decreto Ministeriale DM 10/10/1967 e DM 28/03/1985 (allegato 19).

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967. Per il cespite in parola, risultano presentati i seguenti titoli autorizzativi:

- a) CIL prot. 9508 del 24/09/2018 per "lavori urgenti di manutenzione straordinaria della facciata del fabbricato";
- b) CILA IN SANATORIA prot. 9892 del 04/10/2022 per "lavori di manutenzione straordinaria e ordinaria eseguiti dal 30/06/2009 al 18/11/2009 per la fusione di quattro unità abitative con conseguente divisione (frazionamento) in due nuove unità abitative (le attuali sub 5 e sub 6).

Per il cespite in parola non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità, né quello di agibilità. Il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti. In occasione del sopralluogo è stata accertata una diversa ubicazione degli infissi interni e la mancanza di una parete caposcala, difformità sanabili con una CILA IN SANATORIA.

L'unità immobiliare risulta essere accatastata al foglio 53, particella 118, sub 6 ma necessita dell'aggiornamento delle planimetrie catastali, risalenti al 19/11/2009, in quanto priva di quella del piano sottotetto non abitabile (pertinenza) e per le difformità sanabili su menzionate.

Dott. Ing. Biagio Nigro

Via Tintoretto, 19 - 84043 Agropoli (SA) - P.IVA 04023680657 - cell. 3386645215 - pec: biagio.nigro@ordingsa.it

Il bene risulta in catasto alla via Generale Armando Diaz, mentre la residenza dell'esecutato risulta a via Partigiano D'Angiolillo. Avendo due ingressi separati, uno su ciascuna delle due strade su riportate, il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta comunque correttamente identificato. Il suolo su cui sorge il fabbricato non è soggetto a edilizia convenzionata.

#### 10) SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1- QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008 N. 199

Per gli immobili pignorati non sussistono le condizioni di cui all'art. 1- quater della legge n. 199 del 18 dicembre 2008.

#### 11) ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- ALLEGATO 1\_Verale di sopralluogo 1° accesso dell'11 febbraio 2025;
- ALLEGATO 2\_Verale di sopralluogo 2° accesso del 24 marzo 2025;
- ALLEGATO 3\_Estratto foglio di mappa n° 52 del Comune di Ascea;
- ALLEGATO 4\_Visura storica IMMOBILE 1;
- ALLEGATO 5\_Planimetria catastale IMMOBILE 1;
- ALLEGATO 6\_Ortofoto IMMOBILE 1;
- ALLEGATO 7\_Planimetria SCIA prot. n.7090 del 05/06/2012 - IMMOBILE 1;
- ALLEGATO 8\_Planimetria stato di fatto IMMOBILE 1;
- ALLEGATO 9\_Planimetria di confronto IMMOBILE 1;
- ALLEGATO 10\_Rilievo fotografico IMMOBILE 1;
- ALLEGATO 11\_Estratto foglio di mappa n° 53 del Comune di Ascea;
- ALLEGATO 12\_Visura storica IMMOBILE 2;
- ALLEGATO 13\_Planimetria catastale IMMOBILE 2;
- ALLEGATO 14\_Ortofoto IMMOBILE 2;
- ALLEGATO 15\_Planimetria CILA IN SANATORIA prot. n.9892 del 4/10/2022;
- ALLEGATO 16\_Planimetria stato di fatto IMMOBILE 2;
- ALLEGATO 17\_Planimetria di confronto IMMOBILE 1;
- ALLEGATO 18\_Rilievo fotografico IMMOBILE 2;
- ALLEGATO 19\_Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ALLEGATO 20\_Quotazioni OMI e correnti del mercato immobiliare;
- ALLEGATO 21\_Contratto locazione [REDACTED];
- ALLEGATO 22\_Ricevuta di consegna dell'elaborato peritale alle parti.

Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto estimatore può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

Agropoli, li 27 maggio 2025

f.to L'Esperto  
Ing. Biagio Nigro

## SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

<b>LOTTO UNO</b>
<b>Tipologia, descrizione e ubicazione del bene</b>
<b>QUOTA DEL 50%</b> di un locale commerciale (categoria catastale C/1), sita nel comune di Ascea all'incrocio di Corso Elea con via della Ferrovia, sviluppata interamente al piano terra e costituita da: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sala vendita;</li> <li>- sala consumatori;</li> <li>- sala intrattenimento/tv;</li> <li>- deposito/magazzino;</li> <li>- angolo preparazione cibi da asporto;</li> <li>- sala giochi;</li> <li>- servizi igienici;</li> </ul> per una superficie coperta di 173,20 m <sup>2</sup> ed una superficie scoperta di 31,90 m <sup>2</sup> , per una superficie commerciale complessiva 176,37 m <sup>2</sup> , il tutto ricevente accesso autonomo dalle predette strade pubbliche da marciapiede di proprietà, salvo altri e migliori confini
<b>Dati Catastali</b>
L'immobile risulta attualmente censito nel catasto fabbricati del comune di Ascea in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietaria per la <b>quota di ½</b> , con i seguenti identificativi catastali: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ foglio di mappa n° 52, particella n° 212 sub 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 180 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale totale 152 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.134,14.</li> </ul>
<b>Attuali proprietari e Titolo di provenienza</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà 500/1000 in virtù di successione legittima in morte del sig. [REDACTED] (Registrazione Volume 88888 n.561692 in data 22/12/2023);</li> <li>- [REDACTED] nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] Proprietà ½ in virtù dell'atto di donazione del 13/07/2006, registrato dal Pubblico ufficiale De Luca Vincenzo a Vallo della Lucania con Repertorio n.49012.</li> </ul>
<b>Iscrizioni e Trascrizioni</b>
Atto Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania del 09/05/2024 repertorio 509. Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) trascritto in data 06/06/2024 al n.24706 R.G. e n.20156 R.P. di formalità
<b>Stato di occupazione</b>
L'immobile risulta nella piena disponibilità della ditta eseguita per la quota di proprietà ed alla data odierna risulta occupato dalla [REDACTED] P. IVA [REDACTED] con regolare contratto di locazione con scadenza 03/06/2030
<b>Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità</b>
Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, ed è privo del certificato di agibilità. E' necessario regolarizzare le difformità rilevate per la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quelli assentiti con CILA IN SANATORIA
<b>Certificazione energetica</b>
Non presente
<b>Conformità catastale</b>
L'unità immobiliare risulta accatastata. L'attuale planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.
<b>PREZZO A BASE D'ASTA = 97.900,00 €</b>

**LOTTO DUE****Tipologia, descrizione e ubicazione del bene**

Porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo (categoria catastale A/3), sita nel comune di Ascea all'incrocio di via Generale Armando Diaz con via Partigiano D'Angiolillo, sviluppata su tre livelli e costituita da:

Piano terra: ingresso/tinello, soggiorno, cucina, bagno, portico e coorte;

Piano primo: tre camere da letto, disimpegno, bagno patronale, balcone e terrazzo;

Piano secondo: sottotetto/soffitta e terrazzo (pertinanza);

per una superficie coperta di 202,08 m<sup>2</sup> ed una superficie scoperta di 42,35 m<sup>2</sup>, per una superficie commerciale complessiva di **201,54 m<sup>2</sup>**.

Il tutto ricevente accesso autonomo sia da via Generale Armando Diaz che da via Partigiano D'Angiolillo, salvo altri e migliori confini

**Dati Catastali**

L'immobile risulta attualmente censito nel catasto fabbricati del comune di Ascea in ditta a [REDACTED] nato ad [REDACTED] (SA) il [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1, con i seguenti identificativi catastali:

- foglio di mappa n° 53, particella n° 118 sub 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale 185 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 177 m<sup>2</sup>, rendita Euro 888,31.

**Attuali proprietari e Titolo di provenienza**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] Proprietà 1/1 in virtù dell'atto di Divisione del 13/10/2022, registrato dal Pubblico ufficiale Mazzarella Lucio ad Eboli con Repertorio n.63925;

**Iscrizioni e Trascrizioni**

Atto Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania del 09/05/2024 repertorio 509. Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) trascritto in data 06/06/2024 al n.24706 R.G. e n.20156 R.P. di formalità

**Stato di occupazione**

L'immobile risulta nella piena disponibilità della ditta esecutata ed alla data odierna risulta in uso ed occupato dagli esecutati quale abitazione principale.

**Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità**

Il fabbricato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, privo del certificato di agibilità. Sono state rilevate piccole difformità sanabili con CILA IN SANATORIA

**Certificazione energetica**

Non presente

**Conformità catastale**

L'unità immobiliare risulta accatastata. L'attuale planimetria catastale va aggiornata per le difformità rilevate e con l'aggiunta della pianta della pertinenza esclusiva di categoria catastale C/2, sottotetto/soffitta

**PREZZO A BASE D'ASTA = 304.000,00 €**