

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. 84/2017

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c

promossa da

Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa

Codice fiscale: 02596790655

contro

Esperto ex art. 568 c.p.c.

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

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	5
Lotto 2.....	12
Lotto 3.....	19
Lotto 4.....	26
Lotto 5.....	33
Stima / Formazione lotti.....	52
Lotto 1	54
Lotto 2	55
Lotto 3	56
Lotto 4	57
Lotto 5	58

Il sottoscritto Geometra Alessandro Iula con studio in Castelnuovo Cilento (SA), via Salicuneta n°15, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4978 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Vallo della Lucania (SA), è stato nominato C.T.U all'udienza del 06/11/2020. Lo scrivente, in data 06/11/2020 accettava l'incarico prestando giuramento di rito, e nel contempo prendeva cognizione del mandato conferitogli. Contestualmente all'incarico ricevuto, gli venivano sottoposti i "compiti dell'esperto" di cui ex art. 569 c.p.c., allegati al Verbale di Giuramento dell'Esperto. Il Giudice, concedeva allo stesso termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, entro 30gg dall'udienza del 19/03/2021; concedeva termine alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni entro 15gg dal ricevimento della bozza di relazione; ed infine termine al sottoscritto C.T.U. non superiore a dieci giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione tecnica.

In data 25/02/2021 lo scrivente esperto stimatore depositava Istanza di Proroga del deposito della CTU, per effettuare ricerche presso La procura di Vallo della Lucania, dei fascicoli sequestrati dalla stessa Procura, di documentazione riguardante le concessioni edilizie per l'edificazione del bene pignorato. Successivamente IL G.E. dott.ssa Giglio, concedeva proroga al deposito, rinviando all'udienza del 04/06/2021.

In data 23-04-2021 2021 lo scrivente esperto stimatore depositava Istanza di ulteriore Proroga del deposito della CTU, in quanto La procura di Vallo della Lucania, ha comunicato allo scrivente che ancora non erano stati rinvenuti fascicoli. Successivamente IL G.E. dott.ssa Giglio, concedeva proroga al deposito, rinviando all'udienza del 15/10/2021.

In data 07-10-2021 In data 23-04-2021 2021 lo scrivente esperto stimatore comunicava alla procura di Vallo della Lucania di ricevere aggiornamenti sullo stato delle ricerche dei fascicoli sequestrati.

All'Udienza del 14/09/2022, Il G.E. invitava il CTU a valutare i beni oggetto di esecuzione, come se fossero privi di autorizzazioni.

Con ultimo Provvedimento del G.E. del 15/03/2023 lo scrivente veniva incaricato a valutare "il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 10/15 anni"

PREMESSA

Lo scrivente Stimatore in data 05/01/2021 comunicava all'avv. _____, per parte debitrice, che il primo accesso ai beni oggetto di pignoramento avveniva in data 08/01/2021.

Successivamente, lo scrivente Stimatore in data 22/01/2021 comunicava all'avv. _____, per parte debitrice, che il primo accesso ai beni oggetto di pignoramento avveniva in data 25/01/2021, in quanto, l'avv. _____, in data 07/01/2021 comunicava mezzo pec alla scrivente Esperto Stimatore, che la _____ aveva sintomi influenzali, e non era in grado di partecipare all'accesso, chiedendo quindi un breve rinvio.

Pertanto in data 25/01/2021, avveniva il Primo Accesso presso gli immobili pignorati; alla presenza della _____ in qualità di debitore esecutato, e il l'avv _____ in qualità di difensore della debitrice. In tale accesso, lo scrivente stimatore, ha provveduto ad effettuare un accurato sopralluogo dei luoghi, effettuando rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato 6 - Rilievi) e documentazione fotografica (cfr. allegato 7 - Documentazione Fotografica) degli immobili oggetto di esecuzione. Al contempo sono stati individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e parti comuni.

In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Nel caso specifico, nell'Atto di Pignoramento i beni sono identificati alle particelle:

289 sub 2 al catasto Fabbricati,
immobile soppresso ed attualmente identificato ai sub 8 e 9
289 sub 3 al catasto Fabbricati,
immobile soppresso ed attualmente identificato ai sub 10 e 11
289 sub 4 al catasto Fabbricati, invariato.
289 sub 5 al catasto Fabbricati,
immobile soppresso ed attualmente identificato ai sub 12 e 13.

Successivamente, lo scrivente CTU, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascea (SA), al fine di:

- Richiedere tutte le autorizzazioni e /o concessioni edilizie, sanatorie e condoni relativi agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Riconstrandolo in tale sede, che i fascicoli riguardati gli immobili oggetto di esecuzione, erano stati sequestrati dalla Procura della Repubblica di Vallo della Lucania, con verbale del 10/02/1993.
- individuare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (cfr. allegato 5 - Normativa Urbanistica);
- controllare la conformità o meno della costruzione, in base alle autorizzazioni o concessioni amministrative e conoscere l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verificare, in caso di abusi riscontrati se l'illecito possa essere sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, e 40, comma 6 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione, consistono in varie unità immobiliari al Catasto Fabbricati, siti nel Comune di Ascea (SA), così distinti attualmente in Catasto Fabbricati, della Provincia di Salerno:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo, FG. Part 289 sub 4 Piano Primo;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo, FG. Part 289 sub 8 Piano terra;
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo, FG. Part 289 sub 9 Piano seminterrato;
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo, FG. Part 289 sub 10 Piano terra;
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo, FG. Part 289 sub 11 Piano seminterrato;
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo, FG. Part 289 sub 12 Piano Primo;
- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo, FG. Part 289 sub 13 Piano seminterrato.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo

DESCRIZIONE

Appartamento identificato al SUB 4, ubicato al piano primo, lato nord, facente parte di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il Bene è composto da cucina, soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi e due terrazzi.

L'accesso avviene dalla corte comune circostante il corpo di fabbrica, attraverso il vano scala (sub 1, comune a tutti i sub), risalendo le rampe, si accede al portone d'ingresso.

Il primo ambiente in cui si ci ritrova è il vano cucina, di discrete dimensioni, a cui si può accedere al primo terrazzo che affaccia sulla corte comune, quindi sul lato Est.

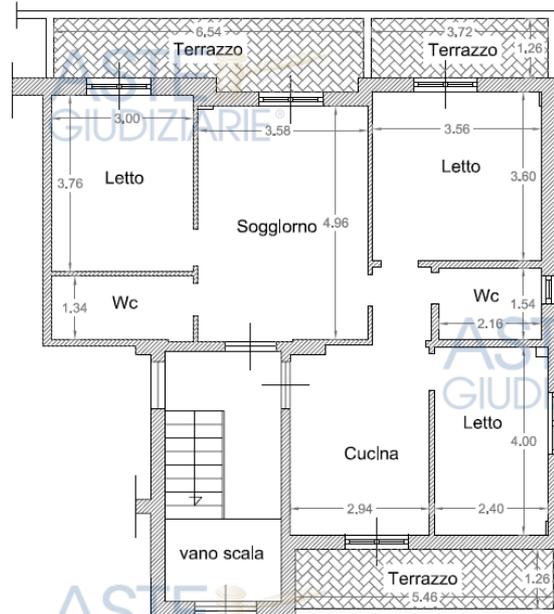
l'ambiente cucina, è direttamente collegato alla camera da letto minore, di dimensioni ridotte, ma funzionale, e con finestra.

Attraversando il disimpegno, si accede al primo bagno, la camera da letto principale ed al soggiorno.

Dalla camera da letto principale, attraverso un'ampia porta-finestra, si può accedere al secondo terrazzo, che affaccia sul lato ovest.

Invece dal soggiorno, è possibile raggiungere la terza camera da letto con accesso al terrazzo, al secondo bagno ed al terrazzo esposto ad ovest.

Si precisa inoltre che, dal soggiorno vi è un portone che accede direttamente al vano scala.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

visionando il fascicolo telematico, risulta depositata la prima certificazione ipocatastale in data 31/10/2017; in seguito risulta depositata in data 16/09/2020, nuova certificazione ipocatastale in sostituzione della precedente a firma del Notaio Mancuso.

Non risulta depositato l'estratto catastale storico, pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto a reperire il certificato storico catastale, in allegato alla presente relazione.

Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, Pertanto lo scrivente CTU, ha provveduto tempestivamente, in data 18/11/2020, ad inviare mezzo PEC. richiesta all'Ufficio "Anagrafe e Stato Civile", del certificato di stato civile e certificato di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, al fine di verificare l'esistenza di rapporto di coniugio.

Constatato che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, lo scrivente CTU ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali degli immobili eseguiti (*cf. allegato 2 - Certificati Catastali*);

- Visure ipotecarie degli immobili esegutati (cfr. allegato 3 - Ipotecarie);

TITOLARITÀ

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

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

• (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene oggetto di stima, identificato al sub 4 della particella 289, situato al piano primo, confina a nord, est ed ovest con e vano scala e corte del fabbricato (sub 1 corte comune); a sud con sub 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	73,15 mq	85,68 mq	1,00	85,68 mq	2,72 m	Primo
terrazzo	20,73 mq	24,20 mq	0,25	6,05 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				91,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,73 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1993 al 09/11/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 666,23 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 18/11/2020	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 666,23 Piano 1

PARTI COMUNI

Si precisa che la corte del fabbricato, vano scala e locale caldaia, identificati al sub 1, sono comuni a tutti i sub del fabbricato. Inoltre non risulta costituito alcun condominio. I parcheggi nella corte comune non risultano assegnati da alcun regolamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Accesso al bene garantito da doppio ingresso con cancello, dalla strada pubblica di Via San Paolo. Struttura in cemento armato, infissi in alluminio, corte comune pavimentata in calcestruzzo grezzo, con posti auto non assegnati.

Pareti interne in intonaco civile liscio.

Pareti esterne con intonaco e tinteggiatura, in mediocri condizioni di manutenzione.

Impianto idrico ed elettrico sottotraccia in mediocri condizioni d'uso.

Acqua sanitaria riscaldata con scaldabagno elettrico.

Impianto di riscaldamento con stufa a pellet.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/04/2018
- Scadenza contratto: 01/04/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 330,00

si allega copia integrale del contratto di locazione. (Cfr. Allegato 11 - Contratti di locazione)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1991		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo De Luca	28/06/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	04/07/1991		13977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Salerno il 20/05/2011
Reg. gen. 19894 - Reg. part. 3164
Importo: € 800.000,00
A favore di Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa
Contro
Capitale: € 400.000,00
Data: 13/05/2011
Note: SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 20/09/2017
Reg. gen. 35190 - Reg. part. 27261
A favore di Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade in zona B2 di Completamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Ascea.
Area all'interno della perimetrazione del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, zona art. 8 "D" - zone urbane o urbanizzabili. (*Allegato 5 - Normativa urbanistica*)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente esperto Stimatore, a seguito di comunicazione trasmessa via Pec all'ufficio tecnico del Comune di Ascea (*cfr. Allegato 13 - Comunicazioni*), gli è stato rilasciato dal resp. dell'ufficio Urbanistica, verbale di sequestro delle concessioni edilizie intestate a (*cfr. Allegato 8 - Autorizzazioni Urbanistiche*).

Successivamente, lo scrivente esperto stimatore, trasmette a mezzo Pec alla Procura di Vallo della Lucania formale richiesta di estrazione copia della documentazione oggetto di sequestro, e precisamente, della sola documentazione tecnico-urbanistica. (*cfr. Allegato 13 - Comunicazioni*),

Nonostante i sopracitati tentativi, lo scrivente stimatore non è riuscito a reperire documentazione urbanistica, in merito alle concessioni citate nel verbale di sequestro e di seguito elencate. In data 10/04/2021 il direttore della Procura, comunicava allo scrivente che l'ufficio stava procedendo alle ricerche in archivio, e che fino alla data della comunicazione non erano stato rinvenuto alcun documento (cfr. Allegato 13 - Comunicazioni), inerenti alle Concessioni Edilizie intestate a

In data 10/04/2021, il direttore della Procura trasmette comunicazione a mezzo PEC allo scrivente CTU, (cfr. Allegato 13 - Comunicazioni), comunicando che alla data della stessa PEC non erano state rinvenute le pratiche edilizie richieste.

In data 13-10-2021 La Procura di Vallo della Lucania comunicava allo scrivente, che era stato rinvenuto altro fascicolo (n° 662/1996) a carico della (oltre a quello recante il n° 3459/1998 già visionato dallo scrivente e senza esito).

A seguito di accesso dello scrivente presso la stessa Procura, e visionando il fascicolo n° 662/1996, è stato constatato che lo stesso fascicolo riguardava altri immobili, non oggetto di pignoramento.

A seguito di accesso presso la cancelleria Penale di Vallo della Lucania, in data 12/05/2022 il direttore della Cancelleria Penale, comunica allo scrivente che, a seguito di ricerche presso le Varie rubriche Affari/Registro/Sentenze non risultano iscrizioni a nome della debitrice;

Successivamente all'udienza del 13/05/2022, il G.E. invitava lo scrivente CTU ad assumere informazioni presso la Stazione dei Carabinieri di Ascea, nonché presso i Vigili di Ascea;

Pertanto, lo scrivente esperto stimatore, in data 28/05/2022 ha richiesto informazioni presso la stazione dei Carabinieri di Ascea e dei Vigili di Ascea, con comunicazione a mezzo Pec (in allegato alla presente);

in data 03/06/2022 il Comandante della stazione dei Carabinieri di Ascea Luogotenente Savino Fusco, ha comunicato allo scrivente che: "da accertamenti eseguiti agli atti di questo Comando Stazione CC, non emergono documenti che attestino la partecipazione di questo Ufficio alle attività di sequestro delle concessioni edilizie 77/E del 18.05.1991 e 186/E del 19.11.1991....." (in allegato comunicazione Pec);

in data 06/06/2022 il Comandante della PM Cap. Gaetano Cerasuolo dei Vigili di Ascea, ha comunicato allo scrivente che: "dopo un attenta verifica dell'archivio di questo comando, si comunica che nulla risulta agli atti"(in allegato comunicazione Pec);

Successivamente, a seguito di tali riscontri, lo scrivente esperto stimatore, trasmette ulteriore richiesta alla cancelleria Penale e Procura di Vallo della Lucania in data 05/07/2022, allegando ulteriori verbali di sequestro, trasmessi dalla Stazione dei Carabinieri di Ascea. Alla data della presente, senza alcun esito.

Lo scrivente esperto stimatore, in data 30/08/2022 deposita telematicamente nel fascicolo della procedura in oggetto, nota all'udienza del 16/09/2022, nel quale dichiara che a seguito di quanto descritto sopra, non può esprimersi sulla regolarità edilizia, in quanto NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA, per la mancanza di tutti i fascicoli inerenti alle concessioni edilizie, grafici e relazioni di Progetto, che risultano essere stati sequestrati dalla Procura della Repubblica di Vallo della Lucania, in data 10 Febbraio 1993, e che nonostante vari solleciti alla Procura stessa, lo scrivente non ha ricevuta alcuna documentazione.

All'Udienza del 14/09/2022, Il G.E. invitava il CTU a valutare i beni oggetto di esecuzione, come se fossero privi di autorizzazioni.

Lo scrivente esperto stimatore, in data 25/11/2022 deposita telematicamente nel fascicolo della procedura in oggetto, nota all'udienza del 02/12/2022, nel quale dichiara che:

è stata trasmessa formale richiesta a mezzo Pec, anche alla Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno ed Avellino, al fine di richiedere copia di eventuali Autorizzazioni Ambientali. La quale ha fornito allo scrivente:

- Concessione Edilizia 186/E variante in corso d'opera rilasciata il 20/03/1992
- Parere n° 4 del 31 gennaio 1992 prat. 925 Commissione edilizia Tutela Ambientale;
- Trasmissione alla Soprintendenza per i Beni Ambientali, da parte del Comune di Ascea, della pratica 186/E del 19/11/1991;
- Comunicazione al Comune di Ascea, richiesta di documenti grafici e parere del progetto originario;
- Ulteriore richiesta al Comune di Ascea, riguardo all'inizio dei lavori;
- grafici progettuali riguardanti la variante in corso d'opera;

Che Tale documentazione, risulta insufficiente per accertare la conformità urbanistica, in quanto non risulta parere della Soprintendenza per il progetto iniziale, ed anche per il progetto di variante. Si precisa comunque che il titolo edilizio in variante ad oggi non risulta annullato.

Lo scrivente CTU ha valutato quindi i costi di demolizione del fabbricato, ed il valore dell'area di sedime a destinazione edificabile in zona B/2 del PRG.

PERTANTO il valore di mercato dell'area di sedime risulta inferiore al costo di demolizione del fabbricato. In tal caso la stima dei beni oggetto di esecuzione risulta negativa, ed a parere dello scrivente i beni risultano NON VENDIBILI.

Precisando inoltre che nell'intero fabbricato insistono altre Unità immobiliare non oggetto di esecuzione. Pertanto il ricavato della eventuale vendita dell'area di sedime, non può essere attribuito per l'intero all'esecuzione.

Con ultimo Provvedimento del G.E. del 15/03/2023 lo scrivente veniva incaricato a valutare "il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 10/15 anni"

A seguito di tale ordinanza, lo scrivente nel paragrafo successivo di stima, provvederà a valutare il "Valore d'uso".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo

DESCRIZIONE

Appartamento identificato al SUB 8, ubicato al piano Terra, lato nord, facente parte di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il Bene è composto da cucina, soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi e due terrazzi.

L'accesso avviene dalla corte comune circostante il corpo di fabbrica, attraverso il vano scala (sub 1, comune a tutti i sub), risalendo le rampe, si accede al portone d'ingresso.

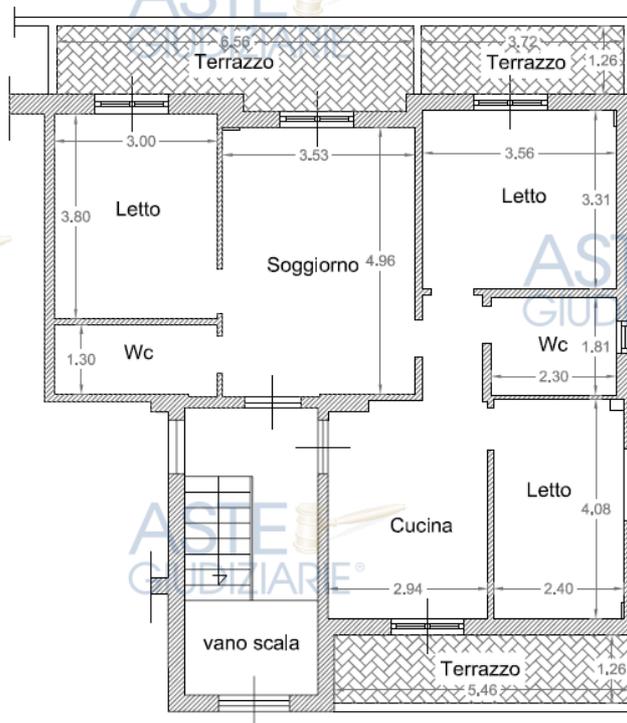
Il primo ambiente in cui si ci ritrova è il vano cucina, di discrete dimensioni, a cui si può accedere al primo terrazzo che affaccia sulla corte comune, quindi sul lato Est.

l'ambiente cucina, è direttamente collegato alla camera da letto minore, di dimensioni ridotte, ma funzionale, e con finestra.

Attraversando il disimpegno, si accede al primo bagno, la camera da letto principale ed al soggiorno.

Dalla camera da letto principale, attraverso un'ampia porta-finestra, si può accedere al secondo terrazzo, che affaccia sul lato ovest. Invece dal soggiorno, è possibile raggiungere la terza camera da letto con accesso al terrazzo, al secondo bagno ed al terrazzo esposto ad ovest.

Si precisa inoltre che, dal soggiorno vi è un portone che accede direttamente al vano scala.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

visionando il fascicolo telematico, risulta depositata la prima certificazione ipocatastale in data 31/10/2017; in seguito risulta depositata in data 16/09/2020, nuova certificazione ipocatastale in sostituzione della precedente a firma del Notaio Mancuso.

Non risulta depositato l'estratto catastale storico, pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto a reperire il certificato storico catastale, in allegato alla presente relazione.

Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, Pertanto lo scrivente CTU, ha provveduto tempestivamente, in data 18/11/2020, ad inviare mezzo PEC. richiesta all'Ufficio "Anagrafe e Stato Civile", del certificato di stato civile e certificato di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, al fine di verificare l'esistenza di rapporto di coniugio.

Constatato che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, lo scrivente CTU ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali degli immobili esegutati (*cf. allegato 2 - Certificati Catastali*);
- Visure ipotecarie degli immobili esegutati (*cf. allegato 3 - Ipotecarie*);

TITOLARITÀ

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

•

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

•

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene oggetto di stima, identificato al sub 8 della particella 289, situato al piano terra, confina a nord, est ed ovest con corte del fabbricato (sub 1 corte comune); a sud con sub 10.

CONSISTENZA

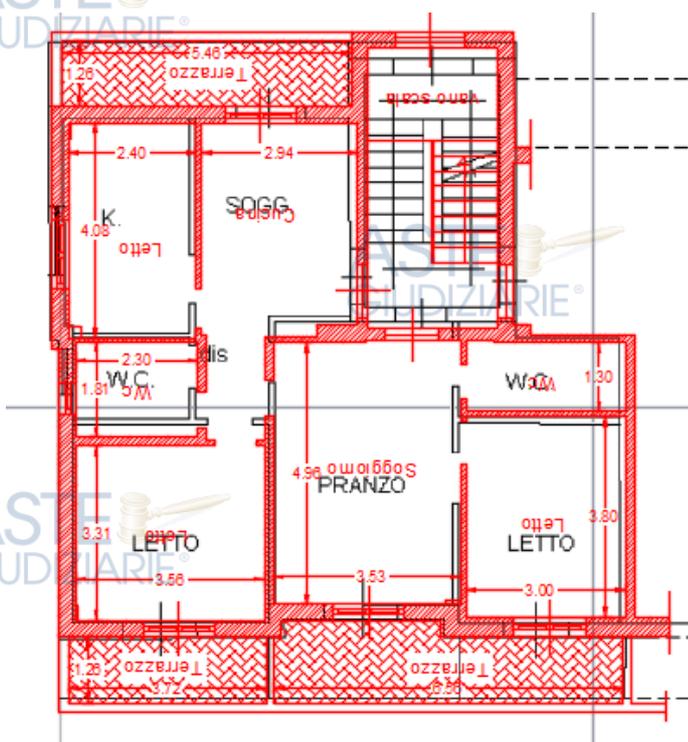
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	73,02 mq	85,68 mq	1,00	85,68 mq	2,72 m	Terra
terrazzi	18,09 mq	24,20 mq	0,25	6,05 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				91,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,73 mq		

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1993 al 22/04/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 666,23 Piano T-S1
Dal 22/04/2015 al 18/11/2020	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 666,23 Piano T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	52	289	8		A3	2	6 vani	91 mq	666,23 €	Terra		

Corrispondenza catastale

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



sovrapposizione catastale

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

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

PRECISAZIONI

Si precisa che l'atto di pignoramento del 2017, sottopone ad esecuzione forzata il bene identificato al sub 2, nonostante tale bene sia stato soppresso in data 22/04/2015, per frazionamento in due unità:

- Sub 8 cat. A3 al piano Terra;
- Sub 9 cat. C/2 al piano Seminterrato.

Si precisa che i subalterni derivati 8 e 9, equivalgono all'ex sub 2.

STATO CONSERVATIVO

Il bene identificato al sub 8, alla data di accesso, risultava in discrete condizioni d'uso. Nell'appartamento risultava installata caldaia a gas, e scaldabagno per l'acqua calda sanitaria.

PARTI COMUNI

Si precisa che la corte del fabbricato, vano scala e locale caldaia, identificati al sub 1, sono comuni a tutti i sub del fabbricato. Inoltre non risulta costituito alcun condominio. I parcheggi nella corte comune non risultano assegnati da alcun regolamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Accesso al bene garantito da doppio ingresso con cancello, dalla strada pubblica di Via San Paolo. Struttura in cemento armato, infissi in alluminio, corte comune pavimentata in calcestruzzo grezzo, con posti auto non assegnati.

Pareti interne in intonaco civile liscio.

Pareti esterne con intonaco e tinteggiatura, in mediocri condizioni di manutenzione.

Impianto idrico ed elettrico sottotraccia in mediocri condizioni d'uso.

Acqua sanitaria riscaldata con scaldabagno elettrico.

Assenza di impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data di accesso il bene risultava libero.

Non risultano contratti di locazione inerenti al sub 8.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1991		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo De Luca	28/06/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	04/07/1991		13977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Salerno il 20/05/2011
Reg. gen. 19894 - Reg. part. 3164
Importo: € 800.000,00
A favore di Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa
Contro
Capitale: € 400.000,00
Data: 13/05/2011
Note: SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 20/09/2017
Reg. gen. 35190 - Reg. part. 27261
A favore di Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade in zona B2 di Completamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Ascea. Area all'interno della perimetrazione del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, zona art. 8 "D" - zone urbane o urbanizzabili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente esperto Stimatore, a seguito di comunicazione trasmessa via Pec all'ufficio tecnico del Comune di Ascea (cfr. *Allegato 13 - Comunicazioni*), gli è stato rilasciato dal resp. dell'ufficio Urbanistica, verbale di sequestro delle concessioni edilizie intestate a (cfr. *Allegato 8 - Autorizzazioni Urbanistiche*).

Successivamente, lo scrivente esperto stimatore, trasmette a mezzo Pec alla Procura di Vallo della Lucania formale richiesta di estrazione copia della documentazione oggetto di sequestro, e precisamente, della sola documentazione tecnico-urbanistica. (cfr. *Allegato 13 - Comunicazioni*),

Nonostante i sopracitati tentativi, lo scrivente stimatore non è riuscito a reperire documentazione urbanistica, in merito alle concessioni citate nel verbale di sequestro e di seguito elencate. In data

10/04/2021 il direttore della Procura, comunicava allo scrivente che l'ufficio stava procedendo alle ricerche in archivio, e che fino alla data della comunicazione non erano stato rinvenuto alcun documento (cfr. Allegato 13 – Comunicazioni), inerenti alle Concessioni Edilizie intestate a

In data 10/04/2021, il direttore della Procura trasmette comunicazione a mezzo PEC allo scrivente CTU. (cfr. Allegato 13 – Comunicazioni), comunicando che alla data della stessa PEC non erano state rinvenute le pratiche edilizie richieste.

In data 13-10-2021 La Procura di Vallo della Lucania comunicava allo scrivente, che era stato rinvenuto altro fascicolo (n° 662/1996) a carico (oltre a quello recante il n° 3459/1998 già visionato dallo scrivente e senza esito).

A seguito di accesso dello scrivente presso la stessa Procura, e visionando il fascicolo n° 662/1996, è stato constatato che lo stesso fascicolo riguardava altri immobili, non oggetto del pignoramento.

A seguito di accesso presso la cancelleria Penale di Vallo della Lucania, in data 12/05/2022 il direttore della Cancelleria Penale, comunica allo scrivente che, a seguito di ricerche presso le Varie rubriche Affari/Registro/Sentenze non risultano iscrizioni a nome della debitrice;

Successivamente all'udienza del 13/05/2022, il G.E. invitava lo scrivente CTU ad assumere informazioni presso la Stazione dei Carabinieri di Ascea, nonché presso i Vigili di Ascea;

Pertanto, lo scrivente esperto stimatore, in data 28/05/2022 ha richiesto informazioni presso la stazione dei Carabinieri di Ascea e dei Vigili di Ascea, con comunicazione a mezzo Pec (in allegato alla presente);

in data 03/06/2022 il Comandante della stazione dei Carabinieri di Ascea Luogotenente Savino Fusco, ha comunicato allo scrivente che: "da accertamenti eseguiti agli atti di questo Comando Stazione CC, non emergono documenti che attestino la partecipazione di questo Ufficio alle attività di sequestro delle concessioni edilizie 77/E del 18.05.1991 e 186/E del 19.11.1991....."(in allegato comunicazione Pec);

in data 06/06/2022 il Comandante della PM Cap. Gaetano Cerasuolo dei Vigili di Ascea, ha comunicato allo scrivente che: "dopo un attenta verifica dell'archivio di questo comando, si comunica che nulla risulta agli atti"(in allegato comunicazione Pec);

Successivamente, a seguito di tali riscontri, lo scrivente esperto stimatore, trasmette ulteriore richiesta alla cancelleria Penale e Procura di Vallo della Lucania in data 05/07/2022, allegando ulteriori verbali di sequestro, trasmessi dalla Stazione dei Carabinieri di Ascea. Alla data della presente, senza alcun esito.

Lo scrivente esperto stimatore, in data 30/08/2022 deposita telematicamente nel fascicolo della procedura in oggetto, nota all'udienza del 16/09/2022, nel quale dichiara che a seguito di quanto descritto sopra, non può esprimersi sulla regolarità edilizia, in quanto NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA, per la mancanza di tutti i fascicoli inerenti alle concessioni edilizie, grafici e relazioni di Progetto, che risultano essere stati sequestrati dalla Procura della Repubblica di Vallo della Lucania, in data 10 Febbraio 1993, e che nonostante vari solleciti alla Procura stessa, lo scrivente non ha ricevuta alcuna documentazione.

All'Udienza del 14/09/2022, Il G.E. invitava il CTU a valutare i beni oggetto di esecuzione, come se fossero privi di autorizzazioni.

Lo scrivente esperto stimatore, in data 25/11/2022 deposita telematicamente nel fascicolo della procedura in oggetto, nota all'udienza del 02/12/2022, nel quale dichiara che:

è stata trasmessa formale richiesta a mezzo Pec, anche alla Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno ed Avellino, al fine di richiedere copia di eventuali Autorizzazioni Ambientali. La quale ha fornito allo scrivente:

- Concessione Edilizia 186/E variante in corso d'opera rilasciata il 20/03/1992
- Parere n° 4 del 31 gennaio 1992 prat. 925 Commissione edilizia Tutela Ambientale;
- Trasmissione alla Soprintendenza per i Beni Ambientali, da parte del Comune di Ascea, della pratica 186/E del 19/11/1991;
- Comunicazione al Comune di Ascea, richiesta di documenti grafici e parere del progetto originario;
- Ulteriore richiesta al Comune di Ascea, riguardo all'inizio dei lavori;
- grafici progettuali riguardanti la variante in corso d'opera;

Che Tale documentazione, risulta insufficiente per accertare la conformità urbanistica, in quanto non risulta parere della Soprintendenza per il progetto iniziale, ed anche per il progetto di variante. Si precisa comunque che il titolo edilizio in variante ad oggi non risulta annullato.

Lo scrivente CTU ha valutato quindi i costi di demolizione del fabbricato, ed il valore dell'area di sedime a destinazione edificabile in zona B/2 del PRG.

PERTANTO il valore di mercato dell'area di sedime risulta inferiore al costo di demolizione del fabbricato. In tal caso la stima dei beni oggetto di esecuzione risulta negativa, ed a parere dello scrivente i beni risultano NON VENDIBILI.

Precisando inoltre che nell'intero fabbricato insistono altre Unità immobiliare non oggetto di esecuzione. Pertanto il ricavato della eventuale vendita dell'area di sedime, non può essere attribuito per l'intero all'esecuzione.

Con ultimo Provvedimento del G.E. del 15/03/2023 lo scrivente veniva incaricato a valutare "il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 10/15 anni"

A seguito di tale ordinanza, lo scrivente nel paragrafo successivo di stima, provvederà a valutare il "Valore d'uso".

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo

DESCRIZIONE

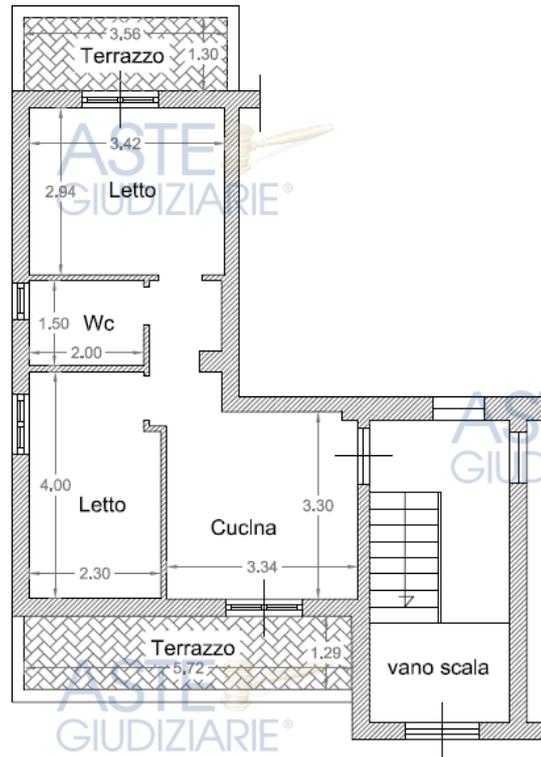
Appartamento identificato al SUB 10, ubicato al piano Terra, lato sud, facente parte di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il Bene è composto da cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due terrazzi.

L'accesso avviene dalla corte comune circostante il corpo di fabbrica, attraverso il vano scala (sub 1, comune a tutti i sub), risalendo le rampe, si accede al portone d'ingresso.

Il primo ambiente in cui si ci ritrova è il vano cucina, di modeste dimensioni, a cui si può accedere al primo terrazzo che affaccia sulla corte comune, quindi sul lato Est.

l'ambiente cucina, è collegato alla camera da letto minore, di dimensioni ridotte, ma funzionale, e con finestra.

Attraversando il disimpegno, si accede al bagno, e successivamente alla camera da letto principale, dalla quale si accede al secondo terrazzo lato ovest.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

visionando il fascicolo telematico, risulta depositata la prima certificazione ipocatastale in data 31/10/2017; in seguito risulta depositata in data 16/09/2020, nuova certificazione ipocatastale in sostituzione della precedente a firma del Notaio Mancuso.

Non risulta depositato l'estratto catastale storico, pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto a reperire il certificato storico catastale, in allegato alla presente relazione.

Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, Pertanto lo scrivente CTU, ha provveduto tempestivamente, in data 18/11/2020, ad inviare mezzo PEC, richiesta all'Ufficio "Anagrafe e Stato Civile", del certificato di stato civile e certificato di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, al fine di verificare l'esistenza di rapporto di coniugio.

Constatato che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, lo scrivente CTU ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali degli immobili eseguiti (*cf. allegato 2 - Certificati Catastali*);
- Visure ipotecarie degli immobili eseguiti (*cf. allegato 3 - Ipotecarie*);

TITOLARITÀ

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene oggetto di stima, identificato al sub 10 della particella 289, situato al piano terra, confina a sud, est ed ovest con corte del fabbricato (sub 1 corte comune); a nord con sub 8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	36,00 mq	43,93 mq	1,00	43,93 mq	2,71 m	Terra
terrazzo	12,00 mq	14,89 mq	0,25	3,72 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				47,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,65 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1993 al 08/05/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano T-S1
Dal 08/05/2015 al 18/11/2020	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani

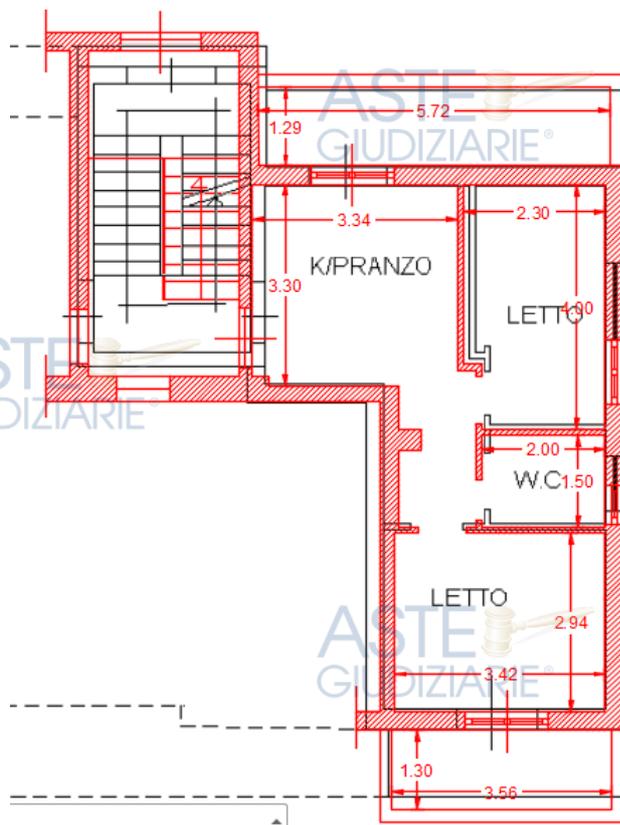
Superficie catastale 52 mq
Rendita € 444,15 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	289	10		A3	2	4 vani	52 mq	444,15 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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



sovrapposizione catastale

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

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

PRECISAZIONI

Si precisa che l'atto di pignoramento del 2017, sottopone ad esecuzione forzata il bene identificato al sub 3, nonostante tale bene sia stato soppresso in data 08/05/2015, per frazionamento in due unità:

- Sub 10 cat. A3 al piano Terra;
- Sub 11 cat. C/2 al piano Seminterrato.

Si precisa che i subalterni derivati 10 e 11, equivalgono all'ex sub 3.

PARTI COMUNI

Si precisa che la corte del fabbricato, vano scala e locale caldaia, identificati al sub 1, sono comuni a tutti i sub del fabbricato. Inoltre non risulta costituito alcun condominio. I parcheggi nella corte comune non risultano assegnati da alcun regolamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Accesso al bene garantito da doppio ingresso con cancello, dalla strada pubblica di Via San Paolo. Struttura in cemento armato, infissi in alluminio, corte comune pavimentata in calcestruzzo grezzo, con posti auto non assegnati.

Pareti interne in intonaco civile liscio.

Pareti esterne con intonaco e tinteggiatura, in mediocri condizioni di manutenzione.

Impianto idrico ed elettrico sottotraccia in mediocri condizioni d'uso.

Acqua sanitaria riscaldata con scaldabagno elettrico.

Assenza di impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/04/2018
- Scadenza contratto: 30/04/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Si allega copia integrale del contratto di locazione

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/06/1991		Notaio Vincenzo De Luca	28/06/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	04/07/1991		13977

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Salerno il 20/05/2011
Reg. gen. 19894 - Reg. part. 3164
Importo: € 800.000,00
A favore di Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa
Contr
Capitale: € 400.000,00
Data: 13/05/2011
Note: SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 20/09/2017
Reg. gen. 35190 - Reg. part. 27261
A favore di Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade in zona B2 di Completamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Ascea.
Area all'interno della perimetrazione del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, zona art. 8 "D" - zone urbane o urbanizzabili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente esperto Stimatore, a seguito di comunicazione trasmessa via Pec all'ufficio tecnico del Comune di Ascea (cfr. Allegato 13 - Comunicazioni), gli è stato rilasciato dal resp. dell'ufficio Urbanistica, verbale di sequestro delle concessioni edilizie intestate a _____ (cfr. Allegato 8 - Autorizzazioni Urbanistiche).

Successivamente, lo scrivente esperto stimatore, trasmette a mezzo Pec alla Procura di Vallo della Lucania formale richiesta di estrazione copia della documentazione oggetto di sequestro, e precisamente, della sola documentazione tecnico-urbanistica. (cfr. Allegato 13 - Comunicazioni),

Nonostante i sopracitati tentativi, lo scrivente stimatore non è riuscito a reperire documentazione urbanistica, in merito alle concessioni citate nel verbale di sequestro e di seguito elencate. In data 10/04/2021 il direttore della Procura, comunicava allo scrivente che l'ufficio stava procedendo alle ricerche in archivio, e che fino alla data della comunicazione non erano stato rinvenuto alcun documento (cfr. Allegato 13 - Comunicazioni), inerenti alle Concessioni Edilizie intestate a

In data 10/04/2021, il direttore della Procura trasmette comunicazione a mezzo PEC allo scrivente CTU, (cfr. Allegato 13 - Comunicazioni), comunicando che alla data della stessa PEC non erano state rinvenute le pratiche edilizie richieste.

In data 13-10-2021 La Procura di Vallo della Lucania comunicava allo scrivente, che era stato rinvenuto altro fascicolo (n° 662/1996) a carico della (oltre a quello recante il n° 3459/1998 già visionato dallo scrivente e senza esito).

A seguito di accesso dello scrivente presso la stessa Procura, e visionando il fascicolo n° 662/1996, è stato constatato che lo stesso fascicolo riguardava altri immobili, non oggetto del pignoramento.

A seguito di accesso presso la cancelleria Penale di Vallo della Lucania, in data 12/05/2022 il direttore della Cancelleria Penale, comunica allo scrivente che, a seguito di ricerche presso le Varie rubriche Affari/Registro/Sentenze non risultano iscrizioni a nome della debitrice;

Successivamente all'udienza del 13/05/2022, il G.E. invitava lo scrivente CTU ad assumere informazioni presso la Stazione dei Carabinieri di Ascea, nonché presso i Vigili di Ascea;

Pertanto, lo scrivente esperto stimatore, in data 28/05/2022 ha richiesto informazioni presso la stazione dei Carabinieri di Ascea e dei Vigili di Ascea, con comunicazione a mezzo Pec (in allegato alla presente);

in data 03/06/2022 il Comandante della stazione dei Carabinieri di Ascea Luogotenente Savino Fusco, ha comunicato allo scrivente che: "da accertamenti eseguiti agli atti di questo Comando Stazione CC, non emergono documenti che attestino la partecipazione di questo Ufficio alle attività di sequestro delle concessioni edilizie 77/E del 18.05.1991 e 186/E del 19.11.1991....." (in allegato comunicazione Pec);

in data 06/06/2022 il Comandante della PM Cap. Gaetano Cerasuolo dei Vigili di Ascea, ha comunicato allo scrivente che: "dopo un attenta verifica dell'archivio di questo comando, si comunica che nulla risulta agli atti" (in allegato comunicazione Pec);

Successivamente, a seguito di tali riscontri, lo scrivente esperto stimatore, trasmette ulteriore richiesta alla cancelleria Penale e Procura di Vallo della Lucania in data 05/07/2022, allegando ulteriori verbali di sequestro, trasmessi dalla Stazione dei Carabinieri di Ascea. Alla data della presente, senza alcun esito.

Lo scrivente esperto stimatore, in data 30/08/2022 deposita telematicamente nel fascicolo della procedura in oggetto, nota all'udienza del 16/09/2022, nel quale dichiara che a seguito di quanto descritto sopra, non può esprimersi sulla regolarità edilizia, in quanto NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA, per la mancanza di tutti i fascicoli inerenti alle concessioni edilizie, grafici e relazioni di Progetto, che risultano essere stati sequestrati dalla Procura della Repubblica di Vallo della Lucania, in data 10 Febbraio 1993, e che nonostante vari solleciti alla Procura stessa, lo scrivente non ha ricevuta alcuna documentazione.

All'Udienza del 14/09/2022, Il G.E. invitava il CTU a valutare i beni oggetto di esecuzione, come se fossero privi di autorizzazioni.

Lo scrivente esperto stimatore, in data 25/11/2022 deposita telematicamente nel fascicolo della procedura in oggetto, nota all'udienza del 02/12/2022, nel quale dichiara che:

è stata trasmessa formale richiesta a mezzo Pec, anche alla Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno ed Avellino, al fine di richiedere copia di eventuali Autorizzazioni Ambientali. La quale ha fornito allo scrivente:

- Concessione Edilizia 186/E variante in corso d'opera rilasciata il 20/03/1992
- Parere n° 4 del 31 gennaio 1992 prat. 925 Commissione edilizia Tutela Ambientale;
- Trasmissione alla Soprintendenza per i Beni Ambientali, da parte del Comune di Ascea, della pratica 186/E del 19/11/1991;
- Comunicazione al Comune di Ascea, richiesta di documenti grafici e parere del progetto originario;
- Ulteriore richiesta al Comune di Ascea, riguardo all'inizio dei lavori;
- grafici progettuali riguardanti la variante in corso d'opera;

Che Tale documentazione, risulta insufficiente per accertare la conformità urbanistica, in quanto non risulta parere della Soprintendenza per il progetto iniziale, ed anche per il progetto di variante. Si precisa comunque che il titolo edilizio in variante ad oggi non risulta annullato.

Lo scrivente CTU ha valutato quindi i costi di demolizione del fabbricato, ed il valore dell'area di sedime a destinazione edificabile in zona B/2 del PRG.

PERTANTO il valore di mercato dell'area di sedime risulta inferiore al costo di demolizione del fabbricato. In tal caso la stima dei beni oggetto di esecuzione risulta negativa, ed a parere dello scrivente i beni risultano NON VENDIBILI.

Precisando inoltre che nell'intero fabbricato insistono altre Unità immobiliare non oggetto di esecuzione. Pertanto il ricavato della eventuale vendita dell'area di sedime, non può essere attribuito per l'intero all'esecuzione.

Con ultimo Provvedimento del G.E. del 15/03/2023 lo scrivente veniva incaricato a valutare "il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 10/15 anni"

A seguito di tale ordinanza, lo scrivente nel paragrafo successivo di stima, provvederà a valutare il "Valore d'uso".

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo

DESCRIZIONE

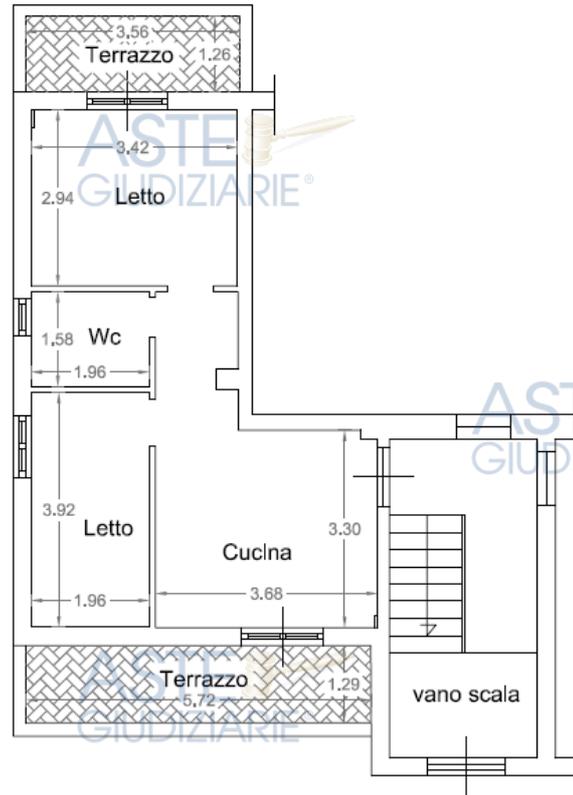
Appartamento identificato al SUB 12, ubicato al piano Primo, lato sud, facente parte di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il Bene è composto da cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due terrazzi.

L'accesso avviene dalla corte comune circostante il corpo di fabbrica, attraverso il vano scala (sub 1, comune a tutti i sub), risalendo le rampe, si accede al portone d'ingresso.

Il primo ambiente in cui si ci ritrova è il vano cucina, di modeste dimensioni, a cui si può accedere al primo terrazzo che affaccia sulla corte comune, quindi sul lato Est.

l'ambiente cucina, è collegato alla camera da letto minore, di dimensioni ridotte, ma funzionale, e con finestra.

Attraversando il disimpegno, si accede al bagno, e successivamente alla camera da letto principale, dalla quale si accede al secondo terrazzo lato ovest.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

visionando il fascicolo telematico, risulta depositata la prima certificazione ipocatastale in data 31/10/2017; in seguito risulta depositata in data 16/09/2020, nuova certificazione ipocatastale in sostituzione della precedente a firma del Notaio Mancuso.

Non risulta depositato l'estratto catastale storico, pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto a reperire il certificato storico catastale, in allegato alla presente relazione.

Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, Pertanto lo scrivente CTU, ha provveduto tempestivamente, in data 18/11/2020, ad inviare mezzo PEC, richiesta all'Ufficio "Anagrafe e Stato Civile", del certificato di stato civile e certificato di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, al fine di verificare l'esistenza di rapporto di coniugio.

Constatato che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, lo scrivente CTU ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali degli immobili esegutati (*cf. allegato 2 - Certificati Catastali*);
- Visure ipotecarie degli immobili esegutati (*cf. allegato 3 - Ipotecarie*);

TITOLARITÀ

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

•

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

•

(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene oggetto di stima, identificato al sub 12 della particella 289, situato al piano primo, confina a sud, est ed ovest con corte del fabbricato (sub 1 corte comune); a nord con sub 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	36,17 mq	44,12 mq	1,00	44,12 mq	2,73 m	Primo
terrazzi	10,48 mq	14,74 mq	0,25	3,69 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				47,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,81 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

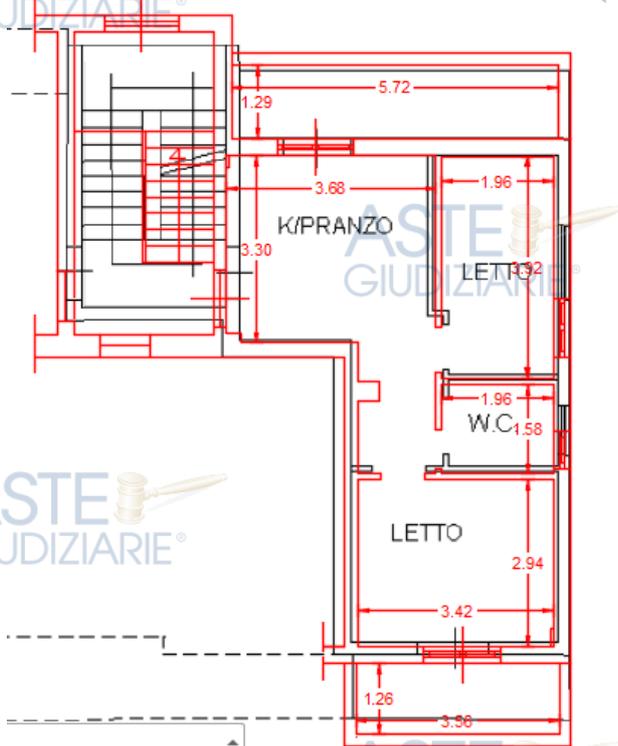
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1993 al 08/05/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano 1-S1
Dal 08/05/2015 al 18/11/2020	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 444,15 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	52	289	12		A3	2	4 vani	51 mq	444,15 €	1		

Corrispondenza catastale

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



sovrapposizione catastale

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

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

PRECISAZIONI

Si precisa che l'atto di pignoramento del 2017, sottopone ad esecuzione forzata il bene identificato al sub 5, nonostante tale bene sia stato soppresso in data 08/05/2015, per frazionamento in due unità:

- Sub 12 cat. A3 al piano Primo;
- Sub 13 cat. C/2 al piano Seminterrato.

Si precisa che i subalterni derivati 12 e 13, equivalgono all'ex sub 5.

PARTI COMUNI

Si precisa che la corte del fabbricato, vano scala e locale caldaia, identificati al sub 1, sono comuni a tutti i sub del fabbricato. Inoltre non risulta costituito alcun condominio. I parcheggi nella corte comune non risultano assegnati da alcun regolamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Accesso al bene garantito da doppio ingresso con cancello, dalla strada pubblica di Via San Paolo.

Struttura in cemento armato, infissi in alluminio, corte comune pavimentata in calcestruzzo grezzo, con posti auto non assegnati.

Pareti interne in intonaco civile liscio.

Pareti esterne con intonaco e tinteggiatura, in mediocri condizioni di manutenzione.

Impianto idrico ed elettrico sottotraccia in mediocri condizioni d'uso.

Acqua sanitaria riscaldata con scaldabagno elettrico.

Assenza di impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/03/2018
- Scadenza contratto: 21/02/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Si allega copia integrale del contratto di Locazione

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
Dal 28/06/1991		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo De Luca	28/06/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	04/07/1991		13977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Salerno il 20/05/2011
Reg. gen. 19894 - Reg. part. 3164
Importo: € 800.000,00
A favore di Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa
Contro
Capitale: € 400.000,00
Data: 13/05/2011
Note: SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 20/09/2017
Reg. gen. 35190 - Reg. part. 27261
A favore di Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade in zona B2 di Completamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Ascea.
Area all'interno della perimetrazione del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, zona art. 8 "D" - zone urbane o urbanizzabili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente esperto Stimatore, a seguito di comunicazione trasmessa via Pec all'ufficio tecnico del Comune di Ascea (cfr. *Allegato 13 - Comunicazioni*), gli è stato rilasciato dal resp. dell'ufficio Urbanistica, verbale di sequestro delle concessioni edilizie intestate a (cfr. *Allegato 8 - Autorizzazioni Urbanistiche*).

Successivamente, lo scrivente esperto stimatore, trasmette a mezzo Pec alla Procura di Vallo della Lucania formale richiesta di estrazione copia della documentazione oggetto di sequestro, e precisamente, della sola documentazione tecnico-urbanistica. (cfr. *Allegato 13 - Comunicazioni*),

Nonostante i sopracitati tentativi, lo scrivente stimatore non è riuscito a reperire documentazione urbanistica, in merito alle concessioni citate nel verbale di sequestro e di seguito elencate. In data 10/04/2021 il direttore della Procura, comunicava allo scrivente che l'ufficio stava procedendo alle ricerche in archivio, e che fino alla data della comunicazione non erano stato rinvenuto alcun documento (cfr. Allegato 13 - Comunicazioni), inerenti alle Concessioni Edilizie intestate a

In data 10/04/2021, il direttore della Procura trasmette comunicazione a mezzo PEC allo scrivente CTU, (cfr. Allegato 13 - Comunicazioni), comunicando che alla data della stessa PEC non erano state rinvenute le pratiche edilizie richieste.

In data 13-10-2021 La Procura di Vallo della Lucania comunicava allo scrivente, che era stato rinvenuto altro fascicolo (n° 662/1996) a carico della (oltre a quello recante il n° 3459/1998 già visionato dallo scrivente e senza esito).

A seguito di accesso dello scrivente presso la stessa Procura, e visionando il fascicolo n° 662/1996, è stato constatato che lo stesso fascicolo riguardava altri immobili, non oggetto di pignoramento.

A seguito di accesso presso la cancelleria Penale di Vallo della Lucania, in data 12/05/2022 il direttore della Cancelleria Penale, comunica allo scrivente che, a seguito di ricerche presso le Varie rubriche Affari/Registro/Sentenze non risultano iscrizioni a nome della debitrice;

Successivamente all'udienza del 13/05/2022, il G.E. invitava lo scrivente CTU ad assumere informazioni presso la Stazione dei Carabinieri di Ascea, nonché presso i Vigili di Ascea;

Pertanto, lo scrivente esperto stimatore, in data 28/05/2022 ha richiesto informazioni presso la stazione dei Carabinieri di Ascea e dei Vigili di Ascea, con comunicazione a mezzo Pec (in allegato alla presente);

in data 03/06/2022 il Comandante della stazione dei Carabinieri di Ascea Luogotenente Savino Fusco, ha comunicato allo scrivente che: "da accertamenti eseguiti agli atti di questo Comando Stazione CC, non emergono documenti che attestino la partecipazione di questo Ufficio alle attività di sequestro delle concessioni edilizie 77/E del 18.05.1991 e 186/E del 19.11.1991....." (in allegato comunicazione Pec);

in data 06/06/2022 il Comandante della PM Cap. Gaetano Cerasuolo dei Vigili di Ascea, ha comunicato allo scrivente che: "dopo un attenta verifica dell'archivio di questo comando, si comunica che nulla risulta agli atti" (in allegato comunicazione Pec);

Successivamente, a seguito di tali riscontri, lo scrivente esperto stimatore, trasmette ulteriore richiesta alla cancelleria Penale e Procura di Vallo della Lucania in data 05/07/2022, allegando ulteriori verbali di sequestro, trasmessi dalla Stazione dei Carabinieri di Ascea. Alla data della presente, senza alcun esito.

Lo scrivente esperto stimatore, in data 30/08/2022 deposita telematicamente nel fascicolo della procedura in oggetto, nota all'udienza del 16/09/2022, nel quale dichiara che a seguito di quanto descritto sopra, non può esprimersi sulla regolarità edilizia, in quanto NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA, per la mancanza di tutti i fascicoli inerenti alle concessioni edilizie, grafici e relazioni di Progetto, che risultano essere stati sequestrati dalla Procura della Repubblica di Vallo della Lucania, in data 10 Febbraio 1993, e che nonostante vari solleciti alla Procura stessa, lo scrivente non ha ricevuta alcuna documentazione.

All'Udienza del 14/09/2022, Il G.E. invitava il CTU a valutare i beni oggetto di esecuzione, come se fossero privi di autorizzazioni.

Lo scrivente esperto stimatore, in data 25/11/2022 deposita telematicamente nel fascicolo della procedura in oggetto, nota all'udienza del 02/12/2022, nel quale dichiara che:

è stata trasmessa formale richiesta a mezzo Pec, anche alla Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno ed Avellino, al fine di richiedere copia di eventuali Autorizzazioni Ambientali. La quale ha fornito allo scrivente:

- Concessione Edilizia 186/E variante in corso d'opera rilasciata il 20/03/1992
- Parere n° 4 del 31 gennaio 1992 prat. 925 Commissione edilizia Tutela Ambientale;
- Trasmissione alla Soprintendenza per i Beni Ambientali, da parte del Comune di Ascea, della pratica 186/E del 19/11/1991;
- Comunicazione al Comune di Ascea, richiesta di documenti grafici e parere del progetto originario;
- Ulteriore richiesta al Comune di Ascea, riguardo all'inizio dei lavori;
- grafici progettuali riguardanti la variante in corso d'opera;

Che Tale documentazione, risulta insufficiente per accertare la conformità urbanistica, in quanto non risulta parere della Soprintendenza per il progetto iniziale, ed anche per il progetto di variante. Si precisa comunque che il titolo edilizio in variante ad oggi non risulta annullato.

Lo scrivente CTU ha valutato quindi i costi di demolizione del fabbricato, ed il valore dell'area di sedime a destinazione edificabile in zona B/2 del PRG.

PERTANTO il valore di mercato dell'area di sedime risulta inferiore al costo di demolizione del fabbricato. In tal caso la stima dei beni oggetto di esecuzione risulta negativa, ed a parere dello scrivente i beni risultano NON VENDIBILI.

Precisando inoltre che nell'intero fabbricato insistono altre Unità immobiliare non oggetto di esecuzione. Pertanto il ricavato della eventuale vendita dell'area di sedime, non può essere attribuito per l'intero all'esecuzione.

Con ultimo Provvedimento del G.E. del 15/03/2023 lo scrivente veniva incaricato a valutare "il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 10/15 anni"

A seguito di tale ordinanza, lo scrivente nel paragrafo successivo di stima, provvederà a valutare il "Valore d'uso".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo
- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Deposito ad uso Appartamento identificato al SUB 9, ubicato al piano Seminterrato, lato nord, facente parte di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il Bene è composto da cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due cortili esclusivi.

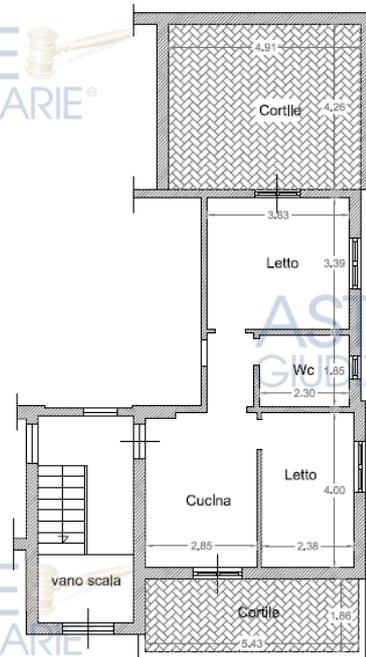
L'accesso avviene dalla corte comune circostante il corpo di fabbrica, attraverso il vano scala (sub 1, comune a tutti i sub), scendendo la rampa, si accede al portone d'ingresso.

Il primo ambiente in cui si ci ritrova è il vano cucina, di modeste dimensioni, a cui si può accedere al primo cortile che affaccia sulla corte comune, quindi sul lato Est.

l'ambiente cucina, è collegato alla camera da letto minore, di dimensioni ridotte, ma funzionale, e con finestra.

Attraversando il disimpegno, si accede al bagno, e successivamente alla camera da letto principale, dalla quale si accede al secondo cortile lato ovest.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Deposito ad uso Appartamento identificato al SUB 11, ubicato al piano Seminterrato, centrale, facente parte di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il Bene è composto da cucina, camera da letto, bagno e un cortile esclusivo.

L'accesso avviene dalla corte comune circostante il corpo di fabbrica, attraverso il vano scala (sub 1, comune a tutti i sub), scendendo la rampa, si accede al portone d'ingresso.

Il primo ambiente in cui si ci ritrova è il vano cucina, di discrete dimensioni, a cui si può accedere al cortile che affaccia sulla corte comune, quindi sul lato Ovest.

l'ambiente cucina, è collegato alla camera da letto, ed al bagno.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

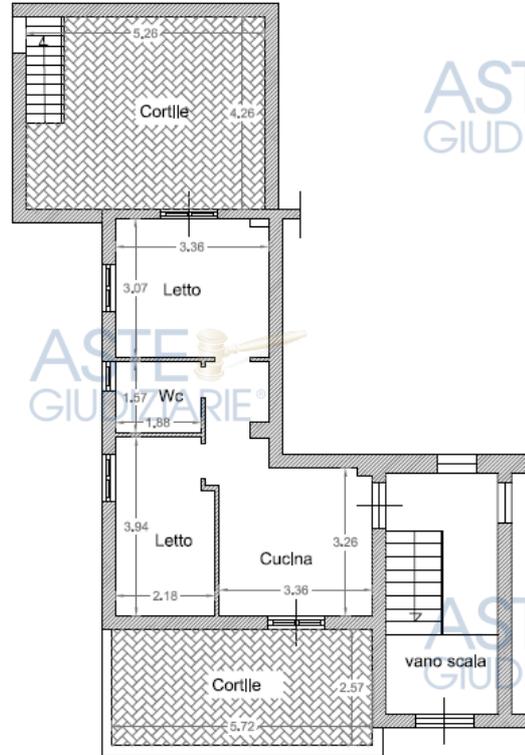
Deposito ad uso Appartamento identificato al SUB 13, ubicato al piano Seminterrato, lato sud, facente parte di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il Bene è composto da cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due cortili esclusivi.

L'accesso avviene dalla corte comune circostante il corpo di fabbrica, attraverso il vano scala (sub 1, comune a tutti i sub), scendendo la rampa, si accede al portone d'ingresso.

Il primo ambiente in cui si ci ritrova è il vano cucina, di modeste dimensioni, a cui si può accedere al primo cortile che affaccia sulla corte comune, quindi sul lato Est.

l'ambiente cucina, è collegato alla camera da letto minore, di dimensioni ridotte, ma funzionale, e con finestra.

Attraversando il disimpegno, si accede al bagno, e successivamente alla camera da letto principale, dalla quale si accede al secondo cortile lato ovest.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

visionando il fascicolo telematico, risulta depositata la prima certificazione ipocatastale in data 31/10/2017; in seguito risulta depositata in data 16/09/2020, nuova certificazione ipocatastale in sostituzione della precedente a firma del Notaio Mancuso.

Non risulta depositato l'estratto catastale storico, pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto a reperire il certificato storico catastale, in allegato alla presente relazione.

Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, Pertanto lo scrivente CTU, ha provveduto tempestivamente, in data 18/11/2020, ad inviare mezzo PEC. richiesta all'Ufficio "Anagrafe e Stato Civile", del certificato di stato civile e certificato di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, al fine di verificare l'esistenza di rapporto di coniugio.

Constatato che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, lo scrivente CTU ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali degli immobili eseguiti (**cf. allegato 2 - Certificati Catastali**);
- Visure ipotecarie degli immobili eseguiti (**cf. allegato 3 - Ipotecarie**);

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

visionando il fascicolo telematico, risulta depositata la prima certificazione ipocatastale in data 31/10/2017; in seguito risulta depositata in data 16/09/2020, nuova certificazione ipocatastale in sostituzione della precedente a firma del Notaio Mancuso.

Non risulta depositato l'estratto catastale storico, pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto a reperire il certificato storico catastale, in allegato alla presente relazione.

Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, Pertanto lo scrivente CTU, ha provveduto tempestivamente, in data 18/11/2020, ad inviare mezzo PEC. richiesta all'Ufficio "Anagrafe e Stato Civile", del certificato di stato civile e certificato di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, al fine di verificare l'esistenza di rapporto di coniugio.

Constatato che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, lo scrivente CTU ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali degli immobili eseguiti (***cfr. allegato 2 - Certificati Catastali***);
- Visure ipotecarie degli immobili eseguiti (***cfr. allegato 3 - Ipotecarie***);

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

visionando il fascicolo telematico, risulta depositata la prima certificazione ipocatastale in data 31/10/2017; in seguito risulta depositata in data 16/09/2020, nuova certificazione ipocatastale in sostituzione della precedente a firma del Notaio Mancuso.

Non risulta depositato l'estratto catastale storico, pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto a reperire il certificato storico catastale, in allegato alla presente relazione.

Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, Pertanto lo scrivente CTU, ha provveduto tempestivamente, in data 18/11/2020, ad inviare mezzo PEC. richiesta all'Ufficio "Anagrafe e Stato Civile", del certificato di stato civile e certificato di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, al fine di verificare l'esistenza di rapporto di coniugio.

Constatato che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, lo scrivente CTU ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali degli immobili eseguiti (***cfr. allegato 2 - Certificati Catastali***);
- Visure ipotecarie degli immobili eseguiti (***cfr. allegato 3 - Ipotecarie***);

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Il bene oggetto di stima, identificato al sub 9 della particella 289, situato al piano terra, confina a nord, est ed ovest con corte del fabbricato (sub 1 corte comune); a sud con sub 11.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Il bene oggetto di stima, identificato al sub 11 della particella 289, situato al piano terra, confina a nord con il sub 9, est ed ovest con corte del fabbricato (sub 1 corte comune); a sud con sub 13.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Il bene oggetto di stima, identificato al sub 11 della particella 289, situato al piano terra, confina a nord con il sub 11; est, ovest e sud con corte del fabbricato (sub 1 corte comune).

CONSISTENZA

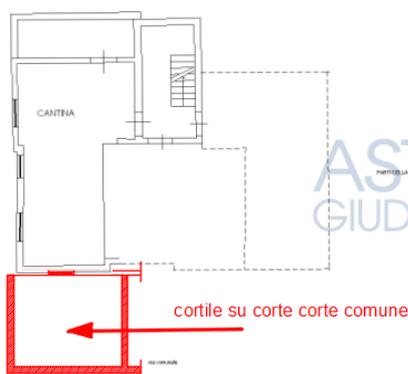
BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	40,01 mq	48,02 mq	0,60	28,81 mq	2,69 m	Seminterrato
cortile	31,01 mq	34,75 mq	0,20	6,95 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				35,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,76 mq		

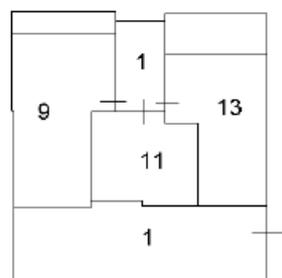
Si precisa che, il cortile a sud, confinante con la strada comunale di Via San Paolo, catastalmente risulta ricadere sul sub 1. Confrontando l'elaborato planimetrico catastale (figura a destra) e le planimetrie catastali dei vari subalterni, si può riscontrare che, tale cortile confinante con la strada comunale di Via San Paolo, è da considerarsi sull'area di corte, come bene comune a tutti i sub.

Per la valutazione, si precisa che tale superficie è stata considerata nella valutazione, non come proprietà esclusiva, ma come uso attuale dello spazio comune, pertanto non è oggetto di trasferimento, se non come corte comune.

PIANO SEMINTERRATO



estratto della planimetria catastale



estratto dell'elaborato planimetrico catastale

Comune	ASCEA	Sezione	Foglio 52	Particella 289	Tipo mappale	del:
Sub 1	UBICAZIONE via/piazza VIA PADULA	n°civ	Piani T	Scala Int	BCNC AI SUB. 4-6-7-8-9-10-11-12-13 (CORTE, SCALA E	DESCRIZIONE

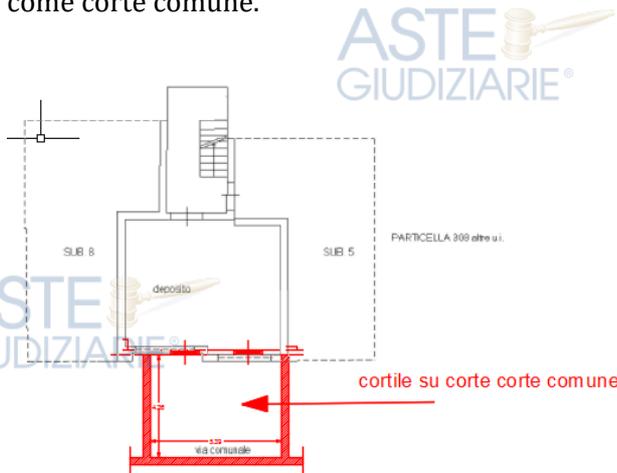
estratto dell'elenco subalterni (sub 1 Bene comune non censibile)

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

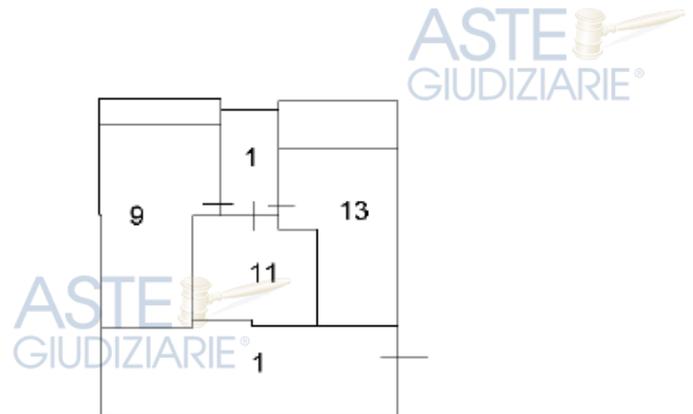
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	33,86 mq	38,22 mq	0,60	22,93 mq	2,69 m	seminterrato
cortile	22,96 mq	24,96 mq	0,20	4,99 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				27,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,92 mq		

Si precisa che, il cortile a sud, confinante con la strada comunale di Via San Paolo, catastalmente risulta ricadere sul sub 1. Confrontando l'elaborato planimetrico catastale (figura a destra) e le planimetrie catastali dei vari subalterni, si può riscontrare che, tale cortile confinante con la strada comunale di Via San Paolo, è da considerarsi sull'area di corte, come bene comune a tutti i sub.

Per la valutazione, si precisa che tale superficie è stata considerata nella valutazione, non come proprietà esclusiva, ma come uso attuale dello spazio comune pertanto non è oggetto di trasferimento, se non come corte comune.



estratto della planimetria catastale



estratto dell'elaborato planimetrico catastale

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ASCEA		52	289		
Sub 1	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Scala Int.	DESCRIZIONE	
	VIA PADULA	T		BCNC AI SUB. 4-6-7-8-9-10-11-12-13 (CORTE, SCALA E	

estratto dell'elenco subalterni (sub 1 Bene comune non censibile)

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	35,76 mq	43,94 mq	0,60	26,36 mq	2,68 m	seminterrato
cortile	35,09 mq	41,09 mq	0,20	8,22 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				34,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,58 mq		

Si precisa che, il cortile a sud, confinante con la strada comunale di Via San Paolo, catastalmente risulta ricadere sul sub 1. Confrontando l'elaborato planimetrico catastale (figura a destra) e le planimetrie catastali dei vari subalterni, si può riscontrare che, tale cortile confinante con la strada comunale di Via San Paolo, è da considerarsi sull'area di corte, come bene comune a tutti i sub.

Per la valutazione, si precisa che tale superficie è stata considerata nella valutazione, non come proprietà esclusiva, ma come uso attuale dello spazio comune, pertanto non è oggetto di trasferimento, se non come corte comune.



estratto della planimetria catastale



estratto dell'elaborato planimetrico catastale

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ASCEA		52	289		
Sub 1	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Scala Int.	DESCRIZIONE	
	VIA PADULA	T		BCNC AI SUB. 4-6-7-8-9-10-11-12-13 (CORTE, SCALA E	

estratto dell'elenco subalterni (sub 1 Bene comune non censibile)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1993 al 22/04/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 666,23 Piano T-S1
Dal 22/04/2015 al 18/11/2020	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 9 Categoria C2 Cl.6, Cons. 53mq Superficie catastale 60 mq Rendita € 98,54bPiano S1

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1993 al 08/05/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano T-S1
Dal 08/05/2015 al 18/11/2020	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 11 Categoria C2 Cl.6, Cons. 36mq Superficie catastale 43 mq Rendita € 66,93 Piano S1

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1993 al 08/05/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano 1-S1
Dal 08/05/2015 al 29/06/2015	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 13 Categoria C2 Cl.3, Cons. 54mq Rendita € 64,14 Piano S1
Dal 29/06/2015 al 18/11/2020	Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 289, Sub. 13 Categoria C2 Cl.6, Cons. 54mq Superficie catastale 64 mq Rendita € 100,40 Piano S1

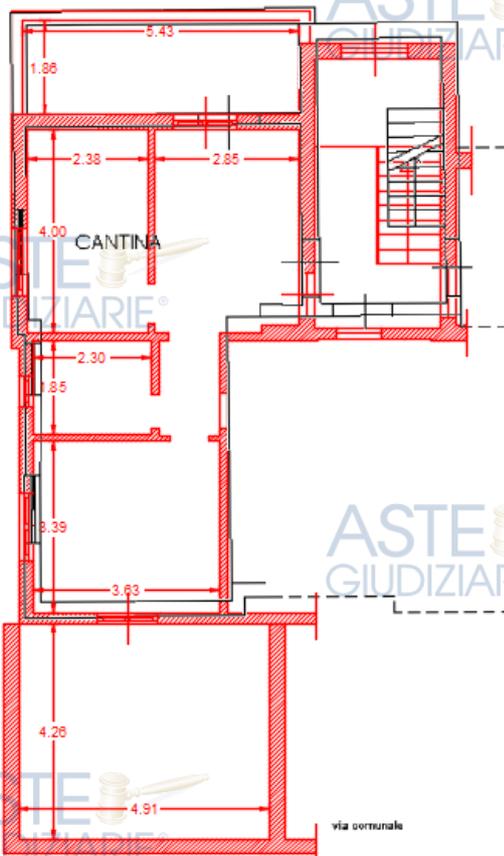
DATI CATASTALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	289	9		C2	2	53mq	60 mq mq	98,54 €	seminterrato	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, non corrisponde con le reali situazioni dei luoghi, per via di diversa disposizione degli spazi interni, di destinazione d'uso e forma.



sovrapposizione catastale

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

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

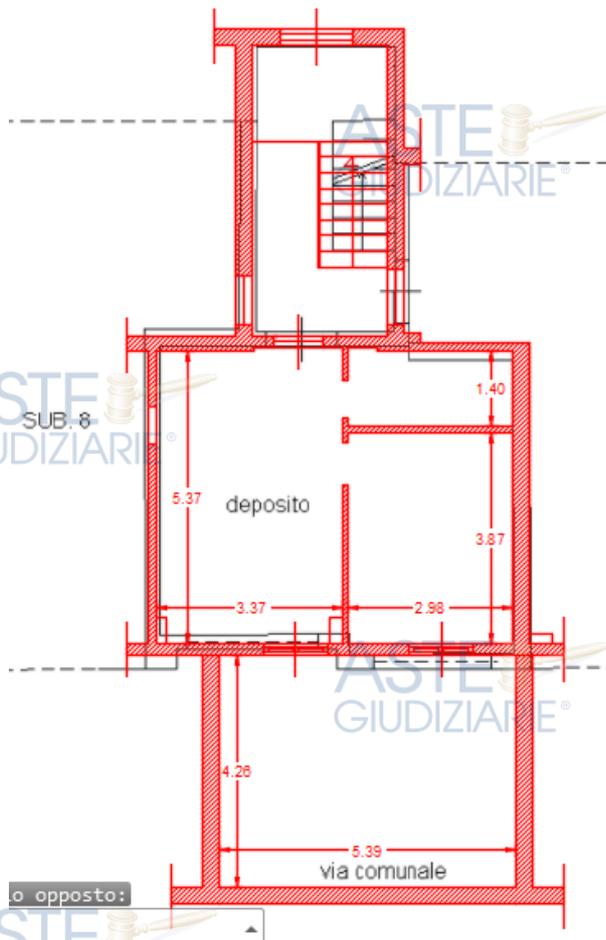
BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	289	11		C2	6	36mq	43 mq	66,93 €	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, non corrisponde con le reali situazioni dei luoghi, per via di diversa disposizione degli spazi interni, di destinazione d'uso e forma.

sovrapposizione catastale



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

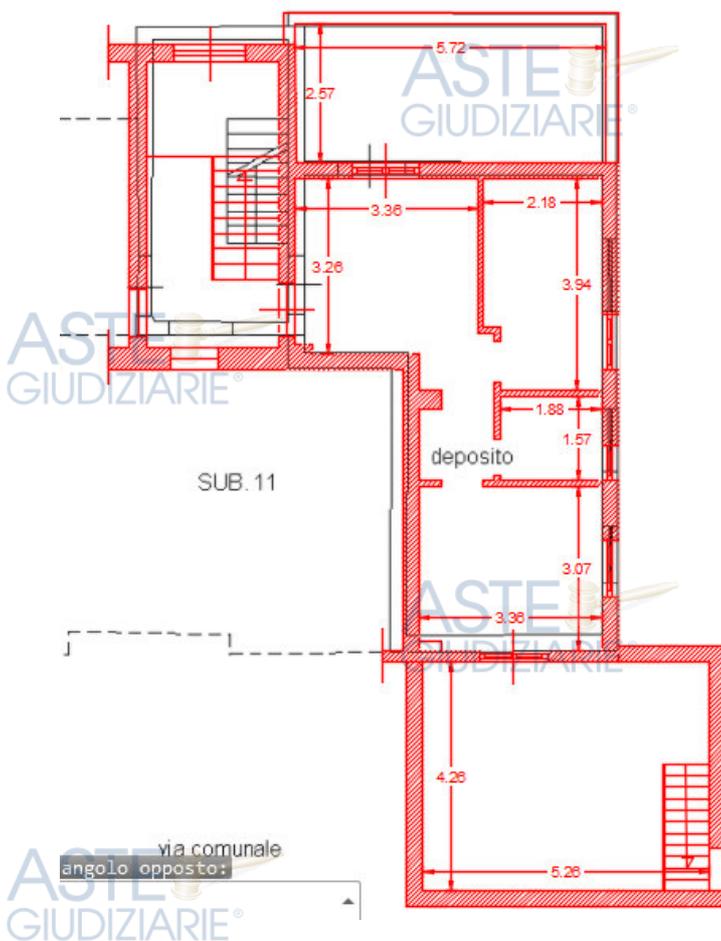
Per l'eliminazione delle difformità catastali sopra elencate, è necessario procedere alla **variazione D.O.C.F.A.**, I costi per tali variazioni catastali da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, ammontano ad euro 500,00.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	289	13		C2	6	54mq	64 mq	100,4 €	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, non corrisponde con le reali situazioni dei luoghi, per via di diversa disposizione degli spazi interni, di destinazione d'uso e forma.



sovrapposizione catastale

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

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

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Si precisa che l'atto di pignoramento del 2017, sottopone ad esecuzione forzata il bene identificato al sub 2, nonostante tale bene sia stato soppresso in data 22/04/2015, per frazionamento in due unità:

- Sub 8 cat. A3 al piano Terra;
- Sub 9 cat. C/2 al piano Seminterrato.

Si precisa che i subalterni derivati 8 e 9, equivalgono all'ex sub 2.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Si precisa che l'atto di pignoramento del 2017, sottopone ad esecuzione forzata il bene identificato al sub 3, nonostante tale bene sia stato soppresso in data 08/05/2015, per frazionamento in due unità:

- Sub 10 cat. A3 al piano Terra;
- Sub 11 cat. C/2 al piano Seminterrato.

Si precisa che i subalterni derivati 10 e 11, equivalgono all'ex sub 3.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Si precisa che l'atto di pignoramento del 2017, sottopone ad esecuzione forzata il bene identificato al sub 5, nonostante tale bene sia stato soppresso in data 08/05/2015, per frazionamento in due unità:

- Sub 12 cat. A3 al piano Primo;
- Sub 13 cat. C/2 al piano Seminterrato.

Si precisa che i subalterni derivati 12 e 13, equivalgono all'ex sub 5.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Si precisa che la corte del fabbricato, vano scala e locale caldaia, identificati al sub 1, sono comuni a tutti i sub del fabbricato.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Si precisa che la corte del fabbricato, vano scala e locale caldaia, identificati al sub 1, sono comuni a tutti i sub del fabbricato. Inoltre non risulta costituito alcun condominio. I parcheggi nella corte comune non risultano assegnati da alcun regolamento.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Si precisa che la corte del fabbricato, vano scala e locale caldaia, identificati al sub 1, sono comuni a tutti i sub del fabbricato. Inoltre non risulta costituito alcun condominio. I parcheggi nella corte comune non risultano assegnati da alcun regolamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Accesso al bene garantito da doppio ingresso con cancello, dalla strada pubblica di Via San Paolo.
Struttura in cemento armato, infissi in alluminio, corte comune pavimentata in calcestruzzo grezzo, con posti auto non assegnati.
Pareti interne in intonaco civile liscio.
Pareti esterne con intonaco e tinteggiatura, in mediocri condizioni di manutenzione.
Impianto idrico ed elettrico sottotraccia in mediocri condizioni d'uso.
Acqua sanitaria riscaldata con scaldabagno elettrico.
Assenza di impianto di riscaldamento.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Accesso al bene garantito da doppio ingresso con cancello, dalla strada pubblica di Via San Paolo.
Struttura in cemento armato, infissi in alluminio, corte comune pavimentata in calcestruzzo grezzo, con posti auto non assegnati.
Pareti interne in intonaco civile liscio.
Pareti esterne con intonaco e tinteggiatura, in mediocri condizioni di manutenzione.
Impianto idrico ed elettrico sottotraccia in mediocri condizioni d'uso.
Acqua sanitaria riscaldata con scaldabagno elettrico.
Assenza di impianto di riscaldamento.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Accesso al bene garantito da doppio ingresso con cancello, dalla strada pubblica di Via San Paolo.
Struttura in cemento armato, infissi in alluminio, corte comune pavimentata in calcestruzzo grezzo, con posti auto non assegnati.
Pareti interne in intonaco civile liscio.
Pareti esterne con intonaco e tinteggiatura, in mediocri condizioni di manutenzione.
Impianto idrico ed elettrico sottotraccia in mediocri condizioni d'uso.
Acqua sanitaria riscaldata con scaldabagno elettrico.
Assenza di impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

L'immobile risulta libero

Alla data di Accesso il bene risultava libero.
Non risultano contratti di locazione inerenti al sub 9

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

L'immobile risulta libero

Alla data di Accesso il bene risultava libero.
Non risultano contratti di locazione inerenti al sub 11

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

L'immobile risulta libero

Alla data di accesso il bene risultava libero.

Non risultano contratti di locazione inerenti al sub 13

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1991		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo De Luca	28/06/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	04/07/1991		13977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1991		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo De Luca	28/06/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	04/07/1991		13977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1991		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo De Luca	28/06/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	04/07/1991		13977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Salerno il 20/05/2011
Reg. gen. 19894 - Reg. part. 3164
Importo: € 800.000,00
A favore di Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa
Contro
Capitale: € 400.000,00
Data: 13/05/2011
Note: SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Salerno il 20/09/2017

Reg. gen. 35190 - Reg. part. 27261

A favore di Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa

Contro

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Salerno il 20/05/2011

Reg. gen. 19894 - Reg. part. 3164

Importo: € 800.000,00

A favore di Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa

Contro

Capitale: € 400.000,00

Data: 13/05/2011

Note: SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Salerno il 20/09/2017

Reg. gen. 35190 - Reg. part. 27261

A favore di Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa

Contro

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Salerno il 20/05/2011

Reg. gen. 19894 - Reg. part. 3164

Importo: € 800.000,00

A favore di Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa

Contro

Capitale: € 400.000,00

Data: 13/05/2011

Note: SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Salerno il 20/09/2017

Reg. gen. 35190 - Reg. part. 27261

A favore di Banca del Cilento - Credito Cooperativo - Scpa

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

L'area ricade in zona B2 di Completamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Ascea. Area all'interno della perimetrazione del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, zona art. 8 "D" - zone urbane o urbanizzabili.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

L'area ricade in zona B2 di Completamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Ascea. Area all'interno della perimetrazione del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, zona art. 8 "D" - zone urbane o urbanizzabili.

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A ASCEA (SA) - VIA SAN PAOLO

L'area ricade in zona B2 di Completamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Ascea. Area all'interno della perimetrazione del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, zona art. 8 "D" - zone urbane o urbanizzabili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 3-5-7

Lo scrivente esperto Stimatore, a seguito di comunicazione trasmessa via Pec all'ufficio tecnico del Comune di Ascea (*cfr. Allegato 13 - Comunicazioni*), gli è stato rilasciato dal resp. dell'ufficio Urbanistica, verbale di sequestro delle concessioni edilizie intestate a *(cfr. Allegato 8 - Autorizzazioni Urbanistiche)*.

Successivamente, lo scrivente esperto stimatore, trasmette a mezzo Pec alla Procura di Vallo della Lucania formale richiesta di estrazione copia della documentazione oggetto di sequestro, e precisamente, della sola documentazione tecnico-urbanistica. (*cfr. Allegato 13 - Comunicazioni*).

Nonostante i sopracitati tentativi, lo scrivente stimatore non è riuscito a reperire documentazione urbanistica, in merito alle concessioni citate nel verbale di sequestro e di seguito elencate. In data 10/04/2021 il direttore della Procura, comunicava allo scrivente che l'ufficio stava procedendo alle ricerche in archivio, e che fino alla data della comunicazione non erano stato rinvenuto alcun documento (*cfr. Allegato 13 - Comunicazioni*), inerenti alle Concessioni Edilizie intestate a .

In data 10/04/2021, il direttore della Procura trasmette comunicazione a mezzo PEC allo scrivente CTU, (*cfr. Allegato 13 - Comunicazioni*), comunicando che alla data della stessa PEC non erano state rinvenute le pratiche edilizie richieste.

In data 13-10-2021 La Procura di Vallo della Lucania comunicava allo scrivente, che era stato rinvenuto altro fascicolo (n° 662/1996) a carico (oltre a quello recante il n° 3459/1998 già visionato dallo scrivente e senza esito).

A seguito di accesso dello scrivente presso la stessa Procura, e visionando il fascicolo n° 662/1996, è stato constatato che lo stesso fascicolo riguardava altri immobili, non oggetto del pignoramento.

A seguito di accesso presso la cancelleria Penale di Vallo della Lucania, in data 12/05/2022 il direttore della Cancelleria Penale, comunica allo scrivente che, a seguito di ricerche presso le Varie rubriche Affari/Registro/Sentenze non risultano iscrizioni a nome della debitrice;

Successivamente all'udienza del 13/05/2022, il G.E. invitava lo scrivente CTU ad assumere informazioni presso la Stazione dei Carabinieri di Ascea, nonché presso i Vigili di Ascea;

Pertanto, lo scrivente esperto stimatore, in data 28/05/2022 ha richiesto informazioni presso la stazione dei Carabinieri di Ascea e dei Vigili di Ascea, con comunicazione a mezzo Pec (in allegato alla presente);

in data 03/06/2022 il Comandante della stazione dei Carabinieri di Ascea Luogotenente Savino Fusco, ha comunicato allo scrivente che: "da accertamenti eseguiti agli atti di questo Comando Stazione CC, non emergono documenti che attestino la partecipazione di questo Ufficio alle attività di sequestro delle concessioni edilizie 77/E del 18.05.1991 e 186/E del 19.11.1991....."(in allegato comunicazione Pec);

in data 06/06/2022 il Comandante della PM Cap. Gaetano Cerasuolo dei Vigili di Ascea, ha comunicato allo scrivente che: "dopo un attenta verifica dell'archivio di questo comando, si comunica che nulla risulta agli atti"(in allegato comunicazione Pec);

Successivamente, a seguito di tali riscontri, lo scrivente esperto stimatore, trasmette ulteriore richiesta alla cancelleria Penale e Procura di Vallo della Lucania in data 05/07/2022, allegando ulteriori verbali di sequestro, trasmessi dalla Stazione dei Carabinieri di Ascea. Alla data della presente, senza alcun esito.

Lo scrivente esperto stimatore, in data 30/08/2022 deposita telematicamente nel fascicolo della procedura in oggetto, nota all'udienza del 16/09/2022, nel quale dichiara che a seguito di quanto descritto sopra, non può esprimersi sulla regolarità edilizia, in quanto NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA, per la mancanza di tutti i fascicoli inerenti alle concessioni edilizie, grafici e relazioni di Progetto, che risultano essere stati sequestrati dalla Procura della Repubblica di Vallo della Lucania, in data 10 Febbraio 1993, e che nonostante vari solleciti alla Procura stessa, lo scrivente non ha ricevuta alcuna documentazione.

All'Udienza del 14/09/2022, Il G.E. invitava il CTU a valutare i beni oggetto di esecuzione, come se fossero privi di autorizzazioni.

Lo scrivente esperto stimatore, in data 25/11/2022 deposita telematicamente nel fascicolo della procedura in oggetto, nota all'udienza del 02/12/2022, nel quale dichiara che:

è stata trasmessa formale richiesta a mezzo Pec, anche alla Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno ed Avellino, al fine di richiedere copia di eventuali Autorizzazioni Ambientali. La quale ha fornito allo scrivente:

- Concessione Edilizia 186/E variante in corso d'opera rilasciata il 20/03/1992
- Parere n° 4 del 31 gennaio 1992 prat. 925 Commissione edilizia Tutela Ambientale;
- Trasmissione alla Soprintendenza per i Beni Ambientali, da parte del Comune di Ascea, della pratica 186/E del 19/11/1991;
- Comunicazione al Comune di Ascea, richiesta di documenti grafici e parere del progetto originario;
- Ulteriore richiesta al Comune di Ascea, riguardo all'inizio dei lavori;

- grafici progettuali riguardanti la variante in corso d'opera;

Che Tale documentazione, risulta insufficiente per accertare la conformità urbanistica, in quanto non risulta parere della Soprintendenza per il progetto iniziale, ed anche per il progetto di variante. Si precisa comunque che il titolo edilizio in variante ad oggi non risulta annullato.

Lo scrivente CTU ha valutato quindi i costi di demolizione del fabbricato, ed il valore dell'area di sedime a destinazione edificabile in zona B/2 del PRG.

PERTANTO il valore di mercato dell'area di sedime risulta inferiore al costo di demolizione del fabbricato. In tal caso la stima dei beni oggetto di esecuzione risulta negativa, ed a parere dello scrivente i beni risultano NON VENDIBILI.

Precisando inoltre che nell'intero fabbricato insistono altre Unità immobiliare non oggetto di esecuzione. Pertanto il ricavato della eventuale vendita dell'area di sedime, non può essere attribuito per l'intero all'esecuzione.

Con ultimo Provvedimento del G.E. del 15/03/2023 lo scrivente veniva incaricato a valutare "il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 10/15 anni"

A seguito di tale ordinanza, lo scrivente nel paragrafo successivo di stima, provvederà a valutare il "Valore d'uso".

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

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre, sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo Stato d'uso e di manutenzione, ed eventuali costi di allacci utenze e fognature, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo ed, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltreché dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazione le fonti dei Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (cfr. allegato 9 - Quotazioni OMI); le quotazioni della "Guida Quotazioni Metroquadro" patrocinata dall'Ordine degli

Ingegneri della Provincia di Salerno e dal Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno, ed il "Borsino Immobiliare".

Come specificato nel paragrafo della regolarità edilizia, all'Udienza del 15/03/2023 lo scrivente veniva incaricato a valutare "il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 10/15 anni"

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

Per gli immobili oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non sono stati ritrovati i fascicoli delle concessioni edilizie, in quanto gli stessi risultavano sequestrati. Come indicato nel provvedimento del G.E. il sottoscritto è stato incaricato a stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per 10/15 anni. Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero come indicato dal G.E. "circa 10/15 anni" (lo scrivente ritiene opportuno utilizzare 15 anni):

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

Dove:

- A_f = il valore finale del bene
- a = il reddito netto annuo
- q = il montante unitario
- n = le annualità (15)
- r = il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto, di seguito calcolato:

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

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

Abitazioni civile, valore locativo medio di **5,00 €/mq** (per mese) calcolo per superficie lorda;

Deposito, valore locativo medio di **2,20 €/mq** (per mese) calcolo per superficie lorda;

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo
 Appartamento identificato al SUB 4, ubicato al piano primo, lato nord, facente parte di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il Bene è composto da cucina, soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi e due terrazzi. L'accesso avviene dalla corte comune circostante il corpo di fabbrica, attraverso il vano scala (sub 1, comune a tutti i sub), risalendo le rampe, si accede al portone d'ingresso. Il primo ambiente in cui si ci ritrova è il vano cucina, di discrete dimensioni, a cui si può accedere al primo terrazzo che affaccia sulla corte comune, quindi sul lato Est. l'ambiente cucina, è direttamente collegato alla camera da letto minore, di dimensioni ridotte, ma funzionale, e con finestra. Attraversando il disimpegno, si accede al primo bagno, la camera da letto principale ed al soggiorno. Dalla camera da letto principale, attraverso un'ampia porta-finestra, si può accedere al secondo terrazzo, che affaccia sul lato ovest. Invece dal soggiorno, e possibile raggiungere la terza camera da letto con accesso al terrazzo, al secondo bagno ed al terrazzo esposto ad ovest. Si precisa inoltre che, dal soggiorno vi è un portone che accede direttamente al vano scala.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 52, Part. 289, Sub. 4**, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Applicando la formula **Af = a (qn - 1)/r**

Sup. lorda residenziale mq	91.73	x	5.00 €	=	458.65 €	euro/mese Canone Mensile
a (reddito annuo)	458.65 €	x	12 mesi	=	5 503.80 €	euro/mese Canone Annuale
Af	5 503.80 €	x	(1,0210 - 1) / 0,03	=	63 453.01 €	

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione, ed eventuali costi di allacci utenze e fognature.	5,00	%
valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%
Deprezzamento per variazioni catastali	500,00	€

Ne consegue che:

Valore di stima(valore d'uso): 63.453,01 €

Deprezzamento Stato d'uso e di manutenzione, ed eventuali costi di allacci utenze e fognature - 5% **a detrarre**

Deprezzamento valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto del 10% **a detrarre**

Deprezzamento per variazioni catastali - 500,00 € **a detrarre**

(63.453,01 - 500,00) - 15% =

Valore finale di stima(valore d'uso): € 53.510.05

Valore finale di stima arrotondato: € 53.500,00

(cinquantatremilacinquecento,00 euro)

Si precisa che sul bene NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA, in quanto tutti i fascicoli inerenti alle concessioni edilizie, grafici e relazioni di Progetto, risultano essere stati sequestrati dalla Procura della Repubblica di Vallo della Lucania, in data 10 Febbraio 1993, e che nonostante vari solleciti alla Procura stessa, lo scrivente non ha ricevuta alcuna documentazione. **Pertanto lo scrivente esperto stimatore, non può esprimersi sulla regolarità edilizia. Pertanto, all'Udienza del 15/03/2023 lo scrivente veniva incaricato dal G.E. a valutare "il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 10/15 anni"**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo

Appartamento identificato al SUB 8, ubicato al piano Terra, lato nord, facente parte di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il Bene è composto da cucina, soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi e due terrazzi. L'accesso avviene dalla corte comune circostante il corpo di fabbrica, attraverso il vano scala(sub 1, comune a tutti i sub), risalendo le rampe, si accede al portone d'ingresso. Il primo ambiente in cui si ci ritrova è il vano cucina, di discrete dimensioni, a cui si può accedere al primo terrazzo che affaccia sulla corte comune, quindi sul lato Est. l'ambiente cucina, è direttamente collegato alla camera da letto minore, di dimensioni ridotte, ma funzionale, e con finestra. Attraversando il disimpegno, si accede al primo bagno, la camera da letto principale ed al soggiorno. Dalla camera da letto principale, attraverso un'ampia porta-finestra, si può accedere al secondo terrazzo, che affaccia sul lato ovest. Invece dal soggiorno, e possibile raggiungere la terza camera da letto con accesso al terrazzo, al secondo bagno ed al terrazzo esposto ad ovest. Si precisa inoltre che, dal soggiorno vi è un portone che accede direttamente al vano scala.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 52, Part. 289, Sub. 8**, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Applicando la formula **Af = a (qn - 1)/r**

Sup. lorda residenziale mq	91.73	x	5.00 €	=	458.65 €	euro/mese Canone Mensile
a (reddito annuo)	458.65 €	x	12 mesi	=	5 503.80 €	euro/mese Canone Annuale
Af	5 503.80 €	x	(1,0210 - 1) / 0,03	=	63 453.01 €	

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione, ed eventuali costi di allacci utenze e fognature.	5,00	%
valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%
Deprezzamento per variazioni catastali	500,00	€

Ne consegue che:

Valore di stima(valore d'uso): 63.453,01 €

Deprezzamento Stato d'uso e di manutenzione, ed eventuali costi di allacci utenze e fognature - 5% **a detrarre**

Deprezzamento valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto del 10% **a detrarre**

Deprezzamento per variazioni catastali - 500,00 € **a detrarre**

(63.453,01 - 500,00) - 15% =

Valore finale di stima(valore d'uso): € 53.510.05

Valore finale di stima arrotondato: € 53.500,00

(cinquantatremilacinquecento,00 euro)

Si precisa che sul bene NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA, in quanto tutti i fascicoli inerenti alle concessioni edilizie, grafici e relazioni di Progetto, risultano essere stati sequestrati dalla Procura della Repubblica di Vallo della Lucania, in data 10 Febbraio 1993, e che nonostante vari solleciti alla Procura stessa, lo scrivente non ha ricevuta alcuna documentazione. **Pertanto lo scrivente esperto stimatore, non può esprimersi sulla regolarità edilizia. Pertanto, all'Udienza del 15/03/2023 lo scrivente veniva incaricato dal G.E. a valutare "il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 10/15 anni"**

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo
 Appartamento identificato al SUB 10, ubicato al piano Terra, lato sud, facente parte di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il Bene è composto da cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due terrazzi. L'accesso avviene dalla corte comune circostante il corpo di fabbrica, attraverso il vano scala(sub 1, comune a tutti i sub), risalendo le rampe, si accede al portone d'ingresso. Il primo ambiente in cui si ci ritrova è il vano cucina, di modeste dimensioni, a cui si può accedere al primo terrazzo che affaccia sulla corte comune, quindi sul lato Est. l'ambiente cucina, è collegato alla camera da letto minore, di dimensioni ridotte, ma funzionale, e con finestra. Attraversando il disimpegno, si accede al bagno, e successivamente alla camera da letto principale, dalla quale si accede al secondo terrazzo lato ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 52, Part. 289, Sub. 10**, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Applicando la formula **Af = a (qn - 1)/r**

Sup. lorda residenziale mq	47,65	x	5,00 €	=	238,25 €	euro/mese Canone Mensile
a (reddito annuo)	238,25 €	x	12 mesi	=	2.859,00 €	euro/mese Canone Annuale
Af	2.859,00 €	x	(1,0210 - 1) / 0,03	=	32.961,25 €	

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione, ed eventuali costi di allacci utenze e fognature.	5,00	%
valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%
Deprezzamento per variazioni catastali	500,00	€

Ne consegue che:

Valore di stima: 32.961,25 €

Deprezzamento Stato d'uso e di manutenzione, ed eventuali costi di allacci utenze e fognature - 5% **a detrarre**

Deprezzamento valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto del 10% **a detrarre**

Deprezzamento per variazioni catastali - 500,00 € **a detrarre**

(32.961,25 - 500,00) - 15% =

Valore finale di stima: € 27.592,06

Valore finale di stima arrotondato: € 27.500,00

(ventisettemilacinquecento,00 euro)

Si precisa che sul bene NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA, in quanto tutti i fascicoli inerenti alle concessioni edilizie, grafici e relazioni di Progetto, risultano essere stati sequestrati dalla Procura della Repubblica di Vallo della Lucania, in data 10 Febbraio 1993, e che nonostante vari solleciti alla Procura stessa, lo scrivente non ha ricevuta alcuna documentazione. Pertanto lo scrivente esperto stimatore, non può esprimersi sulla regolarità edilizia. Pertanto, all'Udienza del 15/03/2023 lo scrivente veniva incaricato dal G.E. a valutare "il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 10/15 anni"

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo
 Appartamento identificato al SUB 12, ubicato al piano Primo, lato sud, facente parte di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il Bene è composto da cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due terrazzi. L'accesso avviene dalla corte comune circostante il corpo di fabbrica, attraverso il vano scala(sub 1, comune a tutti i sub), risalendo le rampe, si accede al portone d'ingresso. Il primo ambiente in cui si ci ritrova è il vano cucina, di modeste dimensioni, a cui si può accedere al primo terrazzo che affaccia sulla corte comune, quindi sul lato Est. l'ambiente cucina, è collegato alla camera da letto minore, di dimensioni ridotte, ma funzionale, e con finestra. Attraversando il disimpegno, si accede al bagno, e successivamente alla camera da letto principale, dalla quale si accede al secondo terrazzo lato ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 289, Sub. 12, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Applicando la formula $Af = a (qn - 1)/r$

Sup. lorda residenziale mq	47,81	x	5,00 €	=	239,05 €	euro/mese Canone Mensile
a (reddito annuo)	239,05 €	x	12 mesi	=	2.868,60 €	euro/mese Canone Annuale
Af	2.868,60 €	x	(1,0210 - 1) / 0,03	=	33.071,93 €	

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione, ed eventuali costi di allacci utenze e fognature.	5,00	%
valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%
Deprezzamento per variazioni catastali	500,00	€

Ne consegue che:

Valore di stima: 33.071,93 €

Deprezzamento Stato d'uso e di manutenzione, ed eventuali costi di allacci utenze e fognature - 5% **a detrarre**

Deprezzamento valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto del 10% **a detrarre**

Deprezzamento per variazioni catastali - 500,00 € **a detrarre**

$(33.071,93 € - 500,00) - 15\% =$

Valore finale di stima: € 27.686,14

Valore finale di stima arrotondato: € 27.500,00

(ventisettemilacinquecento,00 euro)

*Si precisa che sul bene NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA, in quanto tutti i fascicoli inerenti alle concessioni edilizie, grafici e relazioni di Progetto, risultano essere stati sequestrati dalla Procura della Repubblica di Vallo della Lucania, in data 10 Febbraio 1993, e che nonostante vari solleciti alla Procura stessa, lo scrivente non ha ricevuta alcuna documentazione. **Pertanto lo scrivente esperto stimatore, non può esprimersi sulla regolarità edilizia. Pertanto, all'Udienza del 15/03/2023 lo scrivente veniva incaricato dal G.E. a valutare "il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 10/15 anni"***

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo
 Deposito ad uso Appartamento identificato al SUB 9, ubicato al piano Seminterrato, lato nord, facente parte di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il Bene è composto da cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due cortili esclusivi. L'accesso avviene dalla corte comune circostante il corpo di fabbrica, attraverso il vano scala(sub 1, comune a tutti i sub), scendendo la rampa, si accede al portone d'ingresso. Il primo ambiente in cui si ci ritrova è il vano cucina, di modeste dimensioni, a cui si può accedere al primo cortile che affaccia sulla corte comune, quindi sul lato Est. l'ambiente cucina, è collegato alla camera da letto minore, di dimensioni ridotte, ma funzionale, e con finestra. Attraversando il disimpegno, si accede al bagno, e successivamente alla camera da letto principale, dalla quale si accede al secondo cortile lato ovest.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 289, Sub. 9, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 5** - Deposito ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo
 Deposito ad uso Appartamento identificato al SUB 11, ubicato al piano Seminterrato, centrale, facente parte di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il Bene è composto da cucina, camera da letto, bagno e un cortile esclusivo. L'accesso avviene dalla corte comune circostante il corpo di fabbrica, attraverso il vano scala(sub 1, comune a tutti i sub), scendendo la rampa, si accede al portone d'ingresso. Il primo ambiente in cui si ci ritrova è il vano cucina, di discrete dimensioni, a cui si può accedere al cortile che affaccia sulla corte comune, quindi sul lato Ovest. l'ambiente cucina, è collegato alla camera da letto, ed al bagno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 289, Sub. 11, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 7** - Deposito ubicato a Ascea (SA) - Via San Paolo
 Deposito ad uso Appartamento identificato al SUB 13, ubicato al piano Seminterrato, lato sud, facente parte di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il Bene è composto da cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due cortili esclusivi. L'accesso avviene dalla corte comune circostante il corpo di fabbrica, attraverso il vano scala(sub 1, comune a tutti i sub), scendendo la rampa, si accede al portone d'ingresso. Il primo ambiente in cui si ci ritrova è il vano cucina, di modeste dimensioni, a cui si può accedere al primo cortile che affaccia sulla corte comune, quindi sul lato Est. l'ambiente cucina, è collegato alla camera da letto minore, di dimensioni ridotte, ma funzionale, e con finestra. Attraversando il disimpegno, si accede al bagno, e successivamente alla camera da letto principale, dalla quale si accede al secondo cortile lato ovest.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 289, Sub. 13, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Applicando la formula $Af = a (qn - 1)/r$

Sup. lorda non residenziale mq	98,26	x	2,20 €	=	216,17 €	euro/mese Canone Mensile
a (reddito annuo)	216,17 €	x	12 mesi	=	2.594,06 €	euro/mese Canone Annuale
Af	2.594,06 €	x	(1,0210 -1) / 0,03	=	29.906,82 €	

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione, ed eventuali costi di allacci utenze e fognature.	10,00	%
valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%
Deprezzamento per variazioni catastali	1.500,00	%

Ne consegue che:

Valore di stima: 29.906,82 €

Deprezzamento Stato d'uso e di manutenzione, ed eventuali costi di allacci utenze e fognature - 10% a detrarre

Deprezzamento valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto del 10% a detrarre

Deprezzamento per variazioni catastali - 1.500,00 € a detrarre

(29.906,82 € - 1.500,00) - 20% =

Valore finale di stima: € 22.725,46

Valore finale di stima arrotondato: € 23.000,00

(ventitremila,00 euro)

Si precisa che sul bene NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA, in quanto tutti i fascicoli inerenti alle concessioni edilizie, grafici e relazioni di Progetto, risultano essere stati sequestrati dalla Procura della Repubblica di Vallo della Lucania, in data 10 Febbraio 1993, e che nonostante vari solleciti alla Procura stessa, lo scrivente non ha ricevuta alcuna documentazione. Pertanto lo scrivente esperto stimatore, non può esprimersi sulla regolarità edilizia. Pertanto, all'Udienza del 15/03/2023 lo scrivente veniva incaricato dal G.E. a valutare "il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 10/15 anni"

Riepilogo delle valutazioni.

Si precisa nuovamente che lo scrivente esperto stimatore, non potendosi esprimersi sulla regolarità edilizia, all'Udienza del 15/03/2023 veniva incaricato a valutare "il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 10/15 anni:

Lotto 1: € 53.500,00

Lotto 2: € 53.500,00

Lotto 3: € 27.500,00

Lotto 4: € 27.500,00

Lotto 5: € 23.000,00

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

Castelnuovo Cilento, li 10/07/2023

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