

Studio di Progettazione

*Ing. Raffaele Senese*

via A. Rubino Vallo della Lucania (SA)

☎ 0974/4082-3393499654-

E-Mail [ing.raffaelesenese@libero.it](mailto:ing.raffaelesenese@libero.it)- PEC [raffaele.senese@ordingsa.it](mailto:raffaele.senese@ordingsa.it)



## TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA



G.E. dott.ssa ROBERTA GIGLIO

ALLEGATO

**oggetto :** procedimento esecuzione immobiliare n°88/2019 promosso da BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro :



ELABORATO :

RELAZIONE

**Il Consulente Tecnico  
Ing. Raffaele Senese**



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

(G.E. Dott.ssa ROBERTA GIGLIO)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO : Procedimento esecutivo R.G.E. n°88/2019

promosso da BARCLAYS BANK IRELAND PLC

CONTRO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Premessa

In data 09 luglio 2020 al sottoscritto ing. Raffaele Senese, nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto, veniva conferito il seguente incarico:

che l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provveda a:

**1) verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documenta-



zione in atti);

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

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

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

5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

8) **dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in

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

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

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

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

12) **L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.:** Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli



e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

#### ITER RACCOLTA DATI

Io sottoscritto ing. Raffaele Senese, esaminati gli atti del procedimento, ho identificato il bene pignorato:

Appartamento accatastato al foglio 19 part.65 sub31, costituito da un piano secondo e da due depositi accatastati al F. 19 part. 65 sub 1 di proprietà per intero del sig. [REDACTED] quale debitore dei beni, ubicati nel Comune di Ceraso (SA) via Velina n°12.

Qui ho scattato foto e preso visione dei luoghi, effettuando misurazioni dell'appartamento, per accertare l'esistenza e consistenza dei beni oggetto del procedimento.

Ho effettuato tutte le visure, estratto mappe, attraverso Agenzia delle Entrate e al Catasto di Salerno, Catastali e ipotecarie ultraventennali a partire dalla data dell'incarico conferitomi.

Avendo quindi effettuate tutte le indagini necessarie all'espletamento del mandato conferitomi, ho redatto la presente relazione tecnica che, per comodità di esposizione viene suddivisa in tre capitoli :



Cap I : DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Cap II : RISPOSTE AI QUESITI

Cap III : RIEPILOGO

## Cap I

### DESCRIZIONE DEI LUOGHI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ben definiti e identificati , e sono ubicati :

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### APPARTAMENTO

Il manufatto è un appartamento identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 31, via Velina n°12 piano 2° categ. A/4 classe 1 consistenza 5,5vani nel Comune di Ceraso. Costituito da un'unità abitativa ubicata al piano 2° con un sottotetto con entrata condominiale .

#### Descrizione Appartamento :

Come già detto l'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato a cui si accede dal portone condominiale ( vedi foto n°1) e poi attraverso un cortile condominiale ( foto n°6,7) e attraverso una scala interna ( foto n°8,9,,10,11,12) un sottotetto ( foto nn° 31,32,33)collegati da una scala interna e uno spazio esterno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento,infissi interni con porte in legno e infissi esterni in pvc con persiane, pavimenti ceramici, impianto elettrico e climatizzatori nelle due stanze da letto con split( foto nn°40 e 45). L'appartamento fa parte come già detto di un fabbricato con struttura in muratura nel centro storico di Ceraso. Vi sono due stanze da letto, indicate nei grafici da rilievo e nelle foto con L1 e L2,dove si evince il soffitto con travi emergenti in legno in L1 mentre in L2 un intero tavolato con travi emergenti in legno ( foto nn°42,48), con affaccio su via Velina .Vi è una cucina – soggiorno ( foto n°53,56,57) e un angolo cottura ( foto n° 54,55,58,59) con wc ( foto da n°60 a n°66) con affacci sul prospetto opposto del Fabbricato a via Velina. La superficie netta di questa unità abitativa equivale a 79,30 mq ed un'altezza media Hm = 1,90m.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOCALI DEPOSITO

Il manufatto è un deposito identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 1, via Velina n°12 piano terra categ. C/2 classe 6 consistenza 42mq (somma di due ambienti di mq 24 + 18mq), superficie catastale 71mq nel Comune di Ceraso. Costituito da due ambienti deposito ubicati al piano terra con entrata da area condominiale.

### **Deposito n°1**

Il primo deposito ha un'entrata al piano terra del cortile del condominio (foto n°7,12,19) con finestra in alluminio e grata esterna (foto n°20), con soffitto coperto da perline in legno (foto n°21,25), pavimento con mattonelle di ceramica, intonaco distaccato in alcune zone e fessurato, con pareti aventi tracce di umidità. La superficie netta ammonta a 24,00 mq con altezza di 2,56m.

### **Deposito n°2**

Il secondo deposito (adibito a soggiorno) ha un'entrata con porta in legno, al piano terra del cortile del condominio (foto n°6) con due finestre (foto n°13, 14) con affaccio opposto al cortile, soffitto con travi emergenti in legno (foto n°18) pavimento con mattonelle di ceramica. La superficie netta ammonta a 18,00 mq con altezza di 2,49 m. tranne che per un piccolo cunicolo con volta (foto n°15) di lunghezza 1,96 x larg. 1,38m per un'altezza pari a h= 2,00m.

## Cap II

### RISPOSTE AI QUESITI

1) nel fascicolo allegato vi è il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, con certificazioni ventennali catastale e ipotecario con trascrizioni a favore e contro degli immobili pignorati, documentazione depositata a pena di decadenza Ex art.567 C.P.C.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI  
PREGIUDIZIEVOLI

1)Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio dott. Mazzarella Lucio da Eboli in data 27.12.2010,repertorio n°41371/19893 per la somma di Euro 136.500,00 a garanzia del capitale di Euro 91.000,00, gravante sopra gli immobili pignorati per la piena e intera proprietà, a favore BARLAYS BANK IRELAND PLC con sede a Milano C.F. 80123490155 e contro il sig. [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità immobiliare in data 07/01/2011 ai nn89/681;

2)Pignoramento immobiliare del 18/11/2019 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania per la somma di Euro 75.707,84 oltre spese ed interessi, gravante sopra gli immobili pignorati per la piena e intera proprietà, a favore BARLAYS BANK IRELAND PLC con sede a Milano C.F. 80123490155 e contro il sig. [REDACTED] repertorio n°177/2019,trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità immobiliare in data 30/01/2020 ai nn.3637/2922.

2)BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SUA  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI :

l'immobile oggetto di pignoramento è ben definito e identificato , ed è ubicato :

APPARTAMENTO

Il manufatto è un appartamento identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 31, via Velina n°12 piano 2° categ. A/4 classe 1 consistenza 5,5vani superficie catastale 105 rendita € 221,56 mq nel Comune di Ceraso. Costituito da una unità abitativa ubicata al piano 2° con un sottotetto con entrata condominiale .

Confina a nord con cortile esterno all'edificio ( come indicato da elaborato planimetrico), a sud con via Velina, a est con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato condominiale e a ovest con altra unità dello stesso fabbricato e cortile interno.

#### LOCALI DEPOSITO

Il manufatto è un deposito identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub I, via Velina n°12 piano terra categ. C/2 classe 6 consistenza 42mq( somma di due ambienti di mq 24 + 18mq), superficie catastale 71mq nel Comune di Ceraso. Costituito da due ambienti deposito ubicati al piano terra con entrata da area condominiale.

Confinano a nord con cortile esterno all'edificio ( come indicato da elaborato planimetrico), a sud con cortile interno, a est con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato condominiale e a ovest con altra unità dello stesso fabbricato. I due depositi sono siti come già detto al piano terra del fabbricato condominiale e posti in linea, separati da un altro locale posto sulla stessa linea a piano terra.

#### DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

##### **Descrizione Appartamento :**

Come già detto l'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato a cui si accede dal portone condominiale ( vedi foto n°1) e poi attraverso un cortile condominiale ( foto n°6,7) e attraverso una scala interna ( foto n°8,9,,10,11,12) un sottotetto ( foto nn° 31,32,33)collegati da una scala interna e uno spazio esterno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento,infissi interni con porte in legno e infissi esterni in pvc con persiane, pavimenti ceramici, impianto elettrico e climatizzatori nelle due stanze da letto con split( foto nn°40 e 45). L'appartamento fa parte come già detto di un fabbricato con struttura in muratura nel centro storico di Ceraso. Vi sono due stanze da letto indicate nei grafici da rilievo e nelle foto con L1 e L2,dove si evince il

soffitto con travi emergenti in legno in L1 mentre in L2 un intero tavolato con travi emergenti in legno ( foto nn°42,48), con affaccio su via Velina .Vi è una cucina – soggiorno ( foto n°53,56,57) e un angolo cottura ( foto n° 54,55,58,59) con wc ( foto da n°60 a n°66) con affacci sul prospetto opposto del Fabbricato a via Velina. La superficie netta di questa unità abitativa equivale a 79,30 mq ed un'altezza media Hm = 2,90m.

#### **Deposito n°1**

Il primo deposito ha un'entrata al piano terra del cortile del condominio ( foto n°7,12,19) con finestra in alluminio e grata esterna ( foto n°20) , con soffitto coperto da perline in legno ( foto n°21,25), pavimento con mattonelle di ceramica, intonaco distaccato in alcune zone e fessurato, con pareti aventi tracce di umidità. La superficie netta ammonta a 24,00 mq con altezza di 2,56m.

#### **Deposito n°2**

Il secondo deposito ( adibito a soggiorno) ha un'entrata con porta in legno, al piano terra del cortile del condominio ( foto n°6) con due finestre ( foto n°13, 14) con affaccio opposto al cortile,soffitto con travi emergenti in legno ( foto n°18) pavimento con mattonelle di ceramica. La superficie netta ammonta a 18,00 mq con altezza di 2,49 m. tranne che per un piccolo cunicolo con volta ( foto n°15) di lunghezza 1,96 x larg. 1,38m per un'altezza pari a h = 2,00m.

### **3) ACCERTAMENTO CONFORMITA' ATTUALE DEL BENE PIGNORATO**

Identificazione beni all'atto del pignoramento ( verbale del 07.11.2019)

#### **APPARTAMENTO**

Il manufatto è un appartamento identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 31, via Velina n°12 piano 2° categ. A/4 classe 1 consistenza 5,5vani superficie catastale 105 mq, rendita € 221,56 nel Comune di Ceraso. Costituito da una unità abitativa ubicata al piano 2° con un sottotetto con entrata condominiale .

#### LOCALI DEPOSITO

Il manufatto è un deposito identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 1, via Velina n°12 piano terra categ. C/2 classe 6 consistenza 42mq (somma di due ambienti di mq 24 + 18mq), superficie catastale 71mq nel Comune di Ceraso. Costituito da due ambienti deposito ubicati al piano terra con entrata da area condominiale.

#### 4) AGGIORNAMENTO CATASTALE

L'aggiornamento catastale è stato necessario all'unità accatastata al F.19 part. 65 sub 31, poiché nella scheda planimetrica non sono stati indicati graficamente 4 balconi esistenti. Quindi si è redatto un accatastamento DOCFA come variazione, che ha determinato i seguenti dati catastali :  
appartamento al secondo piano identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 31, via Velina n°12 piano 2° categ. A/4 classe 1 consistenza 5,5vani superficie catastale 105 rendita € 221,56 mq nel Comune di Ceraso.

#### 5) UTILIZZAZIONE PREVISTA DELLO STRUMENTO

##### URBANISTICO COMUNALE

Lo strumento urbanistico vigente, è il P.R.G., approvato con Decreto n. 298 del 21.03.1990 prot.1255 dal Predente della Comunità Montana Gelbison e Cervati.

è presente anche il P.U.C. adottato il 21 aprile 216 con Delibera di G.C. n°33 e successive modifiche introdotte alle osservazioni presentate ( D.G.S. n°64 del 29/08/2016 e D.G.S. n°95 del 15/12/2016)

la particella n°65 del foglio 19 ricade in zona con le seguenti norme :

in riferimento al P.R.G., ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona A Storica sull'intero fabbricato.

Norme Particolari :

sugli edifici ricadenti in detta zona, e non compresi in apposito elenco redatto da parte del Comune, sono consentiti gli interventi di manutenzione

ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art.31 della legge 5 agosto 1978 n°457 lettera a) b) e c).

Per gli edifici non compresi nell'elenco di cui sopra, e per migliorare la funzionalità e lo stato igienico delle abitazioni, è consentito ampliare il fabbricato del 15% dell'esistente volumetria, con un massimo di 70mq, sempre che vengano rispettati i caratteri tipologici e formali dell'edificio.

Nel citato elenco da redigersi da parte del Comune sono inclusi gli immobili, i complessi edilizi, e le zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** Piano di recupero del Patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Permesso di Costruire .

#### **6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

##### **Autorizzazioni rilasciate**

SCIA presentata da [REDACTED] del 26 novembre 2010 prot. 9123 per Divisione in sanatoria di unità immobiliare catastale , senza esecuzione di opere dell'immobile sito in Ceraso Capoluogo alla via Velina n°12 censito in catasto al F.19 part.65 sub 3. Questa Divisione porta alla soppressione del sub 3 e alla costituzione di due nuovi subalterni identificati con i sub 30 e sub 31 ( questo è l'appartamento pignorato al piano secondo della part. 65 del F.19)

##### **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'appartamento e i due depositi sono di vecchissima costruzione prima del 1942 come dichiarato nella divisione catastale con scia, poiché fanno parte di un fabbricato ubicato nel centro storico di Ceraso, quindi non esiste concessione edilizia. Vi sono solo delle modifiche da apportare rispetto alle planimetrie catastali. Infatti al piano terra risulta che il deposito n°2 ha un accesso ad altro vano adiacente che invece non esiste nella planimetria catastale, mentre risultano due finestre invece di una. L'accesso all'appartamento risulta acquisire parte del disimpegno che conduce nei locali sottotetto, infatti nella planimetria catastale del sub 31 non è indicata la



porta di accesso oggi presente, ma due entrate interne alle due stanze da letto e alla zona soggiorno – pranzo. Quindi bisogna chiudere l'accesso al vano deposito n°2 al piano terra che si apre su altro vano e demolire la parete, con asporto porta di entrata attuale dell'appartamento al piano secondo, creando con due porte l'accesso alle due zone sopradette. Questo perché l'accesso attuale occupa parte del pianerottolo condominiale.

#### 7) FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

Il lotto è unico, e si compone di un appartamento al piano secondo e di due depositi al piano terra dello stesso fabbricato, poiché l'appartamento avente due locali depositi a suo servizio è maggiormente vendibile.

L'appartamento sito al secondo piano è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento, infissi interni con porte in legno e infissi esterni in pvc, mentre i depositi sono ubicati al piano terra confinanti con l'atrio condominiale e costituiti di porte esterne e finestra in alluminio ( deposito n°1) porta esterna in legno e finestre in pvc( deposito n°2) con impianto elettrico.

L'appartamento confina a nord con cortile esterno all'edificio ( come indicato da elaborato planimetrico), a sud con via Velina, a est con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato condominiale e a ovest con altra unità dello stesso fabbricato e cortile interno.

I depositi confinano a nord con cortile esterno all'edificio ( come indicato da elaborato planimetrico), a sud con cortile interno, a est con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato condominiale e a ovest con altra unità dello stesso fabbricato. I due depositi sono siti come già detto al piano terra del fabbricato condominiale e posti in linea, separati da un altro locale posto sulla stella linea a piano terra.

#### **APPARTAMENTO identificazione catastale**

#### **APPARTAMENTO**

Il manufatto è un appartamento identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 31, via Velina n°12 piano 2° categ. A/4 classe 1 consistenza 5,5vani superficie catastale 105 mq, rendita € 221,56, nel Comune di Cera-

so. Costituito da una unità abitativa ubicata al piano 2° con un sottotetto con entrata condominiale .

#### **Descrizione Appartamento :**

Come già detto l'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato a cui si accede dal portone condominiale ( vedi foto n°1) e poi attraverso un cortile condominiale ( foto n°6,7) e attraverso una scala interna ( foto n°8,9,,10,11,12) un sottotetto ( foto nn° 31,32,33)collegati da una scala interna e uno spazio esterno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento,infissi interni con porte in legno e infissi esterni in pvc con persiane, pavimenti ceramici, impianto elettrico e climatizzatori nelle due stanze da letto con split( foto nn°40 e 45). L'appartamento fa parte come già detto di un fabbricato con struttura in muratura nel centro storico di Ceraso. Vi sono due stanze da letto indicate nei grafici da rilievo e nelle foto con L1 e L2,dove si evince il soffitto con travi emergenti in legno in L1 mentre in L2 un intero tavolato con travi emergenti in legno ( foto nn°42,48), con affaccio su via Velina .Vi è una cucina – soggiorno ( foto n°53,56,57) e un angolo cottura ( foto n° 54,55,58,59) con wc ( foto da n°60 a n°66) con affacci sul prospetto opposto del Fabbricato a via Velina. La superficie netta di questa unità abitativa equivale a 79,30 mq ed un'altezza media Hm = 2,90m.

#### **LOCALI DEPOSITO**

Il manufatto è un deposito identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 1, via Velina n°12 piano terra categ. C/2 classe 6 consistenza 42mq( somma di due ambienti di mq 24 + 18mq), superficie catastale 71mq nel Comune di Ceraso. Costituito da due ambienti deposito ubicati al piano terra con entrata da area condominiale.

#### **Deposito n°1**

Il primo deposito ha un'entrata al piano terra del cortile del condominio ( foto n°7,12,19) con finestra in alluminio e grata esterna ( foto n°20) , con soffitto coperto da perline in legno ( foto n°21,25), pavimento con mattonelle di ceramica, intonaco distaccato in alcune zone e fessurato, con pareti

aventi tracce di umidità. La superficie netta ammonta a 24,00 mq con altezza di 2,56m.

#### **Deposito n°2**

Il secondo deposito (adibito a soggiorno) ha un'entrata con porta in legno, al piano terra del cortile del condominio (foto n°6) con due finestre (foto n°13, 14) con affaccio opposto al cortile,soffitto con travi emergenti in legno (foto n°18) pavimento con mattonelle di ceramica. La superficie netta ammonta a 18,00 mq con altezza di 2,49 m. tranne che per un piccolo cunicolo con volta (foto n°15) di lunghezza 1,96 x larg. 1,38m per un'altezza pari a h = 2,00m.

#### **8) IMMOBILE PIGNORATO**

Il beni pignorati comprendono l'appartamento al piano secondo e i due depositi al piano terra indicati in precedenza. Il bene suddetto è stato pignorato per intero. Il bene pignorato è già diviso,nel senso che l'appartamento al piano secondo è distinto e indipendente dai due depositi ubicati al piano terra, che sono altrettanto distinti e già separati.

#### **9) PROVENIENZA IMMOBILI PIGNORATI**

Atto a rogito notaio Mazzarella Lucio in data 27.12.2010 repertorio 41370/19892 contenente compravendita del sig. [REDACTED] e la sig.ra C [REDACTED] che vendono in comunione dei beni al sig. [REDACTED] i beni pignorati (unità immobiliari accatastate al F.19 part.65 sub 31 e sub 1 Comune Ceraso) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 07.01.2011 ai nn. 680/550;

I suddetti venditori [REDACTED] e [REDACTED], sono pervenuti degli



immobili descritti sopra per averli acquistati mediante l'atto di compravendita del 18.02.1981 ai rogiti del Notaio Carlo Alberto Festa, atto che risulta trascritto il 18.03.1981 al nn. 5982/5230 e successivo atto di compravendita in rettifica dei dati catastali degli immobili venduti, atto del 19.07.2007 ai rogiti del Notaio Lucio Mazzarella di Eboli, repertorio n°33640/13673, che risulta trascritto il 02/08/2007 ai nn. 41427/25333. Detta compravendita avveniva da potere dei signori [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED] nel quadro D della predetta trascrizione si rileva che : premesso . . . che con atto del notaio C.A. Festa in data 18 febbraio 1981 (reg.to a Vallo della Lucania il 18.3.1981 al n° 600 e trascritta a Salerno il 18.3.1981 ai nn. 5982/75230), [REDACTED] quale usufruttuaria parziale , e [REDACTED] quale proprietario, hanno venduto a [REDACTED] e [REDACTED] il seguente immobile in Ceraso (sa) e precisamente ; "l'intero secondo piano della casa in via velina n°16 , composto esso secondo piano di due stanze adiacenti che affacciano sulla via velina e di due vani che affacciano su proprietà [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] il bottaio a piano terra con ingresso dalla corte comune di fronte alla porta di entrata; il palmento sito a piano terra con ingresso dalla porta comune a destra guardando la scala che conduce al primo e secondo piano ; la porzione della soffitta che copre il secondo piano , posta a sinistra salendo la scala . Il tutto confina con beni [REDACTED] con beni eredi [REDACTED] con beni [REDACTED] con beni [REDACTED] e con la via Velina nel Catasto terreni del Comune di Ceraso , partita 3861, F.19 part.101/4, porzione rurale di fabbricato con diritto alla corte e Scala n.231, senza superficie nè redditi". A seguito di controlli effettuati presso l'agenzia del Territorio di Salerno si e' riscontrato che i dati catastali della consistenza trasferita erano errati in quanto la porzione al secondo piano era riportata al catasto fabbricati al F.19 part. 65 sub 3 ed oggi, a seguito del frazionamento ( divisione ) effettuata il 28/02/2007 prot. SA0086677, riportata nel catasto fabbricati di Ceraso, al Foglio 19, particella 65, sub 31 mentre il bottaio ed il Palmento risultano accatastati al F.19 Part.65 sub1 come indicato nelle planimetrie catastali.

In data 18 febbraio 2001 e' deceduta [REDACTED] usufruttuaria parziale dell'indicato atto e pertanto l'intera piena proprietà apparterebbe al solo [REDACTED] I signori [REDACTED] (quale parte venditrice), nonchè



██████████ e ██████████ (quali parte acquirente), come rappresentati, RETTIFICANO l'atto del notaio C. A. Festa in data 18 febbraio 1981 (reg.ta a Vallo della Lucania il 18.3.1981 al n. 600 e trasmesso a Salerno il 18.3.1981 ai nn. 5982/5230) nel quale venivano erroneamente riportati i dati catastali della consistenza trasferita, mantenendo inalterati descrizione, confini ed ogni altro dato, definitivamente indicando i dati catastali della consistenza immobiliare trasferita, nel modo seguente : Catasto Fabbricati Ceraso F.19 part. 65 sub 1 cat. C/2 cl.1 mq 42 , r.c. 32,54; Part. 65 sub 31 , cat. A/4 cl. 1 vani 5,5 r.c. € 221,56. Le parti , come rappresentate, dichiarano che l'attuale errata intestazione catastale deriva dal fatto che al momento dell'atto l'intero cespite non era ancora frazionato e che l'immobile di proprietà dell'intestatario catastale era la porzione della scheda originaria al piano primo.

Esiste Contratto di Locazione del 23 aprile 2018 registrato il 28 maggio 2018 con il quale ██████████ ha Concesso in Locazione alla ██████████ l'immobile censito al Cat. Fabbricato Comune di Ceraso F.19 part.65 sub31 con durata dal 23 aprile 2018 al 22 aprile 2022.

#### **10) OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO**

Il locale deposito al piano terra adibito ad appartamento( indicato nella presente relazione come deposito n°2) accatastato al F.19 part.65 sub 1 è occupato dai sig.ri ██████████.

l'immobile appartamento al secondo piano F.19 Part. 65 sub 31 è occupato dalla sig.ra ██████████ che occupa anche il deposito indicato come deposito n°1 nella presente relazione.

#### **11) VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI E GRAVANTI SUL BENE**

Sui beni pignorati non esistono vincoli e oneri condominiali.

Inoltre non esistono vincoli artistici,storici,alberghieri o di vivibilità, né l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

## 12) DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILIARE

CERASO :

Comune Cilentano (in Campania) con circa duemilatrecento abitanti.

E' molto probabile che i greci di Focea e di Velia abbiano percorso tutto il territorio dell'odierno Comune di Ceraso nel salire alle Terre Rosse e al passo Beta. E non è da escludere che alcuni di essi, alla ricerca di buon legname per alimentare il cantiere navale di Velia, si fossero fermati, e poi trattieneuti, sull'ampio terrazzo di fiume (fiume Palisco = montano, oggi Palistro) alla cui foce era il porto settentrionale di Velia. Località che apparve loro assai ridente, vista dall'alto delle Tempe, ricca com'era di piante di ciliegio del genere PRUNUS. Un terrazzo circondato da annose piante d'alto fusto.

Certamente vi si trattenero quando la località divenne un importante nodo viario. Vi giungeva, infatti, la via fluviale, la via lungo il Palistro; passava a poca distanza da quel luogo, la via per le Terre Rosse; di là partiva la comoda via che per le odierne Coste delle Monache portava al passo Alfa (Cannalonga) e di là nel Vallo di Diano. Comunque è certo che nell'alto medioevo l'abitato nel luogo doveva essere particolarmente fiorente se nei documenti antichi veniva indicato per ubicare abitati vicini. Una pergamena del 6 maggio 1149 di papa Eugenio III riconosce all'Abbazia di Cava il Cenobio di Santa Barbara "Ubi Cerasus di citur", (dove si dice Ceraso). Notizia confermata da un'altra di pochi anni dopo di papa Alessandro II nel gennaio 1168. L'abitato s'ingrandì anche per la sua felice posizione geografica, al centro degli abitati che dovevano poi costruire le sue frazioni in età napoleonica, quando il paese venne scelto come capoluogo del Comune. Le frazioni sono Massascusa, San Biase, Petrosa e Metoio e Santa Barbara.

Lo sviluppo urbanistico del centro storico di Ceraso è stato determinato da un elemento predominante, rappresentato dalla Chiesa Parrocchiale di San Nicola, che ben rappresenta la nobile storia di questo piccolo centro urbano del Cilento.

La Chiesa Parrocchiale di San Nicola, tra le più belle della Diocesi, sorprende proprio per le sue grandi dimensioni in rapporto al centro abitato,



che oggi conta meno di mille abitanti.

L'edificio, nella conformazione attuale, è stato eretto nel XVIII secolo, sulla base della chiesa originaria del XIV secolo. L'edificio presenta una pianta longitudinale ad una sola navata, cappelle laterali semicircolari, transetto poco pronunciato e coro, con uno scenografico altare su cui si erge l'imponente statua della Madonna dell'Assunta.

Da osservare con attenzione è il motivo culminante della cupola: una ruota-fiore con otto raggi-petali. La volta a botte che sovrasta la struttura, nel 1987, è stata arricchita con tele dipinte dall'artista Nicola Salvatore. In queste sei opere viene privilegiato il motivo dell'angelo. Fra i pennacchi della cupola sono stati inseriti quattro tondi, dello stesso autore, raffiguranti i papi, i vescovi, i parroci e una famiglia. Un altro pittore locale contemporaneo, Mario Modica, ha prestato la sua opera per trattare la vita di San Nicola, con tele poste lungo la navata.

Opere contemporanee sono anche il Cristo in radica di ulivo collocato sull'altare, e il bassorilievo Janua Coeli, sempre in ulivo appena vivacizzato con colori naturali, raffigurante la Madonna con Cristo adulto, realizzate dallo scultore locale Bruno Aloia.

La piazza di Ceraso è caratterizzata dalla presenza di due palazzi: Palazzo Di Lorenzo (XIX secolo) è una delle costruzioni più imponenti di Ceraso. L'architettura è quella tipica della case signorili del Cilento, caratterizzata da linee semplici, senza decori, con portali dalle forme essenziali. I locali terreni conservano ancora la pavimentazione originaria.

Palazzo Iannicelli (XIX secolo) costituisce la chiusura della piazza principale del paese verso il rione della chiesa. La costruzione è stata realizzata per fasi, con la costruzione originaria realizzata nell'area più vicina alla Chiesa; gli ampliamenti successivi hanno interessato la parte che si affaccia su piazza Mazzini.

Il rione detto "Capo ru prevate" è dominato dal palazzo della famiglia Castiello che ancora presenta elementi di notevole interesse, come il portale in pietra e i torrini laterali.

Altra costruzione tipica del modi di edificare del Cilento è rappresentata da Casa Funicelli, in Largo Pietro Giordano.

Lungo l'antica via Regie Poste, attuale Via Roma, c'è l'ingresso di Palazzo Lancilotti (XV-XVIII secolo), costruito per Gelsomino Lancilotti, primogenito del governatore della Baronia di Novi, il quale, già nel 1456, con la sua famiglia, abitava nel grande palazzo con torre nobiliare. L'edificio è stato ingrandito nel corso dei secoli, con interventi di ampliamento realizzati nel 1654 e nel corso del 1700. Il palazzo, nell'ottocento, divenne di proprietà della famiglia Iannicelli e, nella seconda metà del novecento, venne acquistato da Pietro Ebner. Ceraso è ben connessa a Vallo della Lucania, centro commerciale, culturale e di servizi tramite Variante alla SS18, che la collega rapidamente anche a spiagge famose come Palinuro e Camerota.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si indica il palazzo sito in via Velina n°12 da Google Earth nel centro storico



#### CRITERIO DI STIMA

Nella determinazione del valore del bene da stimare, lo scrivente ingegnere tende alla determinazione del valore venale dei cespiti, che, secondo il nostro codice, identifica l'aspetto economico dei beni stessi. Il valore venale è un criterio che come tutti gli altri risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta: è quel valore che il bene as-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



sume nel mercato.

A giudizio dello scrivente, per stimare il valore di un immobile non è possibile utilizzare metodi di stima analitici, quali il “metodo della capitalizzazione dei redditi”: tale metodo infatti, pur essendo fondato su principi economici tecnicamente validi, risulta di difficile applicazione date le condizioni economiche del mercato attuale, che non consentono di valutare con precisione attendibile il tasso di capitalizzazione. Si ritiene che il metodo di stima più indicato sia il “metodo sintetico”, che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato di beni simili: ciò presuppone l'applicabilità del “principio dell'ordinarietà”, ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di prezzi di mercato. Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologie immobiliari abbastanza diffuse nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine su beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Entrando nel merito della valutazione, per quanto riguarda l'alloggio, e per i locali adibiti ad uso deposito, è stato utilizzato il metro quadro di superficie netta dell'immobile; il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni, nonché le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La stima degli immobili è stata fatta attraverso un'indagine effettuata, attraverso la consultazione dei listini immobiliari di alcune società di mediazione immobiliare presenti nel territorio, con il confronto della banca dati forniti dall'Agenzia del Territorio.

Dalla consultazione suddetta quindi, con procedura di stima sintetica-comparativa per similitudini Immobiliari, è scaturita l'indagine di mercato.



IDENTIFICAZIONE URBANISTICA, TIPOLOGICA del BENE ecc.

## **LOTTO : APPARTAMENTO + 2 DEPOSITI**

### **pignorato per intero**

#### **APPARTAMENTO**

Il manufatto è un appartamento identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 31, via Velina n°12 piano 2° categ. A/4 classe 1 consistenza 5,5vani superficie catastale 105 mq, rendita € 221,56, nel Comune di Ceraso. Costituito da una unità abitativa ubicata al piano 2° con un sottotetto con entrata condominiale.

#### **Descrizione Appartamento :**

Come già detto l'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato a cui si accede dal portone condominiale ( vedi foto n°1) e poi attraverso un cortile condominiale ( foto n°6,7) e attraverso una scala interna ( foto n°8,9,,10,11,12) un sottotetto ( foto nn° 31,32,33)collegati da una scala interna e uno spazio esterno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento,infissi interni con porte in legno e infissi esterni in pvc con persiane, pavimenti ceramici, impianto elettrico e climatizzatori nelle due stanze da letto con split( foto nn°40 e 45). L'appartamento fa parte come già detto di un fabbricato con struttura in muratura nel centro storico di Ceraso. Vi sono due stanze da letto indicate nei grafici da rilievo e nelle foto con L1 e L2,dove si evince il soffitto con travi emergenti in legno in L1 mentre in L2 un intero tavolato con travi emergenti in legno ( foto nn°42,48), con affaccio su via Velina .Vi è una cucina – soggiorno ( foto n°53,56,57) e un angolo cottura ( foto n° 54,55,58,59) con wc ( foto da n°60 a n°66) con affacci sul prospetto opposto del Fabbricato a via Velina. La superficie netta di questa unità abitativa equivale a 79,30 mq ed un'altezza media Hm = 2,90m.

#### **LOCALI DEPOSITO**

Il manufatto è un deposito identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 1, via Velina n°12 piano terra categ. C/2 classe 6 consistenza 42mq( somma di due ambienti di mq 24 + 18mq), superficie catastale 71mq nel

Comune di Ceraso. Costituito da due ambienti deposito ubicati al piano terra con entrata da area condominiale.

#### **Deposito n°1**

Il primo deposito ha un'entrata al piano terra del cortile del condominio (foto n°7,12,19) con finestra in alluminio e grata esterna (foto n°20), con soffitto coperto da perline in legno (foto n°21,25), pavimento con mattonelle di ceramica, intonaco distaccato in alcune zone e fessurato, con pareti aventi tracce di umidità. La superficie netta ammonta a 24,00 mq con altezza di 2,56m.

#### **Deposito n°2**

Il secondo deposito (adibito a soggiorno) ha un'entrata con porta in legno, al piano terra del cortile del condominio (foto n°6) con due finestre (foto n°13, 14) con affaccio opposto al cortile,soffitto con travi emergenti in legno (foto n°18) pavimento con mattonelle di ceramica. La superficie netta ammonta a 18,00 mq con altezza di 2,49 m. tranne che per un piccolo cunicolo con volta (foto n°15) di lunghezza 1,96 x larg. 1,38m per un'altezza pari a  $h = 2,00m$ .

#### **CONFINI**

L'appartamento confina a nord con cortile esterno all'edificio (come indicato da elaborato planimetrico), a sud con via Velina, a est con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato condominiale e a ovest con altra unità dello stesso fabbricato e cortile interno.

I depositi confinano a nord con cortile esterno all'edificio (come indicato da elaborato planimetrico), a sud con cortile interno, a est con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato condominiale e a ovest con altra unità dello stesso fabbricato. I due depositi sono siti come già detto al piano terra del fabbricato condominiale e posti in linea, separati da un altro locale posto sulla stella linea a piano terra.

## IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente, è il P.R.G., approvato con Decreto n. 298 del 21.03.1990 prot.1255 dal Predente della Comunità Montana Gelbison e Cervati.

è presente anche il P.U.C. adottato il 21 aprile 2016 con Delibera di G.C. n°33 e successive modifiche introdotte alle osservazioni presentate ( D.G.S. n°64 del 29/08/2016 e D.G.S. n°95 del 15/12/2016)

la particella n°65 del foglio 19 ricade in zona con le seguenti norme :

in riferimento al P.R.G., ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona A Storica sull'intero fabbricato.

## VALUTAZIONE MERCATO ATTRAVERSO LE AGENZIE IMMOBILIARI

Appartamenti :

Il valore di mercato espresso dalle agenzie di mediazione immobiliari varia, per un appartamento da € 500,00 fino ad € 1.400,00/mq per superficie calpestabile, cioè netta, a seconda della posizione prossima al centro di Ceraso o meno e dalle condizioni di conservazione ( ristrutturato ) e se è di recente costruzione o meno.

## VALUTAZIONE DI MERCATO ATTRAVERSO DATI AGENZIA DEL TERRITORIO

FABBRICATI : I valori delle quotazioni espresse dalla Banca dati dell'agenzia del territorio aggiornati all'anno 2020 -2° semestre, che si allegano, sono i seguenti :

Considerando la tipologia "abitazioni civili" in stato "Normale "di conservazione, il valore, varia da € 530,00 a € 680,00 a metro quadro, mentre i Box variano da € 385,00/mq a € 495,00/mq.

Questi Valori sono riferiti alla superficie unitaria LORDA che comunque varierà in aumento, riferito al NETTO a seconda dello spessore delle mura con cui è stato costruito e diviso all'interno l'appartamento.

Questi valori in alcuni casi non sono lontani dai valori espressi dalle agenzie immobiliari del posto, considerando la superficie calpestabile o netta, soprattutto per i box o depositi.

## STIMA

### **LOTTO : APPARTAMENTO + 2 DEPOSITI pignorato per intero**

#### **APPARTAMENTO**

Il manufatto è un appartamento identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 31, via Velina n°12 piano 2° categ. A/4 classe 1 consistenza 5,5vani superficie catastale 105mq, rendita € 221,56, nel Comune di Ceraso. Costituito da una unità abitativa ubicata al piano 2° con un sottotetto con entrata condominiale .

#### **Descrizione Appartamento :**

Come già detto l'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato a cui si accede dal portone condominiale ( vedi foto n°1) e poi attraverso un cortile condominiale ( foto n°6,7) e attraverso una scala interna ( foto n°8,9,,10,11,12) un sottotetto ( foto nn° 31,32,33)collegati da una scala interna e uno spazio esterno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento,infissi interni con porte in legno e infissi esterni in pvc con persiane, pavimenti ceramici, impianto elettrico e climatizzatori nelle due stanze da letto con split( foto nn°40 e 45). L'appartamento fa parte come già detto di un fabbricato con struttura in muratura nel centro storico di Ceraso. Vi sono due stanze da letto indicate nei grafici da rilievo e nelle foto con L1 e L2,dove si evince il soffitto con travi emergenti in legno in L1 mentre in L2 un intero tavolato con travi emergenti in legno ( foto nn°42,48), con affaccio su via Velina .Vi è una cucina – soggiorno ( foto n°53,56,57) e un angolo cottura ( foto n° 54,55,58,59) con wc ( foto da n°60 a n°66) con affacci sul prospetto op-

posto del Fabbricato a via Velina. La superficie netta di questa unità abitativa equivale a 79,30 mq ed un'altezza media  $H_m = 2,90m$ .

#### LOCALI DEPOSITO

Il manufatto è un deposito identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 1, via Velina n°12 piano terra categ. C/2 classe 6 consistenza 42mq (somma di due ambienti di mq 24 + 18mq), superficie catastale 71mq nel Comune di Ceraso. Costituito da due ambienti deposito ubicati al piano terra con entrata da area condominiale.

#### **Deposito n°1**

Il primo deposito ha un'entrata al piano terra del cortile del condominio (foto n°7,12,19) con finestra in alluminio e grata esterna (foto n°20), con soffitto coperto da perline in legno (foto n°21,25), pavimento con mattonelle di ceramica, intonaco distaccato in alcune zone e fessurato, con pareti aventi tracce di umidità. La superficie netta ammonta a 24,00 mq con altezza di 2,56m.

#### **Deposito n°2**

Il secondo deposito (adibito a soggiorno) ha un'entrata con porta in legno, al piano terra del cortile del condominio (foto n°6) con due finestre (foto n°13, 14) con affaccio opposto al cortile, soffitto con travi emergenti in legno (foto n°18) pavimento con mattonelle di ceramica. La superficie netta ammonta a 18,00 mq con altezza di 2,49 m. tranne che per un piccolo cunicolo con volta (foto n°15) di lunghezza 1,96 x larg. 1,38m per un'altezza pari a  $h = 2,00m$ .

La valutazione per l'appartamento è da considerarsi equivalente ad euro 1150/mq al netto delle superfici calpestabili, poiché l'appartamento è in un edificio vicino al centro di Ceraso e al Municipio. Si considerano nell'analisi del prezzo unitario, il fatto che l'appartamento sia in buono stato, prevalentemente ristrutturato e rifinito e completo di impianti elettrico e di riscaldamento e con climatizzatori. Bisogna però effettuare dei lavori di asporto della porta di entrata. Poiché come già fatto rilevare non è contemplata nella planimetria catastale al sub 31. Infatti occorre ripristina-

re le entrate all'appartamento come erano in precedenza , rimuovendo questo accesso e installando due porte esterne per entrare nell'area soggiorno – pranzo e nella zona notte già esiste una porta di accesso però da sostituire con porta per esterno.

La valutazione dei locali deposito a piano terra hanno valori differenti, il deposito n°1 non è in buone condizioni come descritto quindi il suo valore è di € 400,00/mq. Il deposito n°2 meglio conservato ha un valore di € 500/mq.

**Il prezzo di vendita risulta così determinato :**

APPARTAMENTO	FABBRICATO COMUNE DI CERASO	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Foglio n°	19		
Part./sub	n°65/31 abitazione n°65/1 depositi		
Superficie utile Interna mq			
Piano terra Deposito n°1	24,00	400	9.600
Piano terra Deposito n°2	18,00	500	9000
Appartamento secondo piano	79,30	1150	91.195
Superficie complessiva balconi appartamento 25% di 4 mq effettivi	1	1150	1150
<b>Valore totale APPARTAMENTO</b>			<b>110.945,00</b>

Il valore dello stato di fatto dell'immobile comprensivo di appartamento al piano secondo e di due locali deposito al piano terra è di **€110.945,00.**

#### VALORE DEFINITIVO LOTTO

All'immobile allo stato di fatto vanno fatte delle modifiche che sono :  
al piano terra come già detto, il deposito n°2 va chiuso l'accesso al locale adiacente, mentre l'appartamento al piano secondo va modificata l'entrata, eliminando la porta di entrata con i setti relativi e poste in opera le due porte di accesso separato per esterno, agli ambienti soggiorno – pranzo e all'entrata della zona notte che è costituita da due stanze da letto.

COSTO ripristino stato di fatto indicato nelle planimetrie catastali in modo  
forfettario :

- 1) chiusura entrata interna deposito n°2 per un importo forfettario di € 300
- 2) realizzazione nuovi accessi appartamento piano secondo possono ammontare in modo forfettario complessivamente ad € 3.200,00



Per cui il valore definitivo del LOTTO ammonta :

valore lotto stato di fatto = € **110.945,00** decurtato dei lavori a farsi per il ripristino dello stato di fatto ante € **3.500,00** = € **107.445,00**



**TOTALE VALORE LOTTO**

**€ 107.445,00**



### Cap III : RIEPILOGO

DESCRIZIONE BENE PIGNORATO - LOTTO UNICO

#### **Descrizione Appartamento :**

Come già detto l'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato a cui si accede dal portone condominiale ( vedi foto n°1) e poi attraverso un cortile condominiale ( foto n°6,7) e attraverso una scala interna ( foto n°8,9,,10,11,12) un sottotetto ( foto nn° 31,32,33)collegati da una scala interna e uno spazio esterno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento,infissi interni con porte in legno e infissi esterni in pvc con persiane, pavimenti ceramici, impianto elettrico e climatizzatori nelle due stanze da letto con split( foto nn°40 e 45). L'appartamento fa parte come già detto di un fabbricato con struttura in muratura nel centro storico di Ceraso. Vi sono due stanze da letto indicate nei grafici da rilievo e nelle foto con L1 e L2,dove si evince il soffitto con travi emergenti in legno in L1 mentre in L2 un intero tavolato con travi emergenti in legno ( foto nn°42,48), con affaccio su via Velina .Vi è una cucina – soggiorno ( foto n°53,56,57) e un angolo cottura ( foto n° 54,55,58,59) con wc ( foto da n°60 a n°66) con affacci sul prospetto opposto del Fabbricato a via Velina. La superficie netta di questa unità abitativa equivale a 79,30 mq ed un'altezza media Hm = 2,90m.

#### **Deposito n°1**

Il primo deposito ha un'entrata al piano terra del cortile del condominio ( foto n°7,12,19) con finestra in alluminio e grata esterna ( foto n°20) , con soffitto coperto da perline in legno ( foto n°21,25), pavimento con mattonelle di ceramica, intonaco distaccato in alcune zone e fessurato, con pareti aventi tracce di umidità. La superficie netta ammonta a 24,00 mq con altezza di 2,56m.

#### **Deposito n°2**

Il secondo deposito ( adibito a soggiorno) ha un'entrata con porta in legno, al piano terra del cortile del condominio ( foto n°6) con due finestre (

foto n°13, 14) con affaccio opposto al cortile,soffitto con travi emergenti in legno ( foto n°18) pavimento con mattonelle di ceramica. La superficie netta ammonta a 18,00 mq con altezza di 2,49 m. tranne che per un piccolo cunicolo con volta ( foto n°15) di lunghezza 1,96 x larg. 1,38m per un'altezza pari a h = 2,00m.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1)Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio dott. Mazzarella Lucio da Eboli in data 27.12.2010,repertorio n°41371/19893 per la somma di Euro 136.500,00 a garanzia del capitale di Euro 91.000,00, gravante sopra gli immobili pignorati per la piena e intera proprietà, a favore BARLAYS BANK IRELAND PLC con sede a Milano C.F. 80123490155 e contro il sig. [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità immobiliare in data 07/01/2011 ai nn89/681;

2)Pignoramento immobiliare del 18/11/2019 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania per la somma di Euro 75.707,84 oltre spese ed interessi, gravante sopra gli immobili pignorati per la piena e intera proprietà, a favore BARLAYS BANK IRELAND PLC con sede a Milano C.F. 80123490155 e contro il sig. [REDACTED] repertorio n°177/2019,trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità immobiliare in data 30/01/2020 ai nn.3637/2922.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' ATTUALE DEL BENE  
PIGNORATO

Identificazione beni all'atto del pignoramento ( verbale del 07.11.2019)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## APPARTAMENTO

Il manufatto è un appartamento identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 31, via Velina n°12 piano 2° categ. A/4 classe 1 consistenza 5,5vani superficie catastale 105 mq, rendita € 221,56 nel Comune di Ceraso. Costituito da una unità abitativa ubicata al piano 2° con un sottotetto con entrata condominiale.

## LOCALI DEPOSITO

Il manufatto è un deposito identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 1, via Velina n°12 piano terra categ. C/2 classe 6 consistenza 42mq (somma di due ambienti di mq 24 + 18mq), superficie catastale 71mq nel Comune di Ceraso. Costituito da due ambienti deposito ubicati al piano terra con entrata da area condominiale.

## AGGIORNAMENTO CATASTALE

L'aggiornamento catastale è stato necessario all'unità accatastata al F.19 part. 65 sub 31, poiché nella scheda planimetrica non sono stati indicati graficamente 4 balconi esistenti. Quindi si è redatto un accatastamento DOCFA come variazione, che ha determinato i seguenti dati catastali : appartamento al secondo piano identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 31, via Velina n°12 piano 2° categ. A/4 classe 1 consistenza 5,5vani superficie catastale 105 mq rendita € 221,56 nel Comune di Ceraso.

## UTILIZZAZIONE PREVISTA DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Lo strumento urbanistico vigente, è il P.R.G., approvato con Decreto n. 298 del 21.03.1990 prot.1255 dal Predente della Comunità Montana Gelbison e Cervati.

è presente anche il P.U.C. adottato il 21 aprile 2016 con Delibera di G.C. n°33 e successive modifiche introdotte alle osservazioni presentate ( D.G.S. n°64 del 29/08/2016 e D.G.S. n°95 del 15/12/2016)

la particella n°65 del foglio 19 ricade in zona con le seguenti norme :

in riferimento al P.R.G., ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona A Storica sull'intero fabbricato.

Norme Particolari :

sugli edifici ricadenti in detta zona, e non compresi in apposito elenco redatto da parte del Comune, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art.31 della legge 5 agosto 1978 n°457 lettera a) b) e c).

Per gli edifici non compresi nell'elenco di cui sopra, e per migliorare la funzionalità e lo stato igienico delle abitazioni, è consentito ampliare il fabbricato del 15% dell'esistente volumetria, con un massimo di 70mq, sempre che vengano rispettati i caratteri tipologici e formali dell'edificio.

Nel citato elenco da redigersi da parte del Comune sono inclusi gli immobili, i complessi edilizi, e le zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Piano di recupero del Patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Permesso di Costruire .

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

**Autorizzazioni rilasciate**

SCIA presentata da [REDACTED] del 26 novembre 2010 prot. 9123 per Divisione in sanatoria di unità immobiliare catastale , senza esecuzione di opere dell'immobile sito in Ceraso Capoluogo alla via Velina n°12 censito in catasto al F.19 part.65 sub 3. Questa Divisione porta alla soppressione del sub 3 e alla costituzione di due nuovi subalterni identificati con i sub 30 e sub 31 ( questo è l'appartamento pignorato al piano secondo della part. 65 del F.19)

CONFORMITA' URBANISTICA

L'appartamento e i due depositi sono di vecchissima costruzione prima del 1942 come dichiarato nella divisione catastale con scia, poiché fanno parte di un fabbricato ubicato nel centro storico di Ceraso, quindi non esiste concessione edilizia. Vi sono solo delle modifiche da apportare rispetto al-

le planimetrie catastali. Infatti al piano terra risulta che il deposito n°2 ha un accesso ad altro vano adiacente che invece non esiste nella planimetria catastale, mentre risultano due finestre invece di una. L'accesso all'appartamento risulta acquisire parte del disimpegno che conduce nei locali sottotetto, infatti nella planimetria catastale del sub 31 non è indicata la porta di accesso oggi presente, ma due entrate interne alle due stanze da letto e alla zona soggiorno – pranzo. Quindi bisogna chiudere l'accesso al vano deposito n°2 al piano terra che si apre su altro vano e demolire la parete, con asporto porta di entrata attuale dell'appartamento al piano secondo, creando con due porte l'accesso alle due zone sopradette. Questo perché l'accesso attuale occupa parte del pianerottolo condominiale.

#### FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

Il lotto è unico, e si compone di un appartamento al piano secondo e di due depositi al piano terra dello stesso fabbricato, poiché l'appartamento avente due locali depositi a suo servizio è maggiormente vendibile.

L'appartamento sito al secondo piano è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento, infissi interni con porte in legno e infissi esterni in pvc, mentre i depositi sono ubicati al piano terra confinanti con l'atrio condominiale e costituiti di porte esterne e finestra in alluminio ( deposito n°1) porta esterna in legno e finestre in pvc ( deposito n°2) con impianto elettrico.

L'appartamento confina a nord con cortile esterno all'edificio ( come indicato da elaborato planimetrico), a sud con via Velina, a est con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato condominiale e a ovest con altra unità dello stesso fabbricato e cortile interno.

I depositi confinano a nord con cortile esterno all'edificio ( come indicato da elaborato planimetrico), a sud con cortile interno, a est con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato condominiale e a ovest con altra unità dello stesso fabbricato. I due depositi sono siti come già detto al piano terra del fabbricato condominiale e posti in linea, separati da un altro locale posto sulla stessa linea a piano terra.



## **APPARTAMENTO identificazione catastale**

### **APPARTAMENTO**

Il manufatto è un appartamento identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 31, via Velina n°12 piano 2° categ. A/4 classe 1 consistenza 5,5vani superficie catastale 105 mq, rendita € 221,56, nel Comune di Ceraso. Costituito da una unità abitativa ubicata al piano 2° con un sottotetto con entrata condominiale .

### **Descrizione Appartamento :**

Come già detto l'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato a cui si accede dal portone condominiale ( vedi foto n°1) e poi attraverso un cortile condominiale ( foto n°6,7) e attraverso una scala interna ( foto n°8,9,,10,11,12) un sottotetto ( foto nn° 31,32,33)collegati da una scala interna e uno spazio esterno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento,infissi interni con porte in legno e infissi esterni in pvc con persiane, pavimenti ceramici, impianto elettrico e climatizzatori nelle due stanze da letto con split( foto nn°40 e 45). L'appartamento fa parte come già detto di un fabbricato con struttura in muratura nel centro storico di Ceraso. Vi sono due stanze da letto indicate nei grafici da rilievo e nelle foto con L1 e L2,dove si evince il soffitto con travi emergenti in legno in L1 mentre in L2 un intero tavolato con travi emergenti in legno ( foto nn°42,48), con affaccio su via Velina .Vi è una cucina – soggiorno ( foto n°53,56,57) e un angolo cottura ( foto n° 54,55,58,59) con wc ( foto da n°60 a n°66) con affacci sul prospetto opposto del Fabbricato a via Velina. La superficie netta di questa unità abitativa equivale a 79,30 mq ed un'altezza media Hm = 2,90m.

### **LOCALI DEPOSITO**

Il manufatto è un deposito identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 1, via Velina n°12 piano terra categ. C/2 classe 6 consistenza 42mq( somma di due ambienti di mq 24 + 18mq), superficie catastale 71mq nel Comune di Ceraso. Costituito da due ambienti deposito ubicati al piano terra con entrata da area condominiale.

### **Deposito n°1**

Il primo deposito ha un'entrata al piano terra del cortile del condominio ( foto n°7,12,19) con finestra in alluminio e grata esterna ( foto n°20) , con soffitto coperto da perline in legno ( foto n°21,25), pavimento con mattonelle di ceramica, intonaco distaccato in alcune zone e fessurato, con pareti aventi tracce di umidità. La superficie netta ammonta a 24,00 mq con altezza di 2,56m.

### **Deposito n°2**

Il secondo deposito ( adibito a soggiorno) ha un'entrata con porta in legno, al piano terra del cortile del condominio ( foto n°6) con due finestre ( foto n°13, 14) con affaccio opposto al cortile,soffitto con travi emergenti in legno ( foto n°18) pavimento con mattonelle di ceramica. La superficie netta ammonta a 18,00 mq con altezza di 2,49 m. tranne che per un piccolo cunicolo con volta ( foto n°15) di lunghezza 1,96 x larg. 1,38m per un'altezza pari a h = 2,00m.

### **IMMOBILE PIGNORATO**

Il beni pignorati comprendono l'appartamento al piano secondo e i due depositi al piano terra indicati in precedenza. Il bene suddetto è stato pignorato per intero. Il bene pignorato è già diviso,nel senso che l'appartamento al piano secondo è distinto e indipendente dai due depositi ubicati al piano terra, che sono altrettanto distinti è già separati.

### **PROVENIENZA IMMOBILI PIGNORATI**

Atto a rogito notaio Mazzarella Lucio in data 27.12.2010 repertorio 41370/19892 contenente compravendita del sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] che vendono in comunione dei beni al sig. [REDACTED] i beni pignorati ( unità immobiliari accatastate al F.19 part.65 sub 31 e sub 1 Comune

Ceraso ) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 07.01.2011 ai nn. 680/550;

I suddetti venditori [redacted] e [redacted] [redacted], sono pervenuti degli immobili descritti sopra per averli acquistati mediante l'atto di compravendita del 18.02.1981 ai rogiti del Notaio Carlo Alberto Festa, atto che risulta trascritto il 18.03.1981 at nn. 5982/5230 e successivo atto di compravendita in rettifica dei dati catastali degli immobili venduti, atto del 19.07.2007 ai rogiti del Notaio Lucio Mazzarella di Eboli, repertorio n°33640/13673, che risulta trascritto il 02/08/2007 ai nn. 41427/25333. Detta compravendita avveniva da potere dei signori [redacted] [redacted] nel quadro D della predetta trascrizione si rileva che : premesso . . . che con atto del notaio C.A. Festa in data 18 febbraio 1981 (reg.to a Vallo della Lucania il 18.3.1981 al n° 600 e trascritta a Salerno il 18.3.1981 ai nn. 5982/75230), [redacted] quale usufruttuaria parziale , e [redacted] quale proprietario, hanno venduto a [redacted] e C. [redacted] il seguente immobile in Ceraso (sa) e precisamente : “l'intero secondo piano della casa in via velina n°16 , composto esso secondo piano di due stanze adiacenti che affacciano sulla via velina e di due vani che affacciano su proprietà [redacted] e [redacted] [redacted] il bottaio a piano terra con ingresso dalla corte comune di fronte alla porta di entrata; il palmento sito a piano terra con ingresso dalla porta comune a destra guardando la scala che conduce al primo e secondo piano ; la porzione della soffitta che copre il secondo piano , posta a sinistra salendo la scala . Il tutto confina con beni [redacted] con beni eredi [redacted] con beni [redacted] con beni [redacted] e con la via Velina nel Catasto terreni del Comune di Ceraso , partita 3861, F.19 part.101/4, porzione rurale di fabbricato con diritto alla corte e Scala n.231, senza superficie nè redditi“. A seguito di controlli effettuati presso l'agenzia del Territorio di Salerno si e' riscontrato che i dati catastali della consistenza trasferita erano errati in quanto la porzione al secondo piano era riportata al catstato fabbricati al F.19 part. 65 sub 3 ed oggi, a seguito del frazionamento ( divisione ) effettuata il 28/02/2007 prot. SA0086677, riportata nel catasto fabbricati di Ce-



raso, al Foglio 19, particella 65, sub 31 mentre il bottaio ed il Palmento risultano accatastati al F.19 Part.65 sub1 come indicato nelle planimetrie catastali.

In data 18 febbraio 2001 e' deceduta [REDACTED] usufruttuaria parziale dell'indicato atto e pertanto l'intera piena proprietà apparterebbe al solo [REDACTED]. I signori [REDACTED] (quale parte venditrice), nonché [REDACTED] e [REDACTED] (quali parte acquirente), come rappresentati, RETTIFICANO l'atto del notaio C. A. Festa in data 18 febbraio 1981 (reg.ta a Vallo della Lucania il 18.3.1981 al n. 600 e trasmesso a Salerno il 18.3.1981 ai nn. 5982/5230) nel quale venivano erroneamente riportati i dati catastali della consistenza trasferita, mantenendo inalterati descrizione, confini ed ogni altro dato, definitivamente indicando i dati catastali della consistenza immobiliare trasferita, nel modo seguente : ..Catasto Fabbricati Ceraso F.19 part. 65 sub 1 cat. C/2 cl.1 mq 42 , r.c. 32,54; Part. 65 sub 31 , cat. A/4 cl. 1 vani 5,5 r.c. € 221,56. Le parti , come rappresentate, dichiarano che l'attuale errata intestazione catastale deriva dal fatto che al momento dell'atto l'intero cespite non era ancora frazionato e che l'immobile di proprietà dell'intestatario catastale era la porzione della scheda originaria al piano primo.

Esiste Contratto di Locazione del 23 aprile 2018 registrato il 28 maggio 2018 con il quale [REDACTED] ha Concesso in Locazione alla [REDACTED] P.I. [REDACTED] l'immobile censito al Cat. Fabbricato Comune di Ceraso F.19 part.65 sub31 con durata dal 23 aprile 2018 al 22 aprile 2022.

#### OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il locale depositato al piano terra adibito ad appartamento( indicato nella presente relazione come deposito n°2) accatastato al F.19 part.65 sub 1 è occupato dai sig.ri [REDACTED].

L'immobile appartamento al secondo piano F.19 Part. 65 sub 31 è occupato dalla sig.ra [REDACTED] che occupa anche il deposito indicato come deposito n°1 nella presente relazione.

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI E GRAVANTI SUL BENE

Sui beni pignorati non esistono vincoli e oneri condominiali.

Inoltre non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri o di vivibilità, né l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

## STIMA

### LOTTO : APPARTAMENTO + 2 DEPOSITI

#### **pignorato per intero**

#### **APPARTAMENTO**

Il manufatto è un appartamento identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 31, via Velina n°12 piano 2° categ. A/4 classe 1 consistenza 5,5vani superficie catastale 105mq, rendita € 221,56, nel Comune di Ceraso. Costituito da una unità abitativa ubicata al piano 2° con un sottotetto con entrata condominiale .

#### **Descrizione Appartamento :**

Come già detto l'appartamento è ubicato al piano secondo di un fabbricato a cui si accede dal portone condominiale ( vedi foto n°1) e poi attraverso un cortile condominiale ( foto n°6,7) e attraverso una scala interna ( foto n°8,9,,10,11,12) un sottotetto ( foto nn° 31,32,33)collegati da una scala interna e uno spazio esterno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, infissi interni con porte in legno e infissi esterni in pvc con persiane, pavimenti ceramici, impianto elettrico e climatizzatori nelle due stanze da letto con split( foto nn°40 e 45). L'appartamento fa parte come già detto di un fabbricato con struttura in muratura nel centro storico di Ceraso. Vi sono due stanze da letto indicate nei grafici da rilievo e nelle foto con L1 e L2, dove si evince il soffitto con travi emergenti in legno in L1 mentre in L2 un intero tavolato con travi emergenti in legno ( foto nn°42,48), con affaccio su via Velina . Vi è una cucina – soggiorno ( foto n°53,56,57) e un angolo cottura ( foto n° 54,55,58,59) con wc ( foto da n°60 a n°66) con affacci sul prospetto opposto del Fabbricato a via Velina. La superficie netta di questa unità abitativa equivale a 79,30 mq ed un'altezza media Hm = 2,90m.

## LOCALI DEPOSITO

Il manufatto è un deposito identificato catastalmente al foglio 19 part.65 sub 1, via Velina n°12 piano terra categ. C/2 classe 6 consistenza 42mq (somma di due ambienti di mq 24 + 18mq), superficie catastale 71mq nel Comune di Ceraso. Costituito da due ambienti deposito ubicati al piano terra con entrata da area condominiale.

### **Deposito n°1**

Il primo deposito ha un'entrata al piano terra del cortile del condominio (foto n°7,12,19) con finestra in alluminio e grata esterna (foto n°20), con soffitto coperto da perline in legno (foto n°21,25), pavimento con mattonelle di ceramica, intonaco distaccato in alcune zone e fessurato, con pareti aventi tracce di umidità. La superficie netta ammonta a 24,00 mq con altezza di 2,56m.

### **Deposito n°2**

Il secondo deposito (adibito a soggiorno) ha un'entrata con porta in legno, al piano terra del cortile del condominio (foto n°6) con due finestre (foto n°13, 14) con affaccio opposto al cortile,soffitto con travi emergenti in legno (foto n°18) pavimento con mattonelle di ceramica. La superficie netta ammonta a 18,00 mq con altezza di 2,49 m. tranne che per un piccolo cunicolo con volta (foto n°15) di lunghezza 1,96 x larg. 1,38m per un'altezza pari a h = 2,00m.

La valutazione per l'appartamento è da considerarsi equivalente ad euro 1150/mq al netto delle superfici calpestabili,poiché l'appartamento è in un edificio vicino al centro di Ceraso e al Municipio. Si considerano nell'analisi del prezzo unitario, il fatto che l'appartamento sia in buono stato, prevalentemente ristrutturato e rifinito e completo di impianti elettrico e di riscaldamento e con climatizzatori. Bisogna però effettuare dei lavori di asporto della porta di entrata. Poiché come già fatto rilevare non è contemplata nella planimetria catastale al sub 31. Infatti occorre ripristinare le entrate all'appartamento come erano in precedenza, rimuovendo questo accesso e installando due porte esterne per entrare nell'area soggiorno

– pranzo e nella zona notte già esiste una porta di accesso però da sostituire con porta per esterno.

La valutazione dei locali deposito a piano terra hanno valori differenti, il deposito n°1 non è in buone condizioni come descritto quindi il suo valore è di € 400,00/mq. Il deposito n°2 meglio conservato ha un valore di € 500/mq.

**Il prezzo di vendita risulta così determinato :**

Il valore dello stato di fatto dell'immobile comprensivo di appartamento al piano secondo e di due locali deposito al piano terra è di **€110.945,00**.

#### **VALORE DEFINITIVO LOTTO**

All'immobile allo stato di fatto vanno fatte delle modifiche che sono :

al piano terra come già detto, il deposito n°2 va chiuso l'accesso al locale adiacente, mentre l'appartamento al piano secondo va modificata l'entrata, eliminando la porta di entrata con i setti relativi e poste in opera le due porte di accesso separato per esterno, agli ambienti soggiorno – pranzo e all'entrata della zona notte che è costituita da due stanze da letto.

COSTO ripristino stato di fatto indicato nelle planimetrie catastali in modo forfettario :

- 1) chiusura entrata interna deposito n°2 per un importo forfettario di **€ 300**
- 2) realizzazione nuovi accessi appartamento piano secondo possono ammontare in modo forfettario complessivamente ad **€ 3.200,00**

Per cui il valore definitivo del LOTTO ammonta :

valore lotto stato di fatto = **€ 110.945,00** decurtato dei lavori a farsi per il ripristino dello stato di fatto ante **€ 3.500,00** = **€ 107.445,00**

**TOTALE VALORE LOTTO**

**€ 107.445,00**



Con questo il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto al mandato conferito-  
gli dall'ill.mo Giudice e, pertanto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore  
chiarimento.



Si allegano :

- 1) Relazione tecnica
- 2) documentazione fotografica ;
- 3) planimetrie catastali, visure;
- 4) grafici rilievo;
- 5) copie progetti assentiti e concessioni;
- 6) accatastamento Docfa ;
- 7) copia pubblicazione listini agenzia immobiliare e OMI;
- 8) visure ipotecarie;
- 9) Distinta onorario e spese.

Vallo della Lucania , 17 maggio 2021

Il Consulente Tecnico D'ufficio  
Ing. Raffaele Senese

