
TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE II. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iula Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
via [REDACTED]
[REDACTED]
Nota di [REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Suddivisione dei Lotti	14
LOTTO 4	15
LOTTO 5	27
Lotto 6	45
Stima / Formazione lotti	69

ASTALEGALE.N

INCARICO

All'udienza del 28/04/2022, il sottoscritto Geom. Iula Alessandro, con studio in Via Salicuneta, 15 - 84040 - Castelnuovo Cilento (SA), email a.iula@live.it, PEC alessandro.iula@geopec.it, Tel. 328 70 20 137, Fax 0974 19 30 440, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data 09/06/2022 ed in data 09/06/2022 lo scrivente CTU ha effettuato gli accessi presso i beni pignorati, congiuntamente con il Custode Giudiziario dott. Luigi Pepe. Negli accessi era sempre presente la sig.ra [REDACTED]

In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

In tali accessi, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad individuare i beni pignorati, mezzo planimetrie catastali. Accertatosi di aver individuato correttamente il compendio pignorato, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad effettuare un accurato sopralluogo dei luoghi, eseguendo rilievi metrici dettagliati (cfr. allegato 6 - Rilievi Planimetrici) e documentazione fotografica esaustiva (cfr. allegato 7 - Documentazione Fotografica). Al contempo sono stati individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

Di seguito alcuni beni oggetto del pignoramento, di seguito oggetto della presente relazione di stima:

- **Bene N° 6 - Villa ubicata a Salento (SA) - via Provinciale Orria, 11**
Catasto Fabbricati FG. 1 Part. 992 sub 3 Categoria A/7, Classe 2, cons. 15,5 vani Piano T, 1, 2
- **Bene N° 7 - Garage ubicato a Salento (SA) - via Provinciale Orria, 11**
Catasto Fabbricati FG. 1 Part. 992 sub 2 Categoria C/6a), Classe 7, Consistenza 26 mq Piano Terra
- **Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Omignano (SA) - Via Pedemontana Zona P.I.P.**
Catasto Fabbricati FG. 6 Part. 1327 Categoria A/10, Classe U, Consistenza 5,5 vani Piano Terra
- **BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P. Zona P.I.P.**
Catasto Terreni FG. 6 part. 819 Ql. Seminativo arborato Cl. 3 sup. 1310 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 821 Ql. Seminativo arborato Cl. 3 sup. 1521 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 845 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 5170 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 846 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 2153 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 847 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 9355 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 1477 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 2644 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 1495 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 834 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 1496 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 1153 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 1497 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 2089 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 1498 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 155 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 1499 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 140 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 1500 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 3752 mq
- **Bene N° 10 - Deposito ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, 61**
Catasto Fabbricati FG. 1 Part. 188 sub 1 Categoria C/6, Classe 3, cons. 41mq Piano T

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, 59
Catasto Fabbricati FG. 1 Part. 188 sub 2 Categoria A/4, Classe 3, cons. 3 vani Piano T
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc
Catasto Fabbricati FG. 1 Part. 188 sub 3 Categoria A/4, Classe 3, cons. 6 vani Piano 1
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc
Catasto Terreni FG. 1 part. 506 Ql Pascolo Cespugliato Cl. 3 sup. 29170 mq
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc
Catasto Terreni FG. 1 part. 365 Ql Pascolo Cespugliato Cl. 2 sup. 1765 mq

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Villa con ampio giardino nel Comune di Salento, sviluppata su due piani fuori terra (tra cui una mansarda) oltre ad un piano seminterrato. Accesso alla Villa dalla strada pubblica, con ingresso principale direttamente al piano seminterrato sul lato nord. Dallo stesso lato nord si accede anche al garage (denominato Bene 6), al vano tecnico seminterrato, sempre sul lato nord del fabbricato.



Piano terra

seminterrato





Inquadramento in mappa catastale

Appartamento composto da:

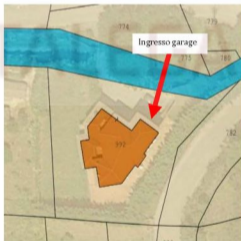
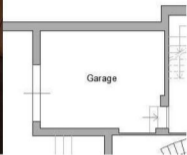
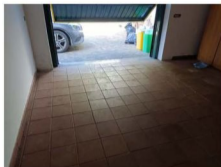
Al piano seminterrato, ingresso soggiorno e vano scala, due ripostigli, un bagno;

Al piano terra, ampio soggiorno, cucina, un lavatoio, un ripostiglio ed uno studio, oltre al vano scala e ampio terrazzo;

Al piano Primo (mansarda), oltre al vano scala, vi sono tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e tre terrazzini.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Garage ad uso deposito, pertinenziale all'abitazione identificata Bene 6 della presente Perizia di stima.



Inquadramento in mappa catastale

Garage ad uso deposito e posto auto coperto, al piano seminterrato della Villa denominata Bene 6.

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

Fabbricato Uffici, a servizio dell'impianto di Betonaggio denominato Bene 9 della presente Perizia di stima.



Inquadramento in mappa catastale

Fabbricato Uffici suddiviso da portico, portone di ingresso, disimpegno e 4 ambienti Ufficio/archivio/deposito.

BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P. ZONA P.I.P.

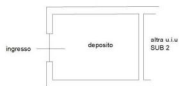
Impianto di Betonaggio per la preparazione di calcestruzzo, con all'interno la cabina di controllo di modeste dimensioni non identificata catastalmente, oltre a ponte di lavaggio per autocarro, vasca di decantazione e ponte di carico, compreso tutte le particelle di terreno circostanti riepilogate successivamente.



Inquadramento in mappa catastale

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 61

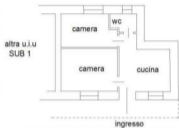
Deposito al piano terra facente parte di un fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra. Il deposito si sviluppa in unico ambiente, e si accede a mezzo di saracinesca in metallo. Non risultano altre aperture.



Inquadramento in mappa catastale, bene non accatastato in mappa.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 59 PIANO TERRA

Appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra. Il bene si sviluppa in 2 camere, una cucina ed un bagno. Si accede direttamente nella cucina attraverso un portone sotto la rampa di scale per accedere al piano superiore del fabbricato. Inoltre vi è un piccolo sottoscala, ad uso deposito, posto sulla sinistra, all'esterno del portone di ingresso.



Inquadramento in mappa catastale, bene non accatastato in mappa.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC PIANO PRIMO

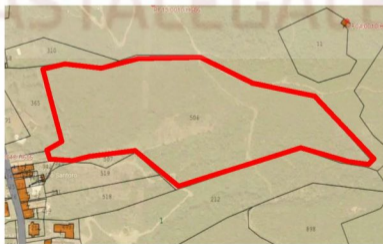
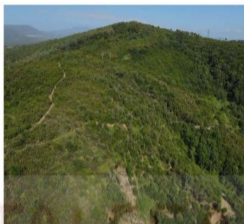
Appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra. Il bene si sviluppa in 3 camere, una cucina, 2 bagni, un soggiorno e 2 disimpegni. Si accede attraverso due portoni posti sul pianerottolo, che si raggiunge da unica rampa di scale.



Inquadramento in mappa catastale, bene non accatastato in mappa.

BENE N° 13 – TERRENO INCOLTO

Terreno incolto sviluppato su versante inclinato, ricco di vegetazione, alberature ed attraversato da una stradina di campagna non praticabile con mezzi ordinari.



Inquadramento in mappa catastrale.

BENE N° 14 - TERRENO

Terreno non accessibile, se non attraversando particelle di terze proprietà.



Inquadramento in mappa catastale.

SUDDIVISIONE DEI LOTTI

Il criterio di formazione dei Lotti, è stato determinato sulla base della migliore collocazione sul mercato dei beni oggetto della presente perizia di stima, valutando anche il migliore accoppiamento dei beni, sulla base delle caratteristiche degli immobili.

Pertanto di seguito si elenca la suddivisione e l'accoppiamento dei beni:

LOTTO 4:

Bene N° 6 - Villa ubicata a Salento (SA) - via Provinciale Orria, 11

Catasto Fabbricati FG. 1 Part. 992 sub 3 Categoria A/7, Classe 2, cons. 15,5 vani Piano T, 1, 2;

Bene N° 7 - Garage ubicato a Salento (SA) - via Provinciale Orria, 11

Catasto Fabbricati FG. 1 Part. 992 sub 2 Categoria C/6a), Classe 7, Consistenza 26 mq Piano Terra.

LOTTO 5:

Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Omignano (SA) - Via Pedemontana Zona P.I.P.;

Catasto Fabbricati FG. 6 Part. 1327 Categoria A/10, Classe U, Consistenza 5,5 vani Piano Terra

Bene N° 9 - Impianto calcestruzzi e terreni limitrofi ubicati ad Omignano (Sa) - via Pedemontana zona P.I.P.

Catasto Terreni FG. 6 part. 819 Ql Seminativo arborato Cl. 3 sup. 1310 mq

Catasto Terreni FG. 6 part. 821 Ql Seminativo arborato Cl. 3 sup. 1521 mq

Catasto Terreni FG. 6 part. 845 Ql Incolto Produttivo Cl. U sup. 5170 mq

Catasto Terreni FG. 6 part. 846 Ql Incolto Produttivo Cl. U sup. 2153 mq

Catasto Terreni FG. 6 part. 847 Ql Incolto Produttivo Cl. U sup. 9355 mq

Catasto Terreni FG. 6 part. 1477 Ql Incolto Produttivo Cl. U sup. 2644 mq

Catasto Terreni FG. 6 part. 1495 Ql Incolto Produttivo Cl. U sup. 834 mq

Catasto Terreni FG. 6 part. 1496 Ql Incolto Produttivo Cl. U sup. 1153 mq

Catasto Terreni FG. 6 part. 1497 Ql Incolto Produttivo Cl. U sup. 2089 mq

Catasto Terreni FG. 6 part. 1498 Ql Incolto Produttivo Cl. U sup. 155 mq

Catasto Terreni FG. 6 part. 1499 Ql Incolto Produttivo Cl. U sup. 140 mq

Catasto Terreni FG. 6 part. 1500 Ql Incolto Produttivo Cl. U sup. 3752 mq.

LOTTO 6:

Bene N° 10 - Deposito ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, 61

Catasto Fabbricati FG. 1 Part. 188 sub 1 Categoria C/6, Classe 3, cons. 41mq Piano T

Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, 59

Catasto Fabbricati FG. 1 Part. 188 sub 2 Categoria A/4, Classe 3, cons. 3 vani Piano T

Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc

Catasto Fabbricati FG. 1 Part. 188 sub 3 Categoria A/4, Classe 3, cons. 6 vani Piano 1

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc

Catasto Terreni FG. 1 part. 506 Ql Pascolo Cespugliato Cl. 3 sup. 29170 mq

Bene N° 14 - Terreno ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc

Catasto Terreni FG. 1 part. 365 Ql Pascolo Cespugliato Cl. 2 sup. 1765 mq

LOTTO 4

Il lotto 4 è formato dai seguenti beni:

Bene N° 6 - Villa ubicata a Salento (SA) - via Provinciale Orria, 11

Catasto Fabbricati FG 1 Part. 992 sub 3 Categoria A/7, Classe 2, cons. 15,5 vani Piano T. 1, 2;

Bene N° 7 - Garage ubicato a Salento (SA) - via Provinciale Orria, 11

Catasto Fabbricati FG 1 Part. 992 sub 2 Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 26 mq Piano Terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (**cf. allegato 2 - Certificati Catastali**);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (**cf. allegato 3 - Ipotecarie**);
- Richiesta al Comune di Omignano (SA), settore Ufficio Tecnico - Urbanistica, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (**cf. allegato 4 - Autorizzazioni edilizie**);
- Richiesta al Comune di Omignano (SA), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cf. allegato 8 - Certificati**)
- Richiesta al Comune settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cf. allegato 8 - Certificati**)
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

via [REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Il bene confina ad est con la particella 782; ad ovest con la particella 26. A Nord con la particella "Acque". A sud con la particella 577 e 831.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Il bene confina ad est con la particella 782; ad ovest con la particella 26. A Nord con la particella "Acque". A sud con la particella 577 e 831.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale Piano Seminterrato	83,00 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	3,00 m	Seminterrato
Residenziale Piano Terra	137,60 mq	169,00 mq	1,00	169,00 mq	2,94 m	Terra
residenziale piano Primo	87,60 mq	109,00 mq	1,00	109,00 mq	2,75 m	Primo
Terrazzi	21,44 mq	26,00 mq	0,30	7,80 mq	0,00 m	T-1
area esterna pavimentata	145,00 mq	145,00 mq	0,10	14,50 mq	0,00 m	Terra
portico	53,00 mq	54,00 mq	0,40	21,60 mq	3,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				429,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				429,90 mq		

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage-deposito	24,80 mq	31,60 mq	0,60	18,96 mq	3,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				18,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,96 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2014 al 29/06/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 992, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Com. 14 vani Rendita € 679,66
Dal 29/06/2015 al 13/07/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 992, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Com. 15,5 vani Rendita € 1.601,02
Dal 13/07/2015 al 04/11/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 992, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Com. 15,5 vani Superficie catastale 387mq Rendita € 1.601,02 Piano T-1-2

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

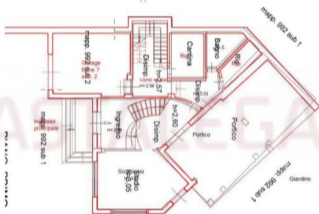
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2014 al 29/06/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 992, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6, Com. 26mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 28,20 Piano T
Dal 29/06/2015 al 04/11/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 992, Sub. 2 Categoria C6 Cl.7, Com. 32mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 33,57 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	992	3		A7	2	15,5 vani	387 mq	1601,02 €	T-1-2	

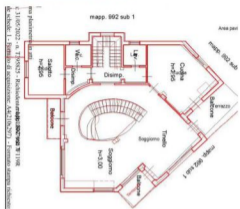
Corrispondenza catastale Piano seminterrato



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.

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.

Corrispondenza catastale Piano Terra



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.

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.

Corrispondenza catastale Piano Primo (Mansarda)



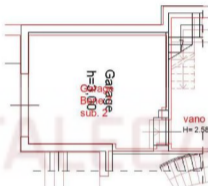
La planimetria catastale, agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, non corrisponde con le reali situazioni dei luoghi, per via di lievi difformità nella grafica.

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 - GARAGE UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	992	2		C6	7	26mq	32mq mq	33,57 €	T	

Corrispondenza catastale Piano Terra

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.

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° 6 - VILLA UBICATA A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Si precisa che negli elaborati tecnici del Comune di Salento, è stato riscontrato che vi è stato un procedimento Penale n. R.G. 2620/2012 a carico della debitrice, per presunta invasione dei terreni vicini. Per tale procedura è stato incaricato un CTU il quale ha constatato che vi era un areale invasione sui terreni altrui, per circa 55mq.

Pertanto, si rimanda alla decisione del G.E. per eventualmente verificare l'esito della procedura, al fine di portare a conoscenza l'eventuale acquirente dell'eventuale invasione del terreno di terze parti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Alla data di accesso, il bene risultava in condizioni d'uso e manutenzione discrete. In particolare si evidenzia che al piano Primo(mansardato) dell'abitazione vi sono delle macchie di muffa e infiltrazioni derivanti dalla copertura, in particolare nel bagno e nelle stanze da letto, come ben evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

Anche sulla superficie delle pareti esterne del fabbricato, nel lato nord, sono presenti macchie di umidità e muffe.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Alla data di accesso, il bene risultava in condizioni d'uso e manutenzione discrete.

PARTI COMUNI

BENE N° 6, BENE N° 7

Le parti comuni del bene sono tutte le aree esterne al fabbricato(corte), identificate al sub 1, corte del fabbricato e bene comune non censibile al sub 2 e 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6, BENE N° 7

Fabbricato per civile abitazione sviluppato su un piano seminterrato, 2 piano fuori terra e un piano mansarda.

Le strutture portanti, comprese le fondazioni sono in calcestruzzo armato.

Copertura a padiglioni sovrastante coppi tipo portoghesi.

Le tomagnature esterne sono state costruite con laterizio forato a doppia fila.

I tramezzi interni con laterizio forato.

Tutti gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni in alluminio.

Pavimenti in parquet, nei servizi igienici in maioliche smaltate.

Gli impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento sono tutti sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6, BENE N° 7

Alla data dell'accesso i beni risultavano occupati dal debitore e dal nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1980 al 08/03/2007	[REDACTED]	donazione			
		rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaro Ippolito Giukani	20/01/1980	388	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		salerno	18/02/1980	4544	3976
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/04/1994 al 08/03/2007	[REDACTED]	compravendita			
		rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaro Ippolito Giukani	13/04/1994	20720	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		salerno	09/05/1994	20720	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/03/2007	[REDACTED]	compravendita			
		rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaro Lucio Mazzavilla	08/03/2007	32001	12909
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
salerno	19/03/2007	14884-5	9194-5		
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Periodo	Proprietà	ATTI			
Dal 20/01/1980 al 08/03/2007	[REDACTED]	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notario Ippolito Giuliani	20/01/1980	300	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		salerno	18/02/1980	4544	3976
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/04/1994 al 08/03/2007	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notario Ippolito Giuliano	13/04/1994	2872B	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		salerno	09/05/1994	2872B	
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/03/2007	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notario Lucio Mazzarella	08/03/2007	32801	12969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		salerno	19/03/2007	14804-5	9194-5
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di salerno aggiornate al 12/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a salerno il 31/01/2019
Reg. gen. 4063 - Reg. part. 445
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca del Cilento di Sassano e Vallo della di Diano e della Lucania Credito Cooperativo
Contro [REDACTED]
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Lucio Mazzarella
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Salerno il 28/09/2020
Reg. gen. 29779 - Reg. part. 3448
Importo: € 400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 395.447,38
Rogante: Tribunale di Salerno
Data: 20/08/2020
N° repertorio: 3012

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a salerno il 08/07/2019
Reg. gen. 26889 - Reg. part. 20571
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a salerno il 28/09/2021
Reg. gen. 39337 - Reg. part. 31147
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE ORRIA, 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno aggiornate al 12/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Salerno il 31/01/2019
Reg. gen. 4063 - Reg. part. 445
Importo: € 480.000,00
A favore di Banca del Cilento di Sassano e Vallo della di Diano e della Lucania Credito Cooperativo
Contro [REDACTED]
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Lucio Mazzarella
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Salerno il 28/09/2020
Reg. gen. 29779 - Reg. part. 3448
Importo: € 400.000,00
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 395.447,38
Rogante: Tribunale di Salerno
Data: 20/08/2020
N° repertorio: 3012

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 08/07/2019
Reg. gen. 26889 - Reg. part. 20571
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 28/09/2021
Reg. gen. 39337 - Reg. part. 31147
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6, BENE N° 7

il bene ricade in zona "C2" di ESPANSIONE EDILIZIA RESIDENZIALE del piano regolatore Generale del Comune di Salerno.

Vincolo idrogeologico;

Vincolo sismico.

Ricade al di fuori del Parco del Cilento e vallo di Diano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6, BENE N° 7

A seguito di richiesta trasmessa all'Ufficio Tecnico di Salento, è stato riscontrato un permesso a costruire R.C. n° 20-2008 prot. 2487 del 07-07-2009; permesso a costruire in Sanatoria R.C. n° 27-2009 prot. 3939 del 03-11-2019, e successivo permesso a costruire di variante in sanatoria R.C. n° 02-2010 del 12-02-2010.

Dai grafici dei permessi costruire, risulta che la costruzione è conforme alle autorizzazioni edilizie, a meno di lievi difformità che saranno valutate nel paragrafo di stima, calcolando i costi per il ripristino allo stato autorizzato.

Si precisa che dai grafici delle concessioni edilizie e sanatoria non si evince il vano tecnico distaccato dal fabbricato. Pertanto si terrà successivamente conto di nella valutazione del bene, decurtando un ulteriore costo per il ripristino e/o la sanatoria dei locali stessi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6, BENE N° 7

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto 5 è formato dai seguenti beni:

Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Omignano (SA) - Via Pedemontana Zona P.I.P.;
Catasto Fabbricati FG. 6 Part. 1327 Categoria A/10, Classe U, Consistenza 5,5 vani Piano T.

Bene N° 9 - Impianto calcestruzzi e terreni limitrofi, ad Omignano (SA) - Via Pedemontana Zona P.I.P.
Catasto Terreni FG. 6 part. 819 Ql. Seminativo arborato Cl. 3 sup. 1310 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 821 Ql. Seminativo arborato Cl. 3 sup. 1521 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 845 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 5170 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 846 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 2153 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 847 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 9355 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 1477 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 2644 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 1495 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 834 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 1496 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 1153 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 1497 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 2089 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 1498 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 155 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 1499 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 140 mq
Catasto Terreni FG. 6 part. 1500 Ql. Incolto Produttivo Cl. U sup. 3752 mq.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - BENE N° 9

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

Lo scrivente ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (**cf. allegato 2 - Certificati Catastali**);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (**cf. allegato 3 - Ipotecarie**);
- Richiesta al Comune di Salento (SA), settore Ufficio Tecnico - Urbanistica, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (**cf. allegato 4 - Autorizzazioni edilizie**);
- Richiesta al Comune di Salento (SA), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cf. allegato 8 - Certificati**)
- Richiesta al Comune di Corsico (MI), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (**cf. allegato 8 - Certificati**)
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni.

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

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

- 

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

- 

BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

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

- 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

Il bene confina a nord con la particella 1224, a sud con la particella 1500, ad est con la particella 1449, ed infine ad ovest con la particella 1230 e 1231, tutte nel Foglio 6 del Comune di Omignano.

BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

Il bene, inteso come gruppo di particella, confina dettagliatamente come di seguito elencato:

- La part. 819 confina a nord con la particella 816, a sud con la particella 593 e 847, ad est con la particella 820, ed infine ad ovest con la particella 590 e 593, tutte nel Foglio 6 del Comune di Omignano.
- La part. 821 confina a nord con la particella 818, a sud con la particella 847, ad est con la particella "Acque", ed

infine ad ovest con la particella 820, tutte nel Foglio 6 del Comune di Omignano.

- La part. 845 confina a nord con la particella 592, a sud con la particella "Acque", ad est con la particella 846, ed infine ad ovest con la particella 1477 1496 e 1495, tutte nel Foglio 6 del Comune di Omignano.

- La part. 846 confina a nord con la particella 593, a sud con la particella "Acque", ad est con la particella 847, ed infine ad ovest con la particella 845, tutte nel Foglio 6 del Comune di Omignano.

- La part. 847 confina a nord con la particella 819 820 e 821, a sud con la particella "Acque", ad est con la particella "Acque", ed infine ad ovest con la particella 846, tutte nel Foglio 6 del Comune di Omignano.

- La part. 1477 confina a nord con la particella 1496, a sud con la particella "Acque", ad est con la particella 845, ed infine ad ovest con la particella 1500, tutte nel Foglio 6 del Comune di Omignano.

- La part. 1495 confina a nord con la particella 1227 e 1163, a sud con la particella 1496, ad est con la particella 845, ed infine ad ovest con la particella 1497 e 1498, tutte nel Foglio 6 del Comune di Omignano.

- La part. 1496 confina a nord con la particella 1495, a sud con la particella 1477, ad est con la particella 845, ed infine ad ovest con la particella 1497 e 1498, tutte nel Foglio 6 del Comune di Omignano.

- La part. 1497 confina a nord con la particella 1224 e 1225, a sud con la particella 1498 e 1500, ad est con la particella 1495 1496, ed infine ad ovest con la particella 1499, tutte nel Foglio 6 del Comune di Omignano.

- La part. 1498 confina a nord con la particella 1497, a sud con la particella 1500, ad est con la particella 1496, tutte nel Foglio 6 del Comune di Omignano.

- La part. 1499 confina a nord con la particella 1224, a sud con la particella 1500, ad est con la particella 1497, ed infine ad ovest con la particella 1327 e 1500, tutte nel Foglio 6 del Comune di Omignano.

- La part. 1500 confina a nord con la particella 1327 1497 1498 e 1499, a sud con la particella "Acque", ad est con la particella 1477, ed infine ad ovest con la particella 1231, tutte nel Foglio 6 del Comune di Omignano.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici	98,70 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	3,00 m	terra
portico	15,20 mq	15,45 mq	0,30	4,65 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				125,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,65 mq		

La corte non viene conteggiata nelle superfici convenzionali, in quanto successivamente sarà considerata come valore aggiunto al bene, incrementando pertanto il valore unitario.

BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Part. 819 - terreno in zona di rispetto stradale e fluviale	1310,00 mq	1310,00 mq	0,10	131,00 mq	0,80 m	

Part. 821 - terreno in zona di rispetto stradale e fluviale	1521,00 mq	1521,00 mq	0,10	152,10 mq	0,00 m
Part. 845 - terreno in zona di rispetto stradale	5107,00 mq	5107,00 mq	0,10	510,70 mq	0,00 m
Part. 846 - terreno in zona di rispetto stradale	2153,00 mq	2153,00 mq	0,10	215,30 mq	0,00 m
Part. 847 - terreno in zona di rispetto stradale	9355,00 mq	9355,00 mq	0,10	935,50 mq	0,00 m
Part. 1477 - terreno in zona di rispetto stradale e fluviale	2644,00 mq	2644,00 mq	0,10	264,40 mq	0,00 m
Part. 1495 - terreno in zona di rispetto stradale	834,00 mq	834,00 mq	0,10	83,40 mq	0,00 m
Part. 1496 - terreno in zona di rispetto stradale	1153,00 mq	1153,00 mq	0,10	115,30 mq	0,00 m
Part. 1497 - terreno in zona D3 del PRG	2089,00 mq	2089,00 mq	1,00	2089,00 mq	0,00 m
Part. 1498 - terreno in zona D3 del PRG	155,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	0,00 m
Part. 1499 - terreno in zona D3 del PRG	140,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	0,00 m
Part. 1500 parte 1 - terreno in zona D3 del PRG	3752,00 mq	3752,00 mq	1,00	3752,00 mq	0,00 m
Part. 1500 parte 2 - terreno in zona di rispetto fluviale	355,00 mq	355,00 mq	0,10	35,50 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				8579,20 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				8579,20 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le consistenze dei terreni sono state individuate dalle visure catastali, in quanto non risultavano confini certi e materializzati sul posto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1975 al 21/03/2000	denario	Catasto Terreni Pg. 6, Part. acque Qualità acque
Dal 21/03/2000 al 22/09/2009		Catasto Terreni Pg. 6, Part. 843 Qualità facoltà produttivo Clu Superficie (ha are ca) 7314 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,38

Dal 22/09/2009 al 12/10/2011	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. 1223 Qualità facoltà produttivo Clu Superficie (ha are ca) 6662 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,34
Dal 12/10/2011 al 20/10/2011	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. 1223 Qualità ente urbano
Dal 20/10/2011 al 21/11/2022	[REDACTED]	Catano Fabbricati Fg. 6, Part. 1327 Categoria A10 Clu, Com. 5,5 vani Superficie catastale 162 m2 mq Rendita € 1.377,65 Piano 1

BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1975 al 12/01/1990	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. acque Qualità "ACQUE ESSENT"
Dal 30/05/1975 al 12/01/1990	DEMANIO DELLO STATO ACQUE PUBBLICHE	Catano Terreni Fg. 6, Part. acque Qualità "acqua" Superficie (ha are ca) 299190
Dal 18/02/1983 al 08/03/1983	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. 422 Qualità Seminativo arboreo C103 Superficie (ha are ca) 3226 Reddito dominicale € 8,33 Reddito agrario € 0,33
Dal 08/03/1983 al 22/07/1992	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. 422 Qualità Seminativo arboreo C103 Superficie (ha are ca) 3226 Reddito dominicale € 8,33 Reddito agrario € 0,33
Dal 22/07/1992 al 20/02/2001	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. 589 Qualità Seminativo arboreo C103 Superficie (ha are ca) 2996 Reddito dominicale € 7,74 Reddito agrario € 7,74
Dal 12/01/1998 al 21/03/2000	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. acque Qualità acque essent Superficie (ha are ca) 299190
Dal 12/01/1998 al 19/12/2000	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 8, Part. 843 Qualità "REL. ACQ. ES" Superficie (ha are ca) 7314

Dal 12/01/1998 al 12/09/2019		Catato Terreni Fig. 6, Part. 845 Qualità incolto produttivo Clu Superficie (ha are ca) 5107 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,26
Dal 12/01/1998 al 12/09/2019		Catato Terreni Fig. 6, Part. 846 Qualità incolto produttivo Clu Superficie (ha are ca) 2153 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,11
Dal 12/01/1998 al 12/09/2019		Catato Terreni Fig. 6, Part. 847 Qualità RELACQUES Superficie (ha are ca) 9355 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,00
Dal 21/03/2000 al 19/12/2000		Catato Terreni Fig. 6, Part. 844 Qualità RELACQUES Superficie (ha are ca) 4749 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,00
Dal 19/12/2000 al 22/09/2009		Catato Terreni Fig. 6, Part. 843 Qualità INCOLT PICO Superficie (ha are ca) 7314 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,30
Dal 19/12/2000 al 22/09/2009		Catato Terreni Fig. 6, Part. 844 Qualità incolto produttivo Clu Superficie (ha are ca) 4749 Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,25
Dal 19/12/2000 al 22/11/2022		Catato Terreni Fig. 6, Part. 847 Qualità incolto produttivo Clu Superficie (ha are ca) 9355 Reddito dominicale € 0,97 Reddito agrario € 0,48
Dal 20/02/2001 al 12/09/2019		Catato Terreni Fig. 6, Part. 819 Qualità Seminativo arborato Cl03 Superficie (ha are ca) 1310 Reddito dominicale € 3,38 Reddito agrario € 3,38
Dal 20/02/2001 al 12/09/2019		Catato Terreni Fig. 6, Part. 821 Qualità Seminativo arborato Cl03 Superficie (ha are ca) 1521 Reddito dominicale € 3,93 Reddito agrario € 3,93
Dal 22/09/2009 al 12/10/2011		Catato Terreni Fig. 6, Part. 1223

	OMIGNANO (SA)	Qualità INCOLT PROD Clu Superficie (ha are ca) 6662 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,34
Dal 22/09/2009 al 23/07/2019	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. 1226 Qualità incolto produttivo Clu Superficie (ha are ca) 4631 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,24
Dal 12/10/2011 al 23/07/2019	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. 1326 Qualità INCOLT PROD Clu Superficie (ha are ca) 6136 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,32
Dal 23/07/2019 al 12/09/2019	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. 1479 Qualità INCOLT PROD Clu Superficie (ha are ca) 3992 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,20
Dal 23/07/2019 al 12/09/2019	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. 1477 Qualità incolto produttivo Clu Superficie (ha are ca) 2644 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,14
Dal 23/07/2019 al 12/09/2019	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. 1476 Qualità incolto produttivo Clu Superficie (ha are ca) 1987 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,10
Dal 12/09/2019 al 19/12/2000	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. 847 Qualità REL. ACQIES Superficie (ha are ca) 9355 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,00
Dal 12/09/2019 al 13/10/2020	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. 1479 Qualità INCOLT PROD Clu Superficie (ha are ca) 3992 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,20
Dal 12/09/2019 al 13/10/2020	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. 1476 Qualità incolto produttivo Clu Superficie (ha are ca) 1987 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,10
Dal 12/09/2019 al 22/11/2022	[REDACTED]	Catano Terreni Fg. 6, Part. 845

		Qualità incolto produttivo Clu Superficie (ha are ca) 5107 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,26
Dal 12/09/2019 al 22/11/2022		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 821 Qualità Seminativo arborato Cl03 Superficie (ha are ca) 1521 Reddito dominicale € 3,93 Reddito agrario € 3,93
Dal 12/09/2019 al 22/11/2022		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 846 Qualità incolto produttivo Clu Superficie (ha are ca) 2153 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,11
Dal 12/09/2019 al 22/11/2022		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1477 Qualità incolto produttivo Clu Superficie (ha are ca) 2644 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,14
Dal 12/09/2019 al 22/11/2022		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 819 Qualità Seminativo arborato Cl03 Superficie (ha are ca) 1310 Reddito dominicale € 3,38 Reddito agrario € 3,38
Dal 13/10/2020 al 22/11/2022		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1495 Qualità incolto produttivo Clu Superficie (ha are ca) 834 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,04
Dal 13/10/2020 al 22/11/2022		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1497 Qualità INCOLT PROD Clu Superficie (ha are ca) 2089 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,11
Dal 13/10/2020 al 22/11/2022		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1498 Qualità INCOLT PROD Clu Superficie (ha are ca) 155 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal 13/10/2020 al 22/11/2022		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1500 Qualità INCOLT PROD Clu Superficie (ha are ca) 3752 Reddito dominicale € 0,39 Reddito agrario € 0,19
Dal 13/10/2020 al 22/11/2022		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1499 Qualità INCOLT PROD Clu Superficie (ha are ca) 140 Reddito dominicale € 0,01

		Rendito agrario € 0,01
Dal 13/10/2020 al 22/11/2022	[REDACTED]	Catasto Terreni Pg. 6, Part. 1496 Qualità (accolto produttivo) C1 u. Superficie (ha are ca) 1153 Rendito dominicale € 0,12 Rendito agrario € 0,06

DATI CATASTALI

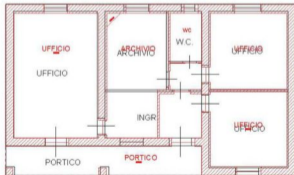
BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1327			A10	u	5,5 vasti	162 mq mq	1377,65 €	t.	

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.

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.



sovrapposizione catastale

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° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha arc a	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	019				Seminativo arborato	3	1310 mq	3,30 €	3,50 €	
6	021				Seminativo arborato	3	1521 mq	3,93 €	3,93 €	
6	045				Incolto produttivo	u	5107 mq	0,53 €	0,26 €	
6	046				Incolto produttivo	u	2153 mq	0,22 €	0,11 €	
6	047				Incolto produttivo	u	9355 mq	0,97 €	0,48 €	
6	1477				Incolto produttivo	u	2644 mq	0,27 €	0,14 €	
6	1495				Incolto produttivo	u	804 mq	0,09 €	0,04 €	
6	1496				Incolto produttivo	u	1153 mq	0,12 €	0,06 €	
6	1497				Incolto produttivo	u	2089 mq	0,22 €	0,11 €	
6	1498				Incolto produttivo	u	155 mq	0,02 €	0,01 €	
6	1499				Incolto produttivo	u	140 mq	0,01 €	0,01 €	
6	1500				Incolto produttivo	u	3752 mq	0,39 €	0,19 €	

Si precisa che i fabbricati, ricadenti sui terreni elencati sopra e oggetto dell'impianto, non risultano accatastati, pertanto successivamente nella stima verranno detratti i costi per procedere alla regolarizzazione catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA

Si precisa che l'accesso agli uffici, e di conseguenza all'impianto di betonaggio, avviene a mezzo un cancello posto sulla particella 1231 del FG 6, di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento immobiliare. Pertanto, al fine di garantire un accesso ai beni, il futuro acquirente dovrà instaurare una servitù di passaggio, o in alternativa dovrà predisporre un nuovo accesso ai beni, presumibilmente dalla particella 1230, di proprietà del Comune di Omignano, nella parte confinante con la particella 1327 (corte del fabbricato).

BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

Si precisa che l'accesso all'impianto di betonaggio ed alle particelle limitrofe, avviene a mezzo un cancello posto sulla particella 1231 del FG 6, di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento immobiliare. Pertanto, al fine di garantire un accesso ai beni, il futuro acquirente dovrà instaurare una servitù di passaggio, o in alternativa dovrà predisporre un nuovo accesso ai beni, presumibilmente dalla particella 1230 (di proprietà del Comune di Omignano), nella parte confinante con la particella 1327 (corte del fabbricato).



Inoltre si precisa che alcune particelle ricadono a ridosso dell'alveo del fiume Alento e del torrente La Fiumara.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA

Il bene alla data di accesso, era in discreto stato di conservazione. In alcuni punti, vi erano distaccamenti della pitturazione delle pareti verticali, a causa di infiltrazioni di acqua proveniente probabilmente dalla fondazione. Anche sulle pareti esterne, vi erano dei tratti visibili di infiltrazioni. In un angolo del portico, vi era anche un distacco dell'intonaco. Per il resto la corte in parte risultava incolta, ed in parte era pavimentata da calcestruzzo, per il parcheggio delle auto.

BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

L'impianto alla data di accesso, si presentava in discreto stato di conservazione e manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

Si precisa che all'interno del Lotto vi è una linea di elettrodotto con traliccio. Inoltre vi passa viadotto stradale var. ss18.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA

Fabbricato Uffici con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature esterne in forati e tramezzi interi mattoni forati. Copertura a quattro falde con travi in legno sovrastati da tegole.

BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

all'interno del lotto sono stati riscontrati alcune fabbricati, tra cui torretta di controllo, e altri 2 vecchi fabbricati in muratura.

Inoltre risultava rampa di carico dei materiali, e silos per la produzione del calcestruzzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA

Alla data di accesso il bene risultava occupato dal debitore

BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

Contratto di affitto tra la sig.ra [REDACTED] e la Società [REDACTED] per il fitto di terreni identificati alle particelle n° 1477,1496 1498 e 1500, concessi in fitto per uso industriale. Il contratto ha la durata di anni 6 a decorrere dal 16/03/2021 con scadenza il 15/03/2027, pertanto tale contratto è stato stipulato in data

anteriore al pignoramento, e quindi opponibile alla procedura. Lo scrivente procederà pertanto ad una decurtazione dell'importo sulla stima finale.

Verifica congruità del canone di affitto praticato

Per la verifica della condizione se trattasi o meno di canone vile, di cui all'articolo 2923 del Codice Civile, occorre verificare se il prezzo convenuto di affitto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo, che si può trasformare nella seguente disequazione:

canone praticato > 66,66% giusto prezzo del canone

Quindi, sostituendo i valori come sopra calcolati, si ottengono i seguenti conteggi,

- superficie delle particelle oggetto del contratto di affitto:

part. 1477 = 2644,00mq;

part. 1496 = 1153,00 mq;

part. 1498 = 155,00 mq;

part. 1500 = 3752,00 mq.

Totale 7.704,00 mq di piazzale con all'interno rampa di carico, ponte di lavaggio e vasche, oltre a parte dei fabbricati oggetto di ordine di demolizione.

Considerando che il canone equo di un terreno in zona P.I.P. con le caratteristiche delle particelle elencate sopra si aggira intorno ai **600€/mese** per **ETTARO**

Si conviene che $(600€/10.000mq) * 7.704,00 = 462,24 €/mese$

Il contratto di fitto stipulato in data 16/03/2021 con scadenza il 15/03/2027 indica un importo di 2.000,00€/anno, pari a **166,66 €/mese**,

Pertanto,

166,66 €/mese < 308,17 € (66,66% di 462,24 €/mese giusto prezzo del canone)

Essendo il canone praticato inferiore oltre un terzo di quello giusto, è da considerarsi VILE

Inoltre i terreni di cui al bene 9, risultano occupati dalla società [REDACTED] srl in virtù di contratto di fitto di ramo di azienda dalla [REDACTED] Stipulato in data 19-03-2021 dal Notaio De Luca Vincenzo, con scadenza 19-03-2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1998	[REDACTED]	Sentenza di Acquisto per alluvione			
		Ringante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale delle acque pubbliche presso la Corte di Appello di Napoli	12/01/1998	33	98
Trascrizione					

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Salerno	20/05/1998	15460	12714
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	21/04/1998	5891	

BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1998 al 12/09/2019	[REDACTED]	Sentenza di Acquisto per alluvione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale delle acque pubbliche presso la Corte di Appello di Napoli	12/01/1998	33	98
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Salerno	20/05/1998	15460	12714
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	21/04/1998	5891	
		Dal 12/09/2019	[REDACTED]	atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Lucio Mazzarella	12/09/2019			58091	33794
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Salerno	18/09/2019			36690	28131
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 21/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Salerno il 11/01/2017
Reg. gen. 1131 - Reg. part. 135
Importo: € 187.600,62
A favore di Equitalia servizi riscossione
Contro: [REDACTED]
Capitale: € 93.800,31
- **ipoteca legale** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Salerno il 19/06/2019
Reg. gen. 24239 - Reg. part. 2982
Importo: € 76.361,48
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
Contro: [REDACTED]
Capitale: € 38.180,74
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Salerno il 28/09/2020
Reg. gen. 29779 - Reg. part. 3448
Importo: € 400.000,00
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Capitale: € 395.447,38
Rogante: Tribunale di Salerno
Data: 20/08/2020
N° repertorio: 3012

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 28/09/2021
Reg. gen. 39337 - Reg. part. 31147
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 21/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Salerno il 28/09/2020
Reg. gen. 29779 - Reg. part. 3448
Importo: € 400.000,00
A favore di LC Trasporti s.r.l.
Contro Fazione Emanuela, Alento srl
Capitale: € 395.447,38
Rogante: Tribunale di Salerno
Data: 20/08/2020
N° repertorio: 3012

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART 321CPP**
Trascritto a Salerno il 13/11/2018
Reg. gen. 43406 - Reg. part. 33349
A favore di ERARIO DELLO STATO
Contro Alento srl
solo per le seguenti particelle:
FG. 6 part. 045
FG. 6 part. 046
FG. 6 part. 047
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 28/09/2021
Reg. gen. 39337 - Reg. part. 31147
A favore di LC Trasporti s.r.l.
Contro Fazione Emanuela, Alento srl

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA

Il bene ricade in area P.L.P. lotto D3/08, con delibera della Giunta Comunale n. 7 del 22-01-2007.

Nello strumento urbanistico vigente, PRG del Comune di Omignano, il bene ricade in zona "D" area per insediamenti produttivi.

Area all'esterno del Parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

Ricade in "Area Fondo Valle" nell'assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Sinistra Sele.

BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

Il bene ricade in area P.I.P. lotto D3/08, con delibera della Giunta Comunale n. 7 del 22-01-2007.

Nello strumento urbanistico vigente, PRG del Comune di Omignano, il bene ricade in zona "D" area per insediamenti produttivi.

Area all'esterno del Parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

Ricade in "Area Fondo Valle" nell'assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Sinistra Sele.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA

Il fabbricato ad uso ufficio risulta regolare, autorizzato in forza della licenza edilizia partica n° 1941 rilasciata in data 15-luglio-1974 alla Società Alento SRL.

BENE N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.

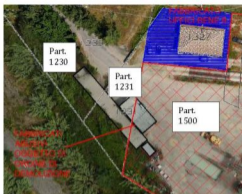
In seguito a vari accessi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Omignano, è stata rinvenuta la licenza edilizia partica n° 1941 rilasciata in data 15-luglio-1974 alla ██████████

Tale licenza prevedeva oltre alla costruzione del fabbricato Uffici, anche la costruzione della cabina di controllo, la vasca di decantazione con relativi canali di scarico, e ammodernamento dell'impianto di estrazione e lavaggio materiale da costruzione.

Inoltre è stata rilasciata Licenza Edilizia del 05/05/1976 al Sig. ██████████ per la costruzione dell'impianto industriale di Betonaggio, formato da Capannone, ponte e lavaggio autocarro, vasca di decantazione.

Si precisa che su alcuni beni insiste un ordine di demolizione per opere abusive. ORDINANZA N° 03/2019 prot. 2817 del 02 settembre 2019, in cui si evidenzia che una struttura mista con muro in calcestruzzo e copertura in lamiera, un'altra struttura di modeste dimensioni a protezione del serbatoio carburanti, ed un'altra tettoia a forma rettangolare con copertura in lamiera poggiata su pilastri in ferro, risultano tutte abusive. Pertanto il comune di Omignano, ingiungeva ██████████ di provvedere a proprie spese, alla rimozione e demolizione di tutte opere indicate nell'ordinanza (in allegato alla presente) entro il termine di 90gg.

Si precisa che dette opere ricadono in parte anche su particelle di proprietà di terzi, e non oggetto di esecuzione immobiliare, e quindi non oggetto di stima. Pertanto, i costi di demolizione e ripristino, calcolati dallo scrivente e che saranno decurtati nella stima finale, riguarderanno solo la parte delle opere insistenti sulla particella 1500 oggetto di esecuzione immobiliare.



A seguito di rilievi dello scrivente, si è riscontrato che vi sono due tettoie e altri due fabbricati di modeste dimensioni, che non fanno parte dell'ordine di demolizione, e non risultano autorizzati dai permessi sopra citati. Di seguito immagine aerea con l'identificazione di tali fabbricati:



Pertanto successivamente si provvedere a calcolare i costi per il ripristino e smaltimento di tali opere.

LOTTO 6

Il lotto 6 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, 61
Catasto Fabbricati FG. 1 Part. 188 sub 1 Categoria C/6, Classe 3, cons. 41 mq Piano T
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, 59
Catasto Fabbricati FG. 1 Part. 188 sub 2 Categoria A/4, Classe 3, cons. 3 vani Piano T
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc
Catasto Fabbricati FG. 1 Part. 188 sub 3 Categoria A/4, Classe 3, cons. 6 vani Piano 1
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc
Catasto Terreni FG. 1 part. 506 Ql Pascolo Cespugliato CL. 3 sup. 29170 mq
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc
Catasto Terreni FG. 1 part. 365 Ql Pascolo Cespugliato CL. 2 sup. 1765 mq

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI LOTTO 6

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

Lo scrivente ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure catastali dell'immobile pignorato (*cf. allegato 2 - Certificati Catastali*);
- Visure ipotecarie dell'immobile pignorato (*cf. allegato 3 - Ipotecarie*);
- Richiesta al Comune di Salento (SA), settore Ufficio Tecnico - Urbanistica, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (*cf. allegato 4 - Autorizzazioni edilizie*);
- Richiesta al Comune di Salento (SA), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (*cf. allegato 8 - Certificati*)
- Richiesta al Comune di Corsico (MI), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza del debitore, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. (*cf. allegato 8 - Certificati*)
- Richiesta alle Agenzie Immobiliari, limitrofe al compendio pignorato, dei valori di mercato dei terreni.

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - BENE N° 11 - BENE N° 12 - BENE N° 13 - BENE N° 14


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

- 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 
- 

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

-  (Proprietà 2/12)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 61

Il bene posto al piano terra, facente parte di un fabbricato su due livelli furi terra con corte, e situato all'interno della particella 506, in quanto alla data di accesso il fabbricato non risultava riportato in mappa.

Il bene identificato al sub 1 part. 188, confina ad ovest con la strada pubblica, ed a est con il sub 2 della part. 188.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 59

Il bene posto al piano terra, facente parte di un fabbricato su due livelli furi terra con corte, e situato all'interno della particella 506, in quanto alla data di accesso il fabbricato non risultava riportato in mappa.

Il bene identificato al sub 2 part. 188, confina ad ovest con il sub 1 della part. 188, al di sopra vi è ubicato il sub 3 part. 188.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Il bene posto al piano terra, facente parte di un fabbricato su due livelli furi terra con corte, e situato all'interno della particella 506, in quanto alla data di accesso il fabbricato non risultava riportato in mappa.

Il bene identificato al sub 2 part. 188, confina ad ovest con il sub 1 della part. 188, al di sopra vi è ubicato il sub 3 part. 188.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Il bene confina ad ovest con la part. 365 e part. "strade"; a sud con la part. 942, 520, 507, 519, 518, 212; a nord con la part. 310, 10.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Il bene confina ad ovest e sud con la part. 71; a nord con la part. 310 e 368; ad est con la particella 506.

CONSISTENZA**BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 61**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	41,50 mq	54,80 mq	0,30	16,32 mq	3,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				16,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,32 mq		

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 59

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	38,50 mq	53,70 mq	1,00	53,70 mq	3,05 m	terra
Totale superficie convenzionale:				53,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,70 mq		

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	92,80 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	2,95 m	primo
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	29170,00 mq	29170,00 mq	1,00	29170,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				29170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29170,00 mq		


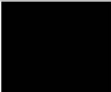
Si precisa che la zona edificabile "B2" del bene in oggetto, risulta corrispondere all'area del fabbricato e relativa corte, identificato nella presente perizia di stima in: Bene 10, bene 11 e bene 12. Anche per quanto riguarda l'area assentita, dovrebbe corrispondere esattamente alla volumetria dello stesso fabbricato. Pertanto si provvede a valutare soltanto la parte residua del terreno, corrispondente a tutta la zona agricola "E".

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	1765,00 mq	1765,00 mq	1,00	1765,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1765,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1765,00 mq		

Si precisa inoltre che le consistenze dei terreni sono state individuate dalle visure catastali, in quanto non risultavano confini certi e materializzati sul posto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 61**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/05/2011		Catano Fabbricati Fg. 1, Part. 180, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 41mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 25,41 Piano Terra
Dal 06/05/2011 al 23/03/2018		Catano Fabbricati Fg. 1, Part. 180, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 41 Superficie catastale 48 mq Rendita € 25,41 Piano T

Dal 23/03/2018 al 23/11/2022		Catanz Fabbricati Fg. 1, Part. 109, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 4t Superficie catastale 40 mq Rendita € 25,41 Piano T

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 59




Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/05/2011		Catanz Fabbricati Fg. 1, Part. 109, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 130,15 Piano Terra
Dal 06/05/2011 al 23/03/2018		Catanz Fabbricati Fg. 1, Part. 109, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 130,15 Piano T
Dal 23/03/2018 al 23/11/2022		Catanz Fabbricati Fg. 1, Part. 109, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 130,15 Piano T

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/05/2011	[REDACTED]	Catanto Fabbricati Fig. 1, Part. 188, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Com. 6 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 260,29 Piano primo
Dal 06/05/2011 al 23/03/2018	[REDACTED]	Catanto Fabbricati Fig. 1, Part. 188, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Com. 6 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 260,29 Piano primo
Dal 23/03/2018 al 23/11/2022	[REDACTED]	Catanto Fabbricati Fig. 1, Part. 188, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Com. 6 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 260,29 Piano primo


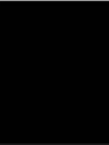

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1976 al 13/05/2003	[REDACTED]	Catanto Terreni Fig. 1, Part. 16 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha,are ca) 33400 Reddito dominicale € 6,90 Reddito agrario € 10,35
Dal 13/05/2003 al 23/05/2003	[REDACTED]	Catanto Terreni Fig. 1, Part. 16 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha,are ca) 29550 Reddito dominicale € 6,10

	dall'atto 1	Reddito agrario € 9,16
Dal 23/05/2003 al 06/05/2011		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 506 Qualità Pascolo cespugliato Cl3 Superficie (ha,are ca) 29170 Reddito dominicale € 6,03 Reddito agrario € 9,04
Dal 06/05/2011 al 23/03/2018		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 506 Qualità Pascolo cespugliato Cl3 Superficie (ha,are ca) 29170 Reddito dominicale € 6,03 Reddito agrario € 9,04
Dal 23/03/2018 al 24/11/2022		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 506 Qualità Pascolo cespugliato Cl3 Superficie (ha,are ca) 29170 Reddito dominicale € 6,03 Reddito agrario € 9,04

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1976 al 13/05/2003		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 16 Qualità Pascolo cespugliato Cl3 Superficie (ha,are ca) 33400 Reddito dominicale € 6,90 Reddito agrario € 10,35
Dal 13/05/2003 al 23/05/2003		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 16 Qualità Pascolo cespugliato Cl2 Superficie (ha,are ca) 29550 Reddito dominicale € 6,10

	dall'atto 1	Reddito agrario € 9,16
Dal 23/05/2003 al 06/05/2011		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 365 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha,are ca) 1765 Reddito dominicale € 0,36 Reddito agrario € 0,55
Dal 06/05/2011 al 23/03/2018		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 365 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha,are ca) 1765 Reddito dominicale € 0,36 Reddito agrario € 0,55
Dal 23/03/2018 al 24/11/2022		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 365 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha,are ca) 1765 Reddito dominicale € 0,36 Reddito agrario € 0,55

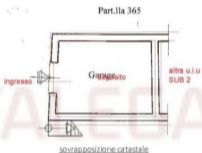
Si precisa che in data 01-12-2022 lo scrivente ha richiesto tramite contact center Territorio dell'Agenzia delle Entrate, la registrazione del Tipo Mappale 5384 del 1986, in quanto non risultava registrato, e la particella non era rappresentata nelle sue giuste dimensioni in mappa catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 61

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	100	1		C6	3	41	48 mq	25,41 €	T	

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, vedi aperture finestre.

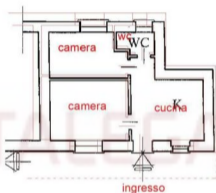
in rosso si rappresenta lo stato reale dei luoghi, mentre lo sfondo in nero, rappresenta la planimetria catastale, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Salerno.

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.

Inoltre si precisa che il fabbricato non risulta in mappa catastale.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 59

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	180	2		A4	3	3 vani	47 mq	130,15 €	T	

Corrispondenza catastalesovrapposizione 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, vedi aperture finestre.

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.

Inoltre si precisa che il fabbricato non risulta in mappa catastale.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	100	3		A4	3	6 vani	94 mq	260,29 €	primo	

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, vedi aperture finestre.

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.

Inoltre si precisa che il fabbricato non risulta in mappa catastale.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1	506				Pascolo respagliato	3	29170 mq	6,03 €	9,04 €		

Corrispondenza catastale

non sussiste corrispondenza catastale, perché la part 506 dovrebbe essere frazionata, per consentire l'accatastamento del fabbricato identificato nella presente perizia di stima in: Bene 10, bene 11 e bene 12.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1	365				Pascolo respagliato	2	1765 mq	0,36 €	0,55 €		

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 61**

alla data di accesso il bene si presentava in mediocre stato di manutenzione ordinaria e straordinaria. Partendo dall'esterno, risultavano gravi distaccamenti di intonaco ed infiltrazioni di acqua. Oltre ad evidenti distaccamenti dell'intonaco interno per infiltrazioni di acque dalla fondazione e dall'esterno. Presenza di muffe all'interno del deposito.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 59

Alla data di accesso il bene si presentava in scarse condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. Partendo dall'esterno, risultavano gravi distaccamenti di intonaco ed infiltrazioni di acqua. All'interno, oltre allo stato fatiscente dei infissi e delle porte interne, vi erano vari distaccamenti dell'intonaco in tutti gli ambienti, gravi infiltrazioni di acqua dalla fondazione e dal piano superiore. assenza di impianto di riscaldamento, con la sola presenza di una piccola stufa a legna. Impianto elettrico ed idrico completamente non funzionante e degradato.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Alla data di accesso il bene si presentava in scarse condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. Partendo dall'esterno, così come per il piano terra, risultavano distaccamenti di intonaco ed infiltrazioni di acqua.

All'interno, oltre allo stato fatiscente dei infissi e delle porte interne, vi erano vari distaccamenti dell'intonaco in tutti gli ambienti, gravi infiltrazioni di acqua dalla copertura piana. assenza di impianto di riscaldamento, con la sola presenza di un camino a legna. Impianto elettrico ed idrico completamente non funzionante e degradato.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Alla data di accesso il bene si presentava non coltivato, ma ricoperto per la maggior parte da macchia mediterranea.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Alla data di accesso il bene si presentava in parte con alberi di alto fusto e prato, ed in parte incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

servitù di elettrodotto trascritta a Salerno il 10 marzo 1971 ai n.ri 6569-5745 a favore di ENEL contro Falcione Carmine, gravante sulla ex part. 16 del Foglio 1, attuale part. 506.

Per quanto riguarda il Livello sulla ex part. 16 del Foglio 1, si precisa che nell'atto di provenienza del 1957 per notaio Morra rep. 5921 trascritto il 09/10/1957 a Salerno, tale livello è stato dichiarato affrancato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 61

Trattasi di fabbricato di remota costruzione, con struttura in muratura e cakestruzzo. Il deposito è formato da un unico ambiente, con accesso da saracinesca in metallo.

all'interno vi era un serbatoio di acqua per riserva idrica di terze parti.

Impianto elettrico non a norma.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 59

Trattasi di fabbricato di remota costruzione, con struttura in muratura e cakestruzzo. Infissi in legno.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Trattasi di fabbricato di remota costruzione, con struttura in muratura e cakestruzzo. Infissi in legno.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Trattasi di terreno agricolo senza fabbricati edificati, eccetto il fabbricato identificato nella presente perizia di stima in: Bene 10, bene 11 e bene 12.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Trattasi di terreno agricolo senza fabbricati edificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 61

Immobile occupato da uno dei titolari del bene (non esecutato), in regime di proprietà di 8/12.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 59

L'immobile risulta libero

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

L'immobile risulta libero

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

L'immobile risulta libero

BENE N° 14 - DEPOSITO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Immobile occupato da uno dei titolari del bene (non esecutato), in regime di proprietà di 8/12.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 61

Periodo	Proprietà	ANS			
Dal 29/09/1957 al 06/05/2011	[REDACTED]	atto di donazione			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaro Giovanni Meria	29/09/1957	5921	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Salerno	03/10/1957	18201	16697
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/05/2011 al 23/03/2018	[REDACTED]	successione testamentaria				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Agenzia delle Entrate Vallo della Lucania	26/03/2012	321	9990/12	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		conservatoria di Salerno	30/11/2012	47996	36147	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/03/2018	[REDACTED]	successione testamentaria				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Agenzia delle Entrate	23/03/2018	1463	9990	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria di Salerno	24/04/2019	16603	12841	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 59

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1957 al 06/05/2011	[REDACTED]	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Giovanni Morra	29/09/1957	5921	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Salerno	03/10/1957	18201	16697
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2011 al 23/03/2018		successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agraria delle Estrate Vallo della Lucania	26/03/2012	321	9990/12
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Salerno	30/11/2012	47996	36147
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2018		successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agraria delle Estrate	23/03/2018	1463	9990
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Salerno	24/04/2019	16603	12041
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1957 al 06/05/2011		atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Merra	29/09/1957	5921	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Salerno	03/10/1957	18201	16697
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/05/2011 al 23/03/2018		successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate Vallo della Lucania	26/03/2012	321	9990/12
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Salerno	30/11/2012	47996	36147
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/03/2018		successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	23/03/2018	1463	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Salerno	24/04/2019	16603	12041		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1957 al 06/05/2011		atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaro Giovanni Morra	29/09/1957	5921	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Salerno	03/10/1957	18201	16697
Dal 06/05/2011 al 23/03/2018		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate Vallo della Lucania	26/03/2012	321	9990/12
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Salerno	30/11/2012	47996	36147
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 23/03/2018		successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	23/03/2018	1463	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Salerno	24/04/2019	16603	12041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Periodo	Proprietà	ATI			
Dal 29/09/1957 al 06/05/2011		atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Murra	29/09/1957	5921	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Salerno	03/10/1957	18281	16097
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2011 al 23/03/2018		successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate Vallo della Lucania	26/03/2012	321	9990/12
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Salerno	30/11/2012	47996	36147
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/03/2018		successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agencia delle Entrate	23/03/2018	1463	9900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Salerno	24/04/2019	16603	12041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 61

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agencia delle entrate di Salerno aggiornate al 23/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Salerno il 28/09/2020
 Reg. gen. 29779 - Reg. part. 3448
 Importo: € 400.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 395.447,38
 Rogante: Tribunale di Salerno
 Data: 20/08/2020
 N° repertorio: 3012

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Salerno il 28/09/2021

Reg. gen. 39337 - Reg. part. 31147

A favore

Contro

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 59

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 23/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Salerno il 28/09/2020

Reg. gen. 29779 - Reg. part. 3448

Importo: € 400.000,00

A favore

Contro

Capitale: € 395.447,38

Rogante: Tribunale di Salerno

Data: 20/08/2020

N° repertorio: 3012

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Salerno il 28/09/2021

Reg. gen. 39337 - Reg. part. 31147

A favore

Contro

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 23/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Salerno il 28/09/2020

Reg. gen. 29779 - Reg. part. 3448

Importo: € 400.000,00

A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 395.447,38
Rogante: Tribunale di Salerno
Data: 20/08/2020
N° repertorio: 3012

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 28/09/2021
Reg. gen. 39337 - Reg. part. 31147
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 23/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Salerno il 28/09/2020
Reg. gen. 29779 - Reg. part. 3448
Importo: € 400.000,00
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 395.447,38
Rogante: Tribunale di Salerno
Data: 20/08/2020
N° repertorio: 3012

Trascrizioni

- **servitù di elettrodotto**
Trascritto a Salerno il 10/03/1971
Reg. gen. 6569 - Reg. part. 5745
A favore di ENEL
Contro [REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 28/09/2021
Reg. gen. 39337 - Reg. part. 31147
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 23/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Salerno il 28/09/2020

Reg. gen. 29779 - Reg. part. 3448

Importo: € 400.000,00

A favor

Contro

Capitale: € 395.447,38

Rogante: Tribunale di Salerno

Data: 20/08/2020

N° repertorio: 3012

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Salerno il 28/09/2021

Reg. gen. 39337 - Reg. part. 31147

A favor

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 61

il bene oggetto del pignoramento, fa parte di un fabbricato dispo di 3 unità immobiliari, di cui: sub 1 e sub 2 al piano terra, ed il sub 3 al piano Primo. Il fabbricato nel suo complesso, ricade in zona "B2" per 472,00 mq(compreso la fascia di rispetto stradale"R2" per una fascia di 5,00m a ridosso la strada provinciale). Per il resto ricade in zona agricola "E".

Inoltre vi sono i seguenti vincoli:
Vincolo idrogeologico e vincolo simico.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 59

il bene oggetto del pignoramento, fa parte di un fabbricato dispo di 3 unità immobiliari, di cui: sub 1 e sub 2 al piano terra, ed il sub 3 al piano Primo. Il fabbricato nel suo complesso, ricade in zona "B2" per 472,00 mq(compreso la fascia di rispetto stradale"R2" per una fascia di 5,00m a ridosso la strada provinciale). Per il resto ricade in zona agricola "E".

Inoltre vi sono i seguenti vincoli:
Vincolo idrogeologico e vincolo simico.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

il bene oggetto del pignoramento, fa parte di un fabbricato disposto di 3 unità immobiliari, di cui: sub 1 e sub 2 al piano terra, ed il sub 3 al piano Primo. Il fabbricato nel suo complesso, ricade in zona "B2" per 472,00 mq (compreso la fascia di rispetto stradale "R2" per una fascia di 5,00m a ridosso la strada provinciale). Per il resto ricade in zona agricola "E".

Inoltre vi sono i seguenti vincoli:
Vincolo idrogeologico e vincolo simico.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

il bene oggetto del pignoramento, comprendente un fabbricato disposto in 3 unità immobiliari, identificato nella presente perizia di stima in: Bene 10, bene 11 e bene 12, i quali ricadono in zona "B2" per 472,00 mq (compreso la fascia di rispetto stradale "R2" per una fascia di 5,00m a ridosso la strada provinciale). Per il resto il bene ricade in zona agricola "E".

Inoltre vi sono i seguenti vincoli:
Vincolo idrogeologico e vincolo simico.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

il bene oggetto del pignoramento, ricade in zona "B2" per circa 215,00 mq, per il resto il bene ricade in zona agricola "E".

Inoltre vi sono i seguenti vincoli:
Vincolo idrogeologico e vincolo simico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 61

A seguito di varie comunicazioni e accessi presso il Comune di Salento lo scrivente CTU non ha ricevuto alcuna documentazione inerente al fabbricato in oggetto.
Anche a seguito di ricerche di eventuali condoni, il risultato è stato negativo.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, 59

A seguito di varie comunicazioni e accessi presso il Comune di Salento lo scrivente CTU non ha ricevuto alcuna documentazione inerente al fabbricato in oggetto.
Anche a seguito di ricerche di eventuali condoni, il risultato è stato negativo.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A SALENTO (SA) - VIA PROVINCIALE PER ORRIA, SNC

A seguito di varie comunicazioni e accessi presso il Comune di Salento lo scrivente CTU non ha ricevuto alcuna documentazione inerente al fabbricato in oggetto.
Anche a seguito di ricerche di eventuali condoni, il risultato è stato negativo.

A seguito di varie comunicazioni e accessi presso il Comune di Salento lo scrivente CTU non ha ricevuto alcuna documentazione inerente al fabbricato identificato nella presente perizia di stima in: Bene 10, bene 11 e bene 12, che ricade all'interno della particella in oggetto di stima.

Non risultano strutture edificate per cui necessitano autorizzazioni edilizie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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". Inoltre per le superfici dell'area P.I.P. sono stati esaminati i valori deliberati dalla Giunta Comunale di Omignano n. 3 del 25/01/2022.

Per le superfici Residenziali (Villa) nel Comune di Salento:

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

"Guida Quotazioni Metroquadro" = 900,00 €/mq
OMI Agenzia delle Entrate = valore max 870,00 €/mq
Borsino Immobiliare = 786,00 €/mq
Agenzie Immobiliari operanti sul territorio = 900,00 €/mq

Tra questi valori, il Valore medio è pari a: 864,00 €/mq

Attribuendo l'incremento per la presenza della corteggiardino e posti auto) del fabbricato, il Valore unitario arrotondato si attesta a 900,00€/mq

Per le superfici Residenziali (abitazione economica) nel Comune di Salento:

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

"Guida Quotazioni Metroquadro" = 700,00 €/mq
OMI Agenzia delle Entrate = valore max 680,00 €/mq
Borsino Immobiliare = 644,00 €/mq
Agenzie Immobiliari operanti sul territorio = 600,00 €/mq

Tra questi valori, il Valore medio è pari a: **656,00 €/mq**

Per l'Area P.I.P.

Il valore Unitario di riferimento, corrisponde al valore deliberato dalla Giunta Comunale di Omignano n. 3 del 25/01/2022, pari a:

- ZONA "PIP" URBANIZZATA Euro 50,00 mq (delibera di G.C. n. 45/2013)
- AREE ZONA "B" Euro 50,00 mq.
- AREE ZONA "C" Euro 15,00 mq.;

Per l'Ufficio in area Area P.I.P.

Il valore Unitario di riferimento, è stato ricavato da indagini di mercato presso agenzie immobiliari di zona:

OMI Agenzia delle Entrate = valore max 850,00 €/mq
Borsino immobiliare = 815,00 €/mq
"Guida Quotazioni Metroquadra" = 750,00 €/mq
Agenzie Immobiliari operanti sul territorio = 950,00 €/mq

Tra questi valori, il Valore medio è pari a: 841,25 €/mq

Attribuendo l'incremento per la presenza della corte del fabbricato, il Valore unitario si attesta a 850,00€/mq

Per i terreni

Il valore Unitario di riferimento, è:

Per la particella 506: **2,00€/mq**

Per la particella 365: **10,00€/mq**

ASTALEGALE.N

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

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Villa ubicata a Salento (SA) - via Provinciale Orria, 11
Villa con ampio giardino
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 992, Sub. 3, Categoria A7
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Salento (SA) - via Provinciale Orria, 11
Garage ad uso deposito pertinenziale all'abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 992, Sub. 2, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Villa Salento (SA) - via Provinciale Orria, 11	429,90 mq	900,00 €/mq	€ 386.910,00	100,00%	€ 386.910,00
Bene N° 7 - Garage Salento (SA) - via Provinciale Orria, 11	18,96 mq	900,00 €/mq	€ 17.064,00	100,00%	€ 17.064,00
				Valore di stima:	€ 403.974,00

Si precisa che la corte del fabbricato è stata considerata nel valore unitario, come valore aggiunto al bene, pertanto non è stata valutata separatamente.

Valore di stima: € 403.974,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica/ristrutturazione opere non assentite compreso spese tecniche	5,00	%
Procedure Docfa regolarizzazione catastale	1000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15000,00	€

Valore finale di stima: € 327.377,90

arrotondato: 327.000,00 euro (trecentoventisettemilamila,00 euro)

Si precisa che, prima di effettuare la vendita, è opportuno verificare lo stato della Procedura Penale n. R.G. 2620/2012 a carico della debitrice, per presunta invasione dei terreni vicini.

LOTTO 5

- Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Omignano (SA) - Via Pedemontana
 Fabbricato Uffici a servizio dell'impianto di Betonaggio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1327, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 9** - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.
 Terreni e strutture dell'impianto di Betonaggio, in parte oggetto di **ordine di demolizione** come nei paragrafi precedenti specificata.
 Beni stimati identificati al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 819, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 821, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 845, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 846, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 847, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 1477, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 1495, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 1496, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 1497, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 1498, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 1499, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 1500, Qualità Incolto produttivo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Ufficio Omignano (SA) - Via Pedemontana	125,63 mq	850,00 €/mq	€ 106.785,50	100,00%	€ 106.785,50
Bene N° 9 - Complesso industriale Omignano (SA) - Via Pedemontana con all'interno la cabina di controllo di modesta dimensioni non identificata catastalmente, oltre a poste di lavaggio autocarro e vasca di decantazione e poste di carico.	8579,20 mq	50,00 €/mq	€ 428.960,00	100,00%	€ 428.960,00
Valore di stima:					€ 535.745,50

Si precisa che si procede ad incrementare il valore di cui sopra del 20% al fine di valutare come valore aggiunto, la corte del fabbricato Ufficio del Bene n°8, e per i beni n°9, la torre di controllo, il ponte di lavaggio autocarro, vasca di decantazione con ponte di carico, e altri elementi dell'impianto.

Pertanto, € 535.745,50 (ricavato dalle superfici convenzionali) incrementato del 20% = **642.894,60 euro**

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio annuo per mancata garanzia del bene venduto	10,00	%
Decurtazione per la presenza di un contratto di fitto opponibile alla procedura (solo per le particelle 1477, 1496, 1498 e 1500), con durata fino al 15/03/2027. E per la presenza di ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART 321CPP solo per le seguenti particelle: Fg. 6 part. 845, part. 846 e part. 847	2,00	%
Spese tecniche, oneri e costi di demolizione delle opere non sanabili, e oggetto di Ordine di demolizione, solo all'interno della part. 1500	35000,00	€
Spese tecniche, oneri e costi di demolizione di opere non autorizzate e non oggetto di Ordine di demolizione	25000,00	€
Procedure Docfa e tipo mappale per regolarizzazione catastale	2500,00	€
decurtazione del valore per mancanza di accesso ai beni, da strada pubblica.	1,00	%
decurtazione del valore per servizi via: as 18 ed elettrodotto.	1,00	%

Valore finale di stima: € 490.389,36 arrotondato: 490.000,00 euro (quattrocentonovantamila,00 euro)

Si precisa che vi è iscritto ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART 321CPP solo per le seguenti particelle: Fg. 6 part. 845, part. 846 e part. 847 (in allegato)

LOTTO 6

- Bene N° 10** - Deposito ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, 61
 Deposito al piano terra facente parte di un fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra. Il deposito si sviluppa in unico ambiente, e si accede a mezzo di saracinesca in metallo. Non risultano presente altre aperture.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 188, Sub. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, 59
 Appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra. Il bene si sviluppa in 2 camere, una cucina ed un bagno. Si accede direttamente nella cucina attraverso un portone sotto la rampa di scale per accedere al piano superiore del fabbricato. Inoltre vi è un piccolo sottoscala, ad uso deposito, posto sulla sinistra, all'esterno del portone di ingresso.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 188, Sub. 2, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
- Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc
 Appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra. Il bene si sviluppa in 3 camere, una cucina, 2 bagni, un soggiorno e 2 disimpegno. Si accede attraverso due portoni posti sul pianerottolo, che si raggiunge da unica rampa di scale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 188, Sub. 3, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
- Bene N° 13** - Terreno ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc
 Terreno incolto
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 506, Qualità Pascolo cespugliato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Deposito Salento (SA) - via Provinciale per Orria, 61	16,32 mq	656,00 €/mq	€ 10.705,00	2/12	€ 1.784,68
Bene N° 11 - Appartamento Salento (SA) - via Provinciale per Orria, 59	53,70 mq	656,00 €/mq	€ 35.227,20	2/12	€ 5.872,37
Bene N° 12 - Appartamento Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc	111,00 mq	656,00 €/mq	€ 72.816,00	2/12	€ 12.138,43
Bene N° 13 - Terreno Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc	29170,00 mq	2,00 €/mq	€ 58.340,00	2/12	€ 9.725,28
Bene N° 14 - Terreno Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc	1765,00 mq	10,00 €/mq	€ 17.650,00	2/12	€ 2.941,66
Valore di stima:					€ 29.520,76

Valore di stima (2/12): € 29.520,76

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Procedure Docfa regolazione catastale	1500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Stato di possesso	10,00	%
Stato d'uso e manutenzione, interclusione del Bene 14, e difficile accesso al Bene 13.	50,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima, quota in vendita 2/12: € 4.992,48

arrotondato: 5.000,00 euro (cinquemila,00 euro)

Si precisa che per i Beni 10, 11 e 12, facenti parte di un unico fabbricato, attualmente non sono state ritrovate dall'Ufficio Tecnico alcune autorizzazioni edilizie, nonostante numerosi accessi presso l'Ufficio. Inoltre non risultano divisibili pro quota.

Pertanto, qualora non venissero ritrovate dette autorizzazioni, il bene risulterebbe completamente da Sanare. Ed in parte da demolire, vista la distanza ravvicinata con la strada Provinciale. Per tutto ciò, considerando i precedenti valori di stima, a parere dello scrivente, tali bene risulterebbero NON VENDIBILI. Inoltre i beni non possono essere suddivisi pro quota.

Per quanto riguarda il Bene 13, si precisa che è di difficile accesso, per via di stradine di campagna non praticabili con mezzi ordinari. Per la maggiore estensione, è ricoperto da macchie, alberi e fratte.

Il Bene 14 risulta non accessibile, se non attraversando particelle di terze proprietà, pertanto il futuro acquirente dovrebbe intraprendere un giudizio civile per instaurare una servitù di passaggio pedonale.

Pertanto anche il Bene 13 e Bene 14 risultano difficilmente vendibili.

OSSERVAZIONI ALLA CONSULENZA

In data 02 Febbraio 2023 lo scrivente ha trasmesso Bozza della relazione al Custode Giudiziario, ai Debitori, al Creditore ed ai Creditori intervenuti, assegnando loro tempo 15 giorni dalla consegna per poter trasmettere allo scrivente osservazioni alla consulenza.

In data 14/02/2023 l'Avv Ottavio de Hippolytis ha trasmesso via Pec allo scrivente, le osservazioni alla relazione, di cui si elencano di seguito i punti con le relative risposte.

OSSERVAZIONE 1:

"In riferimento ai beni, indicati nell'elaborato peritale con il n. 8 (fabbricato in Omignano via Pedemontana vani 9, piano terra) e con il n.9 (terreni - impianto di calcestruzzo), il Ctu ha ritenuto di accorpate tali beni in un unico lotto (il n.5).

I beni, invece, vanno posti in vendita in lotti separati, perché i proprietari di tali beni sono diversi e perché i creditori privilegiati sono diversi per ogni singolo proprietario.

Infatti sul bene n. 8, di proprietà [REDACTED] vi sono due ipoteche (ipoteca del 11.1.2017 per €. 187.600,62 a favore di Equitalia, ipoteca del 19.6.2019 per €. 76.361,48 a favore dell'Agenzia delle Entrate) che non possono essere addebitate, in sede di riparto, anche alla signora [REDACTED] proprietaria del bene n. 9.

Va precisato che i beni da tempo hanno distinte particelle, che costituiscono dei lotti, e nel 2019 è stata eseguita la vendita in favore della signora [REDACTED] distinte particelle dei beni che si vogliono accorpate in un unico lotto.

Come da allegata documentazione i terreni in questione sono esclusi dall'area PIP."

OSSERVAZIONE 1:

2)- Il valore complessivo dei diritti di proprietà, pari a 2/12, dei beni indicati dal n. 10 al n. 14 è errato, perché il Ctu ha operato le decurtazioni economiche in maniera eccessiva e gravosa per l'esecutata, valutando eccessivamente l'entità dei costi per beneficiare dei beni (a mò d'esempio il lotto bene indicato con il n. 14 è apparentemente intercluso potendovi accedere attraverso il bene n. 13 che fa parte del lotto da porre in vendita. Per i beni n. 10,11 e 12 trattasi di manufatti risalenti nel tempo, quasi sicuramente ante 1969.

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

Risposta all'OSSERVAZIONE 1:

Lo scrivente ha ritenuto che i beni 8 e 9 fossero più funzionali e appetibili sul mercato nella loro unione, in quanto il bene 8, a destinazione Ufficio, è funzionale all'attività dell'impianto identificata con il bene 9.

A seguito delle osservazione dell'Avv Ottavio de Hippolytis, lo scrivente, ritiene opportuno lasciare intatto il Lotto 5, per via delle considerazioni di cui sopra, e provvedere comunque ad ipotizzare una suddivisione di tale Lotto 5, rimettendo alla decisione del G.E., su quale soluzione adottare per la successiva vendita.

Pertanto il LOTTO 5 costituito da Bene 8 e Bene 9, può essere così suddiviso:

Annullando il LOTTO 5 si costituisce il LOTTO 7 e LOTTO 8.

Il LOTTO 7 sarà composto esclusivamente dal Bene 8,

mentre il LOTTO 8 costituito dal Bene 9.

LOTTO 7 (OPZIONALE - SOSTITUISCE IN PARTE IL LOTTO 5)

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Omignano (SA) - Via Pedemontana
Fabbricato Uffici a servizio dell'impianto di Betonaggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1327, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Ufficio Omignano (SA) - Via Pedemontana	123,63 mq	850,00 €/mq	€ 106.785,50	100,00%	€ 106.785,50
Valore di stima					€ 106.785,50

Si precisa che si procede ad incrementare il valore di cui sopra per del 20% al fine di valutare come valore aggiunto, la corte del fabbricato Ufficio del Bene n°8

Pertanto, € 106.785,50 (ricavato dalle superfici convenzionali) incrementato del 20% = **128.142,60 euro**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia del bene venduto	10,00	%
decurtazione del valore per mancanza di accesso ai beni, da strada pubblica.	1,00	%

Valore finale di stima: € 114.046,91 arrotondato: 114.000,00 euro (centoquattordicimila,00 euro)

LOTTO 8 (OPZIONALE – SOSTITUISCE IN PARTE IL LOTTO 5)

- **Bene N° 9 - IMPIANTO CALCESTRUZZI E TERRENI LIMITROFI UBICATI AD OMIGNANO (SA) - VIA PEDEMONTANA ZONA P.I.P.**

Terreni e strutture dell'impianto di Betonaggio, in parte oggetto di **ordine di demolizione** come nei paragrafi precedenti specificato.

Beni stimati identificati al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 819, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 821, Qualità Seminativo arborato - Fg. 6, Part. 845, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 846, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 847, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 1477, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 1495, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 1496, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 1497, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 1498, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 1499, Qualità Incolto produttivo - Fg. 6, Part. 1500, Qualità Incolto produttivo

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Complesso industriale Omignano (SA) - Via Pedemontana con all'interno la cabina di controllo di modesto dimensioni non identificata catastalmente, oltre a poste di lavaggio autocarro e vasca di decantazione e poste di carico.	8579,20 mq	50,00 €/mq	€ 428.960,00	100,00%	€ 428.960,00
Valore di stima:					€ 428.960,00

Si precisa che si procede ad incrementare il valore di cui sopra per del 20% al fine di valutare come valore aggiunto, la torre di controllo, il ponte di lavaggio autocarro, vasca di decantazione con poste di carico, e altri elementi dell'impianto.

Pertanto, € 428.960,00 (ricavato dalle superfici convenzionali) incrementato del 20% = **514.752,00 euro**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia del bene venduto	10,00	%
Decorazione per la presenza di un contratto di fitto opponibile alla procedura (solo per le particelle 1477, 1496, 1498 e 1500), con durata fino al 15/03/2027. E, per la presenza di ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART 321CPP solo per le seguenti particelle: Fg. 6 part. 845, part. 846 e part. 847	2,00	%
Spese tecniche, oneri e costi di demolizione delle opere non sanabili, e oggetto di Ordine di demolizione, solo all'interno della part. 1500	35000,00	€
Spese tecniche, oneri e costi di demolizione di opere non autorizzate e non oggetto di Ordine di demolizione	25000,00	€
Procedura Duca e tipo mappale per regolarizzazione catastale	2500,00	€
decorazione del valore per mancanza di accesso ai beni, da strada pubblica.	1,00	%
decorazione del valore per servizi var. us18 ed elettrificato.	1,00	%

Valore finale di stima: € 388.936,72 arrotondato: 390.000,00 euro (trecentonovantamila,00 euro)

Si precisa che vi è iscritto ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART 321CPP solo per le seguenti particelle: Fg. 6 part. 845, part. 846 e part. 847 (in allegato)

Risposta all'OSSERVAZIONE 2:

Lo scrivente CTU, a seguito di tale osservazione, procede alla rimodulazione delle decurtazioni economiche considerate eccessive dal debitore. Valutando altresì che, aumentare il valore dei beni è da considerarsi positivo anche nell'interesse dei creditori. Per quanto riguarda invece la datazione degli immobili (beni n. 10, 11 e 12) che l'Avv Ottavio de Hippolytis descrive come "manufatti risalenti nel tempo, quasi sicuramente ante 1969", si precisa che lo scrivente non può basarsi su ipotesi per determinare la conformità urbanistica dei beni, ma solo su prove certe e documentate che possano considerare un manufatto ante '67, pertanto tale osservazione non può essere valutata dallo scrivente.

Si procede al seguente ricalcolo delle decurtazioni:

LOTTO 6 (AGGIORNATO)

- Bene N° 10** - Deposito ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, 61
Deposito al piano terra facente parte di un fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra. Il deposito si sviluppa in unico ambiente, e si accede a mezzo di saracinesca in metallo. Non risultano presente altre aperture.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 188, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, 59
Appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra. Il bene si sviluppa in 2 camere, una cucina ed un bagno. Si accede direttamente nella cucina attraverso un portone sotto la rampa di scale per accedere al piano superiore del fabbricato. Inoltre vi è un piccolo sottoscala, ad uso deposito, posto sulla sinistra, all'esterno del portone di ingresso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 188, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
- Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc
Appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra. Il bene si sviluppa in 3 camere, una cucina, 2 bagni, un soggiorno e 2 disimpegni. Si accede attraverso due portoni posti sul pianerottolo, che si raggiunge da unica rampa di scale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 188, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
- Bene N° 13** - Terreno ubicato a Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc
Terreno incolto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 506, Qualità Pascolo cespugliato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Deposito Salento (SA) - via Provinciale per Orria, 61	16,32 mq	656,00 €/mq	€ 10.705,00	2/12	€ 1.704,60
Bene N° 11 - Appartamento Salento (SA) - via Provinciale per Orria, 59	53,70 mq	656,00 €/mq	€ 35.227,20	2/12	€ 5.872,37
Bene N° 12 - Appartamento Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc	111,09 mq	656,00 €/mq	€ 72.816,00	2/12	€ 12.138,43
Bene N° 13 - Terreno Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc	29170,00 mq	2,00 €/mq	€ 58.340,00	2/12	€ 9.725,20
Bene N° 14 - Terreno Salento (SA) - via Provinciale per Orria, snc	1765,00 mq	10,00 €/mq	€ 17.650,00	2/12	€ 2.941,66
Valore di stima:					€ 29.520,76

Valore di stima (2/12): € 29.520,76

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Procedure Docfa regolarizzazione catastale	1500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato di possesso	5,00	%
Stato d'uso e manutenzione, interclusione del Bene 14 e difficile accesso al Bene 13.	25,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima, **quota in vendita 2/12: € 15.411,41**

arrotondato: **15.500,00** euro (quindicimilacinquecento,00 euro)

Si precisa che per i Beni 10, 11 e 12, facenti parte di un unico fabbricato, attualmente non sono state ritrovate dall'Ufficio Tecnico alcune autorizzazioni edilizie, nonostante numerosi accessi presso l'Ufficio. Inoltre non risultano divisibili pro quota.

Pertanto, qualora non venissero ritrovate dette autorizzazioni, e non si riuscisse a dimostrare che il fabbricato risulti edificato antecedentemente al 1967, il bene risulterebbe completamente da sanare, ed in parte da demolire, considerata anche la distanza ravvicinata con la strada Provinciale. Per tutto ciò, considerando i precedenti valori di stima, a parere dello scrivente, tali bene risulterebbero DIFFICILMENTE VENDIBILI. Inoltre i beni non possono essere suddivisi pro quota.

Per quanto riguarda il Bene 13, si precisa che è di difficile accesso, per via di stradine di campagna non praticabili con mezzi ordinari. Per la maggiore estensione, è ricoperto da macchie, alberi e fratte.

Il Bene 14 risulta non accessibile, se non attraversando particelle di terze proprietà, pertanto il futuro acquirente dovrebbe intraprendere un giudizio civile per instaurare una servitù di passaggio pedonale.

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, il 16/02/2023

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