

Esecuzione Immobiliare 11- 2023

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare  
dott.ssa Giuliana Santa Trotta

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

- CREDITORE PROCEDENTE:  
Omissis srl. Milano (MI)  
C.F.: Omissis
- DEBITORI:  
Sig. Omissis  
Via Legno Secco, 19 Sassano (SA)  
C.F. OMISSIS

Sig.ra Omissis  
Via Legno Secco, 19 Sassano (SA)  
C.F. OMISSIS

Sig. Omissis  
Via II Cacciatore, Sassano (SA)  
C.F. OMISSIS

Sig.ra Omissis  
Via Legno Secco, 19 Sassano (SA)  
C.F. OMISSIS

Sig.ra Omissis  
Via Sant'Antonio, 16 Sassano (SA)  
C.F. OMISSIS

Sig.ra Omissis  
Via Sant'Antonio, 16 Sassano (SA)  
C.F. OMISSIS

Esperto incaricato:

Geom. Mario Noce  
Via L. Rinaldi, 16  
84078 Vallo della Lucania (SA)  
Tel: 349/2663878  
Email: studio.noce@live.it  
Pec: mario.noce@geopec.it



## Indice della Perizia



1	Operazioni Peritali.....	3
2	Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.....	5
3	Dati catastali.....	7
4	Cronistoria dati catastali.....	8
5	Individuazione e confini catastali.....	10
6	Provenienza del Bene.....	12
7	Formalità Pregiudizievoli.....	13
8	Caratteristiche costruttive e descrizione.....	14
9	Caratteristiche costruttive e descrizione.....	21
10	Stima.....	25
11	Suddivisione dei LOTTI.....	30



Il sottoscritto Geometra Mario Noce con studio in Vallo della Lucania, via L. Rinaldi n°16 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4837 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 11/06/2025 dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dalla Omissis srl c/ Sig. Omissis +5, iscritta al n. RGE 11/2023; in data 15/06/2024 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore.

Il Giudice concedeva, allo stesso, termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni trenta prima dell'udienza fissata per il giorno 01 ottobre 2024.

Concedeva termine alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni di giorni 15 dal ricevimento della bozza di relazione.

## 1 Operazioni Peritali

Il C.T.U., unitamente al custode dott. Tommaso Nigro, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 31/07/2024 alle ore 10.00, e provvedeva ad effettuare l'accesso presso il compendio pignorato.

In tale accesso, si effettuava un accurato sopralluogo, rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica dell'immobile oggetto di esecuzione. Al contempo venivano individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

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

- visionare tutte le autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, richiedendone copia;

- individuare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- controllare la conformità o meno della costruzione, in base alle autorizzazioni o concessioni amministrative e conoscere l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;

- verificare, in caso di abusi riscontrati se l'illecito possa essere sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, c o m a 5", del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, c o m a 6" della L.28 febbraio 1985, n.47.

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

Gli immobili sottoposti ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, consistono in otto unità immobiliari situate nel Comune di Sassano e Sala Consilina (SA) così distinto in Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno:

**Bene 1** – Area perimetrale al fabbricato (corte), ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 1.

**Bene 2** – Scala interna di collegamento, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 2.

**Bene 3** – Caseificio, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 3, Piano terra.

**Bene 4** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 6, Piano Primo.

**Bene 5** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 7, Piano Primo.

**Bene 6** – Appartamento/mansarda allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 8, Piano Secondo.

**Bene 7** – Area esterna con tettoia aperta, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part.624, Piano Terra.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



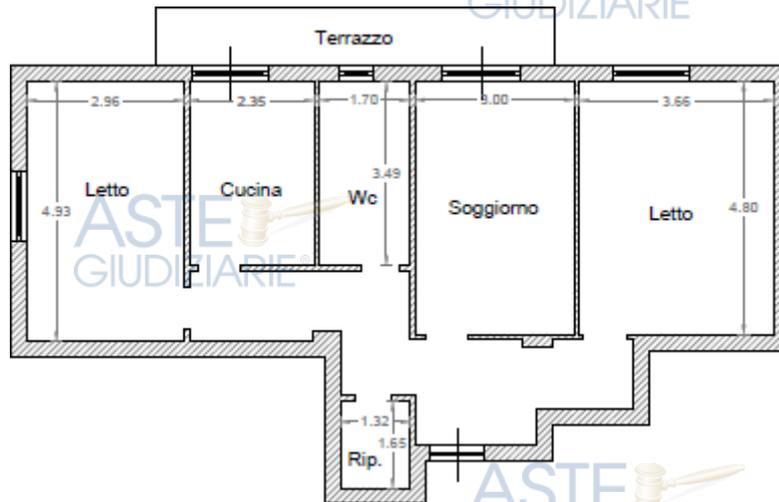
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Bene 8** – Appartamento, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Croce, snc Fg.21 Part.294 sub 15, Piano Terzo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2 Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà del seguente debitore:

**Bene 1** – Area perimetrale al fabbricato, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 1.

**Bene 2** – Scala interna di collegamento, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 2.

**Bene 3** – Caseificio, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 3, Piano terra.

**Bene 4** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 6, Piano Primo.

**Bene 5** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 7, Piano Primo.

**Bene 6** – Appartamento/mansarda allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 8, Piano Secondo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Bene 7** – Area esterna con tettoia aperta, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part.624, Piano Terra.

**Sig. Omissis**

C.F. OMISSIS

**Proprietà 1/6 in regime Comunione Legale dei Beni.**

**Sig.ra Omissis**

C.F. OMISSIS

**Proprietà 1/6 in regime Comunione Legale dei Beni.**

**Sig. Omissis**

C.F. OMISSIS

**Proprietà 1/6 in regime Comunione Legale dei Beni.**

**Sig.ra Omissis**

C.F. OMISSIS

**Proprietà 1/6 in regime Comunione Legale dei Beni.**

**Sig.ra Omissis**

C.F. OMISSIS

**Proprietà 1/6 in regime Comunione Legale dei Beni.**

**Sig.ra Omissis**

C.F. OMISSIS

**Proprietà 1/6 in regime Comunione Legale dei Beni.**

Gli immobili vengono posti in vendita per la quota 1/1.

Si precisa che con successivo atto del 14/11/2001e a rogito del notaio dott. Pietro Ferrara, gli sposi Omissis e Omissis, Omissis e Omissis e Omissis e Omissis hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si precisa inoltre che i Beni individuati al n. 1 e 2, trattandosi di "Beni comuni non Censibili" e di conseguenze direttamente collegati all'immobile della stessa particella, non hanno intestazione e relativa quota di proprietà.

**Bene 8** – Appartamento, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Croce, snc Fg.21 Part.294 sub 15, Piano Terzo.

**Sig.ra Omissis**

C.F. OMISSIS

**Proprietà 1/1 in regime Separazione Beni.**

L'immobile viene posto in vendita per la quota 1/1.

**3 Dati catastali.**

- 1 Bene 1** – Area perimetrale al fabbricato, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 1.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
15	208	1		BCNC	-	-	-	-	T

- 2 Bene 2** – Scala interna di collegamento, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 2.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
15	208	2		BCNC	-	-	-	-	T-1-2

- 3 Bene 3** – Caseificio, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 3, Piano terra.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
15	208	3		D/7	-	-	-	-	T

- 4 Bene 4** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 6, Piano Primo.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
15	208	6		A/2	6	7 vani	159,00 mq	€ 354,29	1

- 5 Bene 5** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 7, Piano Primo.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
15	208	7		A/2	6	7 vani	167,00 mq	€ 354,29	1

**6 Bene 6** – Appartamento/mansarda allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 8, Piano Primo.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
15	208	8		A/2	6	8 vani	183,00 mq	€ 404,90	2

**7 Bene 7** – Area esterna con tettoia aperta, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part.624, Piano Terra.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
15	624			C/6	3	34,00mq	46,00 mq	€ 26,34	T

**Bene 8** – Appartamento, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Croce, snc Fg.21 Part.294 sub 15, Piano Terzo. Piano Terzo.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
21	294			A/3	1	6 vani	81,00 mq	€ 495,80	3

#### 4 Cronistoria dati catastali.

**Bene 1** – Area perimetrale al fabbricato, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 1:

**Bene 2** – Scala interna di collegamento, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 2.

- Beni comuni non censibili non presente in catasto fabbricati.

**Bene 3** – Caseificio, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 3, Piano terra:

- Come verificato da visura catastale storica (allegata alla presente relazione di stima) l'immobile risulta non variato sin dall' Impianto meccanografico del 01/01/1989 e fino al 04/10/2001.

- dal 04/10/2001 al 05/02/2002

AMPLIAMENTO del 04/10/2001 Pratica n. 358846 in atti dal 04/10/2001 AMPLIAMENTO (n. 8181.1/2001)

- dal 05/02/2002 al 02/11/2016

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/02/2002 Pratica n. 44464 in atti dal 05/02/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44409.1/2002)

- dal 02/11/2016

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2016 Pratica n. SA0323700 in atti dal 02/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 158859.1/2016)

**Bene 4** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 6, Piano Primo.

- dal 12/05/2004

VARIAZIONE del 12/05/2004 Pratica n. SA0174730 in atti dal 12/05/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29028.1/2004) seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: SASSANO (I451) (SA)  
Foglio 15 Particella 208 Subalterno 4  
Foglio 15 Particella 208 Subalterno 5

- dal 13/05/2004

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2004 Pratica n. SA0178723 in atti dal 13/05/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29627.1/2004)

**Bene 5** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 7, Piano Primo:

- dal 12/05/2004

VARIAZIONE del 12/05/2004 Pratica n. SA0174730 in atti dal 12/05/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29028.1/2004) seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: SASSANO (I451) (SA)  
Foglio 15 Particella 208 Subalterno 4  
Foglio 15 Particella 208 Subalterno 5

- dal 13/05/2004

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2004 Pratica n. SA0178723 in atti dal 13/05/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29627.1/2004).

**Bene 6** – Appartamento/mansarda allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 8, Piano Primo.

- dal 12/05/2004

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 12/05/2004 Pratica n. SA0174749 in atti dal 12/05/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2412.1/2004)

**Bene 7** – Area esterna con tettoia aperta, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part.624, Piano Terra.

- dal 12/06/2012

COSTITUZIONE del 12/06/2012 Pratica n. SA0312996 in atti dal 12/06/2012  
COSTITUZIONE (n. 13509.1/2012)

**Bene 8** – Appartamento, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Croce, snc Fg.21 Part.294 sub 15, Piano Terzo.

- *Come verificato da visura catastale storica (allegata alla presente relazione di stima) l'immobile risulta non variato sin dall' Impianto meccanografico del 30/06/1987 e fino al 31/01/2002.*
- dal 31/01/2002  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/01/2002 Pratica n. 37938 in atti dal 31/01/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 623.1/2002)

## 5 Individuazione e confini catastali.

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ricadono nel Comune di Sassano (SA) dal Bene 1 al Bene 7, mentre il Bene 8 ricade nel comune di Sala Consilina (SA) come di seguito individuati:

- Bene 1** – Area perimetrale al fabbricato, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 1
- Bene 2** – Scala interna di collegamento, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 2.
- Bene 3** – Caseificio, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 3, Piano terra.
- Bene 4** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 6, Piano Primo.
- Bene 5** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 7, Piano Primo.
- Bene 6** – Appartamento/mansarda allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 8, Piano Secondo.
- Bene 7** – Area esterna con tettoia aperta, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part.624, Piano Terra.

**La particella 208 e 625 confinano a nord con la particella 206, a sud con la particella 200 e 201, ad est con la particella “strade” ed a ovest con la particella 282 e 283.**

di seguito inquadramento catastale in mappa wegis (fonte) delle particelle 208 e 624:



Bene 7

Bene 1,  
Bene 2,  
Bene 3,  
Bene 4,  
Bene 5,  
Bene 6.



di seguito inquadramento catastale/ortofoto google maps con mappa wegis (fonte <https://www.mappeweb.it/mappe/index.php>) delle particelle 208 e 624 (si precisa che le sovrapposizioni catastali con ortofoto sono puramente indicative al fine di individuare grossolanamente i beni, per verificare l'esatta posizione è necessario procedere con il riconfinamento catastale, non richiesto in tale procedura):



Bene 7

Bene 1,  
Bene 2,  
Bene 3,  
Bene 4,  
Bene 5,  
Bene 6.





**Bene 8** – Appartamento, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Croce, snc Fg.21 Part.294 sub 15, Piano Terzo.



La particella 294 confina a nord con la particella 293 1712 3 381, a sud con la particella 807, ad est con la particella "strade" ed a ovest con la particella 1981 e 1186.

## 6 Provenienza del Bene



### Beni 1,2,3,4,5,6,7:

Pervenuto ai debitori per 1/1 così suddiviso:

Con atto di compravendita del 12/06/97 n° 6.238 di Rep. per Notaio Maria D'Alessio di Teggiano (SA), e trascritto a Salerno il 10/07/1997 ai n° reg. gen 19100 e reg. part. 15193,

a favore di:

- per 1/3 a: Omissis e Omissis in comunione legale dei beni;
- per 1/3 a: Omissis e Omissis in comunione legale dei beni;
- per 1/3 a: Omissis e Omissis in comunione legale dei beni. Contro
- Omissis nato il 17/08/1954 Sassano.





**Bene 8:**

Pervenuto con atto di donazione del 13-marzo-2002 n°25102 di Rep. per Notaio Pietro Ferrara di Sassano (Sa) trascritta a Salerno il 22 marzo 2002 ai n° reg. gen. 10143 e reg. part. 7565.

a favore di:

- per 1/1 a: Omissis in separazione dei beni. Contro
- Omissis nato il 17/06/1923 Sassano.



**7 Formalità Pregiudizievoli**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 24/09/2024, sono risultate le seguenti formalità:

**Per i Beni 1,2,3,4,5,6,7:**

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta Salerno il 23/10/2007 n° 51792/12947 gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni, Pubblico ufficiale FERRARA PIETRO Repertorio 48894/4826 del 18/10/2007;
- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta Salerno il 17/12/2013 n° 45828/4110 gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni, Pubblico ufficiale DI NOVELLA GIUSEPPINA Repertorio 149/106 del 12/12/2013;
- Ipoteca Legale CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO iscritta Salerno il 18/05/2016 n° 20272/2562 gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà in ragione della quota indivisa di 1/6, dei beni Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 3559/10016 del 16/05/2016;
- Pignoramento Trascritto a Salerno il 28/03/2023 n° 13049/10406 gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti i beni.

**Per il Bene 8:**

- Pignoramento Trascritto a Salerno il 28/03/2023 n° 13049/10406 gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti i beni.



## 8 Caratteristiche costruttive e descrizione.

- Bene 1** – Area perimetrale al fabbricato, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 1
- Bene 2** – Scala interna di collegamento, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 2.
- Bene 3** – Caseificio, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 3, Piano terra.
- Bene 4** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 6, Piano Primo.
- Bene 5** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 7, Piano Primo.
- Bene 6** – Appartamento/mansarda allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 8, Piano Secondo.
- Bene 7** – Area esterna con tettoia aperta, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part.624, Piano Terra.

L'immobile in oggetto si presenta come un edificio articolato su quattro livelli, ciascuno con caratteristiche e destinazioni d'uso differenti. La struttura portante è realizzata in cemento armato, una scelta che conferisce solidità e stabilità all'intera costruzione, mentre i solai in latero-cemento, che separano i vari piani, garantiscono un buon isolamento acustico e termico.

Il piano interrato, identificato catastalmente come "Opificio" (Foglio 15, particella 208, sub.3), è attualmente inaccessibile e parzialmente allagato. Questo livello, un tempo adibito a deposito per le attività svolte al piano superiore, si presentava come un unico ambiente destinato come ampio spazio di stoccaggio.

Salendo al piano terra, troviamo nuovamente l'"Opificio" (Foglio 15, particella 208, sub.3), che veniva utilizzato per la lavorazione di prodotti caseari. Questo livello si compone di un ampio ambiente principale, affiancato da un ufficio, una cella frigorifera per la conservazione dei prodotti, due depositi e servizi igienici. All'esterno, sul lato ovest, una tettoia offre riparo a attrezzature e grossi serbatoi di accumulo. L'accesso all'opificio avviene tramite grandi porte in ferro, tipiche degli ambienti produttivi.

Il piano primo, identificato catastalmente come abitazione (categoria A/2) anche se di fatto risulta essere un "Locale in costruzione" (Foglio 15, particella 208, sub.6 e sub.7), si presenta in uno stato grezzo e non finito, ad eccezione di un ufficio accessibile direttamente da "BCNC". La mancanza di finiture, impianti e serramenti evidenzia la necessità di interventi di completamento. Una scala interna conduce alla mansarda.

Anche quest'ultima, identificata catastalmente come abitazione (categoria A/2) anche se di fatto risulta essere "Locale in costruzione" (Foglio 15, particella 208, sub.8), si presenta anch'essa allo stato grezzo e non finito. La copertura, realizzata con travi in legno lamellare e perlinato, e il manto di tegole conferiscono un aspetto rustico e tradizionale.

Esternamente, l'intero complesso immobiliare, si presenta completamente pavimentato in e recintato per tutto il perimetro. Nell'area di piazzale individuata con la particella 624 è presente una tettoia che funge da riparo ad un grosso serbatoio di accumulo.

## Consistenza.

### Opificio - Beni 1,2,3,4,5,6,7:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Corte esterna (Bene 1)	398,00 mq	398,00 mq	0,05	19,90 mq	Terra
Vano scala (Bene 2)	--	--	--	--	T-1-2
Caseificio (Bene 3)	301,00 mq	324,00 mq	1	324,00 mq	Terra
Depositi diretti (Bene 3)	111,00 mq	130,00 mq	0,5	65,00 mq	Terra
Deposito indiretto (Bene 3)	218,70 mq	236,50 mq	0,2	47,30 mq	Interrato
Ufficio (Bene 4)	47,00 mq	55,40 mq	1	55,40 mq	Primo
Locali grezzi (Bene 4)	98,33 mq	107,00 mq	0,5	53,5 mq	Primo
Balcone (Bene 4)	8,50 mq	8,50 mq	0,2	1,70 mq	Primo
Locali grezzi (Bene 5)	145,00 mq	159,00 mq	0,5	72,50 mq	Primo
Balcone (Bene 5)	42,75 mq	42,75 mq	0,2	8,55 mq	Primo
Locali grezzi sottotetto (Bene 6)	268,00 mq	301,00 mq	0,3	100,33 mq	Secondo
Tettoia (Bene 7)	37,00 mq	37,00 mq	0,1	3,70 mq	Terra

Corte esterna (Bene 7)	476,00 mq	476,00 mq	0,05	23,80 mq	Terra
Superficie convenzionale complessiva OPIFICIO:				775,68 mq	

La superficie della corte è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta. Si precisa che il Vano scala in questa fase non viene conteggiato nelle superfici, sarà successivamente quotato come valore aggiunto al Lotto, in quanto lo stesso risulta un Bene Comune non Censibile e vano di accesso a tutti i sub.

### **Stato Conservativo.**

L'intero immobile si presenta in discreto stato conservativo, oltre al completamento degli appartamenti l'immobile necessita di una ristrutturazione e esterna ed di un risana mento di tutte le aperture. Inoltre occorre intervenire nel piano interrato in quanto alla data del sopralluogo risultava in parte allagato.

### **Corrispondenza catastale.**

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, è emerso quanto segue: *(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.):*

**Bene 1** – Area perimetrale al fabbricato, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 1., conforme.

**Bene 2** – Scala interna di collegamento, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 2, conforme.

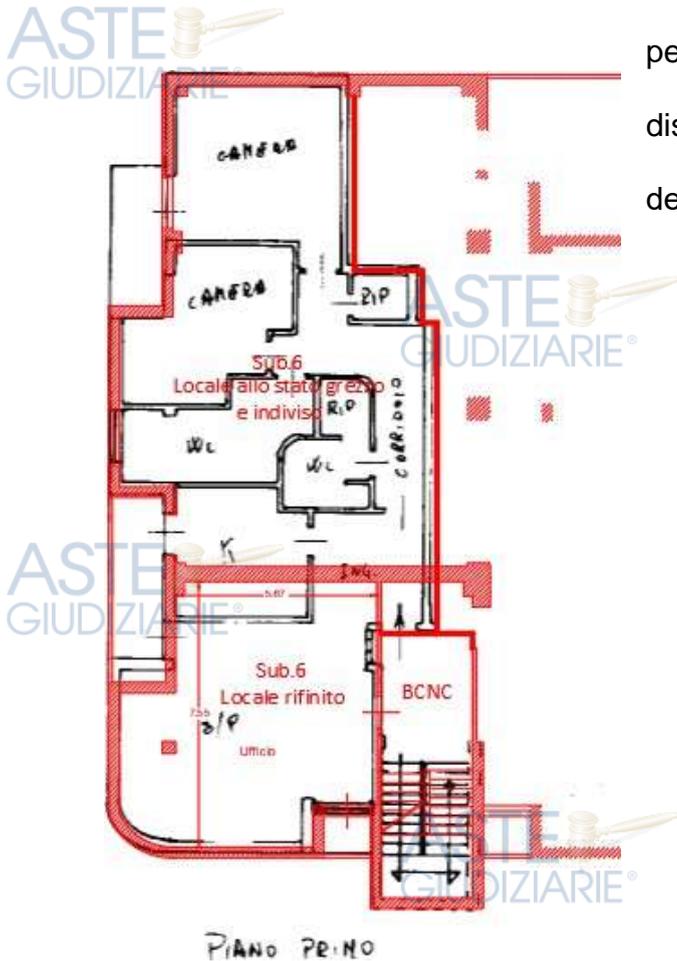
**Bene 3** – Caseificio, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 3, Piano terra



Come si evince dalla sovrapposizione, la planimetria catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate di Salerno, non corrisponde in parte con le reali situazioni dei luoghi, per via di difformità nella grafica e della distribuzione degli spazi interni, oltre che alla destinazione d’uso.

**Bene 4** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 6, Piano Primo.

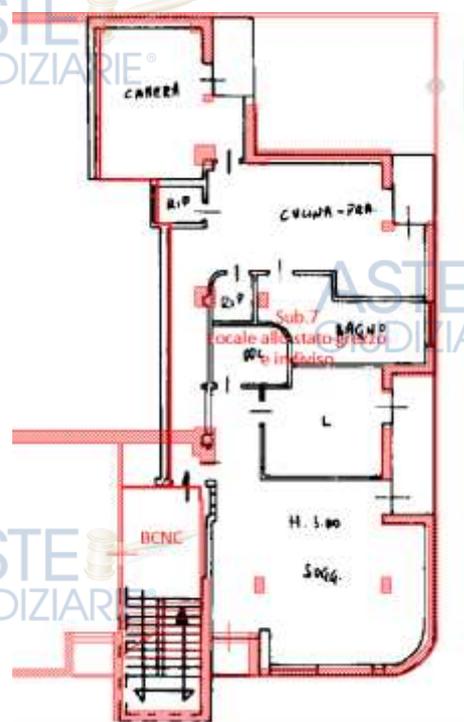
Come si evince dalla sovrapposizione seguente, la planimetria catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate di Salerno, non corrisponde con le reali situazioni dei luoghi,



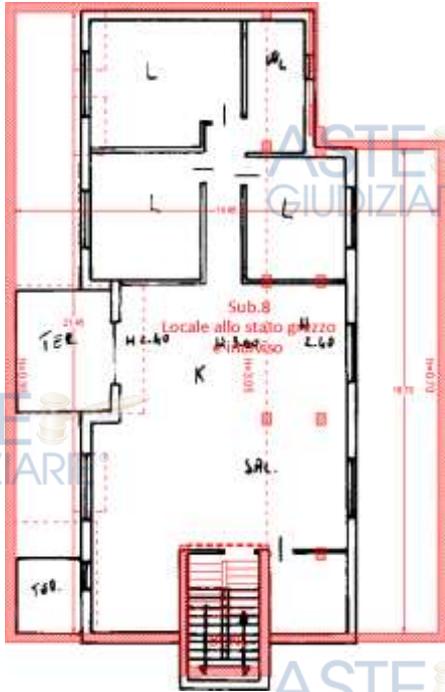
per via di lievi difformità nella grafica e della distribuzione degli spazi interni, oltre che alla destinazione d'uso.

**Bene 5 – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, -snc Fg.15 Part. 208 sub. 7, Piano Primo.**

Come si evince dalla seguente sovrapposizione, 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 e della distribuzione degli spazi interni, oltre che alla destinazione d'uso.



**Bene 6** – Appartamento/mansarda allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 8, Piano Secondo.



Come si evince dalla sovrapposizione seguente, 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 e della distribuzione degli spazi interni, oltre che alla destinazione d’uso.

**Bene 7** – Area esterna con tettoia aperta, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part.624, Piano Terra.



Come si evince dalla sovrapposizione seguente, 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

### **Oneri e costo per la sistemazione catastale dei beni sopra elencati:**

Per l'eliminazione delle difformità catastali sopra elencate, è necessario procedere alle variazioni D.O.C.F.A., i costi per tali variazioni catastali da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, ammontano ad euro 2.000,00.

### **Normativa Urbanistica.**

Il bene ricade all'interno del Comune di Sassano (SA) in "zona B – di completamento" del vigente Piano Regolatore.

Zona Omogenea	Descrizione Z.O. da PRG	Legenda Unificata	Descrizione Legenda Unificata	Comune	Superficie
B	Completamento	B	Aree totalmente o parzialmente urbanizzate nel corso dell'ultimo secolo con destinazione funzionale di tipo residenziale.	SASSANO	15333.058 14810000



### **Regolarità Urbanistica.**

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Sassano (SA), ha constatato che l'immobile risulta essere stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 63 del 01/10/1997;
- Concessione edilizia n. 41 del 01/10/2001;

L'immobile, limitatamente alle opere complete, corrisponde con quanto presente presso l'U.T.C., ad eccezione seminterrato che risulta essere stato ampliato rispetto a quanto autorizzato dal Comune. Inoltre, le due tettoie presenti nel piazzale perimetrale alla struttura principale non è stata reperita alcuna documentazione autorizzativa. Alla luce di quanto descritto, lo scrivente, in fase di stima provvederà ad effettuare una decurtazione forfettaria sull'importo finale per il ripristino dello stato autorizzato come dai grafici allegati alle ultime concessioni rilasciate dal Comune di Sassano.

### **Stato di Occupazione.**

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava disabitato.

### **Vincoli, Pesi e Oneri Condominiali.**

L'immobile non rientra in un contesto condominiale e pertanto non sono presenti vicoli, pesi o oneri.

### **Servitù.**

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici, attive sul bene.

### **Controllo se il bene ricade su suolo demaniale.**

Il bene in oggetto non ricade sul suolo Demaniale.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.**

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato reperito il certificato di collaudo statico;
- Non è stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## **9 Caratteristiche costruttive e descrizione.**

**Bene 8** – Appartamento, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Croce, snc Fg.21 Part.294 sub 15, Piano Terzo.

Il bene in oggetto è un'unità immobiliare situato al terzo piano di una palazzina in via Croce del Comune di Sala Consilina (SA), riportato nel NCEU al foglio 21, p.lla 294 sub. 15 categoria A/2 con destinazione d'uso abitazione. Il bene è inserito in un contesto edilizio residenziale nei pressi del centro cittadino. L'accesso all'immobile avviene mediante l'atrio condominiale. La struttura portante è composta da intelaiatura verticale

in cemento armato con solai in latero cementizio. Gli impianti, sia elettrico che idraulico, si presentano in discreto stato e comunque tutti funzionanti. La pavimentazione interna è in graniglia di marmo in buono stato di conservazione, così come gli infissi esterni in legno tradizionale. Esternamente l'intero immobile risulta rifinito con intonaco civile. L'immobile è così distribuito: Piano Terzo – composto ingresso disimpegno, soggiorno, cucina, due vani letto, Wc e un piccolo ripostiglio.

### Consistenza.

#### Appartamento – Bene 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Residenziale	77,15 mq	89,66 mq	1,00	89,66 mq	Terzo
Superficie convenzionale complessiva Appartamento:				89,66 mq	

### Stato Conservativo.

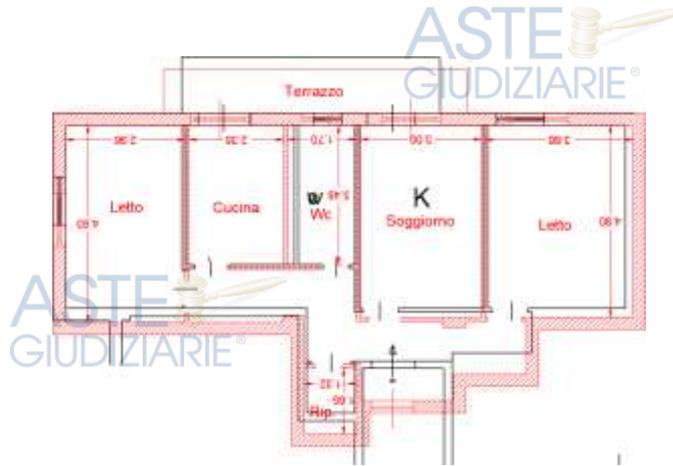
L'intero immobile si presenta in discreto stato conservativo.

### Corrispondenza catastale.

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, è emerso quanto segue: *(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.):*

**Bene 8** – Appartamento, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Croce, snc Fg.21 Part.294 sub 15, Piano Terzo.

Come si evince dalla sovrapposizione seguente, la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, presenta delle lievi difformità nella grafica e della distribuzione degli spazi interni.



### Normativa Urbanistica.

Il bene ricade all'interno del Comune di Sala Consilina (SA) in "zona B1 – di Ristrutturazione del vigente Piano Regolatore.

Zona Omogenea	Descrizione Z.O. da PRG	Legenda Unificata	Descrizione Legenda Unificata	Comune	Superficie
B1	Zona di Ristrutturazione	B	Aree totalmente o parzialmente urbanizzate nel corso dell'ultimo secolo con destinazione funzionale di tipo residenziale.	SALA CON SILINA	71897.749 85220000



### Regolarità Urbanistica.

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Sala Consilina (SA), ha constatato quanto segue:

Il bene in oggetto, unità immobiliare inserita in una palazzina multipiano a carattere residenziale, risulta autorizzata con "Nulla osta per esecuzione di Lavori edili" Pratica n° 1012 del 18/05/1968, per l'edificazione di "una casa di abitazione". Inoltre risulta rilasciato Certificato di Agibilità con prot. 1012 del 20/10/1970.

Si precisa che i grafici allegati alla pratica edilizia approvata, sono a "Pianta Tipo" e senza suddivisione delle varie unità immobiliari. Inoltre lo scrivente ha constatato l'assenza di autorizzazione edilizia per "Frazionamento Urbanistico" al fine della suddivisione delle

varie unità immobiliari, in quanto la “pianta Tipo” allegata al progetto, non rappresenta l'attuale suddivisione dei vari subalterni. Inoltre, risulta necessario ottenere Sanatoria per la corretta suddivisione delle attuali suddivisioni interne, al fine di rappresentare la corretta definizione degli spazi interni, camere, cucina e bagno, del bene oggetto di esecuzione forzata.

Per tutto quanto descritto in precedenza, lo scrivente in fase di stima provvederà ad effettuare una decurtazione forfettaria sull'importo finale.

### **Stato di Occupazione**

L'immobile risulta essere occupato dal sig. Omissis in forza di contratto di locazione non registrato.

### **Vincoli, Pesi e Oneri Condominiali**

L'immobile rientra in un contesto condominiale, sentito l'amministratore ha comunicato allo scrivente che alla data del 07/10/2024:

1. Il condominio ordinario prevede per l'anno 2024 una quota mensile di euro 26,50 pari a 318,00 euro annui;
2. Il palazzo è dotato di assicurazione per la quale si versa un premio annuo di euro 1.400,00. Le somme dovute dalla sig. Omissis sono euro 260,00.
3. Non vi sono posti auto condominiali.
4. La somma totale dovuta dalla sig. Omissis è di euro 2.832,04 in quanto non ha versato ancora euro 2.228,22 di saldo lavori facciate condominiali.

### **Servitù.**

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici, attive sul bene.

### **Controllo se il bene ricade su suolo demaniale.**



Il bene in oggetto non ricade sul suolo Demaniale.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.**

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- È stato reperito il certificato di collaudo statico;
- È stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- È stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- È stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



### **10 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 dei vari immobili, 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, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto



istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

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

Il valore commerciale del bene è stato quindi 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.

Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare della Provincia di Salerno (in allegato Quotazioni OMI); le quotazioni della "Borsino immobiliare".

- Bene 1** – Area perimetrale al fabbricato, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 1
- Bene 2** – Scala interna di collegamento, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 2.
- Bene 3** – Caseificio, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 3, Piano terra.
- Bene 4** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 6, Piano Primo.
- Bene 5** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 7, Piano Primo.
- Bene 6** – Appartamento/mansarda allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 8, Piano Secondo.
- Bene 7** – Area esterna con tettoia aperta, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part.624, Piano Terra.

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

"Borsino immobiliare" = 680,00 €/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 630,00 €/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 750,00 €/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **686,67 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

coefficiente di ubicazione	0,98
coefficiente di condizione	0,95
coefficiente di panoramicità	0,96
coefficiente di regolarità urbanistica	0,96
coefficiente di rating immobiliare	0,98
coefficiente di tipologia	0,98
coefficiente di superficie	0,98
<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0,79</b>

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$$\underline{Vur = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})}$$

valore unitario medio	€ 686,67
Coefficiente di riduzione	0,79

<b>valore unitario ridotto</b>	<b>€ 542,47</b>
--------------------------------	-----------------

**Pertanto, lo scrivente CTU stima in:**

- o **542,47 €/mq il valore al metro quadro:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene da 1 a 7	775,68 mq	542,47 €/mq	420.780,54 €	100,00
		<b>Totale</b>	<b>420.780,54 €</b>	

**Valore del Bene: € 420.780,54**

Al valore del bene finale va detratto l'importo stimato forfettariamente in **€ 7.500,00**:

- *Oneri per presentazione pratica di aggiornamento catastale;*
- *Oneri per certificazione energetica;*

*Oneri per regolarizzazione edilizia;*

A tale valore si applica una riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 420.780,54 - € 7.500,00 = € 413.280,54**

Deprezzamento del 15%: € 61.992,08 a detrarre

**Valore finale dei Bene da 1 a 7: € 351.000,00**

*(Valore arrotondato)*

Diconsi: *trecentocinquantunomila/00 euro*

**Bene 8** – Appartamento, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Croce, snc Fg.21 Part.294 sub 15, Piano Terzo.

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

“Borsino immobiliare” = 1.250,00 €/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 1.100,00 €/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 1.500,00 €/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **1.238,33 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

coefficiente di ubicazione	0,99
coefficiente di condizione	0,98
coefficiente di panoramicità	0,99
coefficiente di per regolarità urbanistica	0,98
coefficiente di rating immobiliare	0,99
coefficiente di tipologia	0,99
coefficiente di superficie	0,99
<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0,92</b>

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

**Vur = (Valore unitario medio) x (Coefficiente riduzione)**

valore unitario medio	€ 1.283,33
Coefficiente di riduzione	0,92

<b>valore unitario ridotto</b>	<b>€ 1.180,67</b>
--------------------------------	-------------------

**Pertanto, lo scrivente CTU stima in:**

- **1.180,67 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene da 8	89,66 mq	1.180,67 €/mq	105.858,57 €	100,00
		<b>Totale</b>	<b>105.858,57 €</b>	

**Valore del Bene: € 105.858,57**

Al valore del bene finale va detratto l'importo stimato forfettariamente in € 3.000,00:

- Oneri per presentazione pratica di aggiornamento catastale;
- Oneri per certificazione energetica;
- Oneri per regolarizzazione edilizia;

A tale valore si applica una riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Ne consegue che:

Valore di stima: € 105.858,57 - € 3.000,00 = € 102.858,57

Deprezzamento del 15%: € 15.428,79 a detrarre

**Valore finale del Bene 8: € 87.400,00**

(Valore arrotondato)

Diconsi: ottantasettemilaquattrocento/00 euro

## 11 Suddivisione dei LOTTI

### Lotto 1

- Bene 1** – Area perimetrale al fabbricato, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 1
- Bene 2** – Scala interna di collegamento, ubicata in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 2.
- Bene 3** – Caseificio, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 3, Piano terra.
- Bene 4** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 6, Piano Primo.
- Bene 5** – Appartamento allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 7, Piano Primo.

**Bene 6** – Appartamento/mansarda allo stato grezzo, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part. 208 sub. 8, Piano Secondo.

**Bene 7** – Area esterna con tettoia aperta, ubicato in Sassano (SA) Via Croce, snc Fg.15 Part.624, Piano Terra.

**Valore finale del Lotto 1: € 351.000,00**

## **Lotto 2**

**Bene 8** – Appartamento, ubicato in Sala Consilina (SA) Via Croce, snc Fg.21 Part.294 sub 15, Piano Terzo.

**Valore finale del Lotto 2: € 87.400,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Vallo della Lucania, li 17/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mario Noce

### **ELENCO ALLEGATI:**

1. *Visure Ipotecastiche;*
2. *Documentazione Fotografica;*
3. *Rilievo dello Stato di Fatto*
4. *Planimetrie Catastali;*
5. *Visure e wegis;*
6. *Documentazione urbanistica;*
7. *Quotazioni OMI Borsino Immobiliare;*
8. *Certificato di Matrimonio e Residenza;*
9. *Comunicazioni Parti.*

