

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iula Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2021 del R.G.E.

promossa da

Major spv srl  
Sede in Conegliano (TV)  
Via Vittorio Alfieri, 1  
CF/P.Iva 04951650268



contro

\_\_\_\_\_

e



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



1 di 14



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
OPERAZIONI PERITALI .....	3
Descrizione ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	3
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
<b>Quesito n. 1</b> Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....	6
<b>Quesito n. 2</b> procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	6
<b>Quesito n. 3</b> elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....	7
<b>Quesito n. 4</b> Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. ....	7
<b>Quesito n. 4.1</b> Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Quesito n. 5</b> Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto UNICO. ....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
<b>Quesito n. 6</b> Procedere verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	9
<b>Quesito n. 7</b> Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....	10
<b>Quesito n. 8</b> Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	10
Precisazioni.....	11
Stato conservativo.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Quesito n. 9</b> verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	11
<b>Quesito n. 10</b> verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	11
<b>Quesito n. 11</b> fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
<b>Quesito n. 12</b> procedere alla valutazione dei beni.....	12
VALUTAZIONE SUPERFICIE ABITAZIONE CIVILE .....	12
VALORE D'USO .....	13

## INCARICO

Con provvedimento della dott.ssa Trotta, del 25/10/2023, 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. e in data 27/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, depositando telematicamente accettazione incarico - giuramento dell'esperto stimatore.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Padula (SA) - Via San Biagio, indenticato catastalmente: *unità immobiliare al Catasto Fabbricati al Foglio 27 Particella 708 Subalterno 3*

## OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente C.T.U., a seguito di comunicazione a mezzo raccomandata 1 con ricevuta di ritorno n° 052685164378 e n° 052685164221, ha avvisato i debitori che in data 20/11/2023 sarebbe avvenuto l'accesso presso il compendio pignorato, inoltre è stato avvisato anche il Custode Giudiziario IVG del Tribunale di Lagonegro.

Pertanto, il giorno 20/11/2023 avveniva l'accesso presso il bene pignorato. All'interno del compendio si rinveniva la presenza del sig. \_\_\_\_\_, oltre la presenza del custode giudiziario dott. Antonio Ciminelli in qualità di direttore dell'IGV del Tribunale di Lagonegro.

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

In tale accesso, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad individuare il bene pignorato a mezzo di 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 (*cf. allegato 6 - Rilievi Planimetrici*) e documentazione fotografica esaustiva (*cf. allegato 7 - Documentazione Fotografica*). Al contempo sono stati individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

## DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto della presente perizia di stima, è posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazione dislocato su due livelli fuori terra e copertura. Quindi il bene è integrato in un contesto condominiale, anche se non risultava costituito alla data dell'accesso.

Il compendio pignorato è situato in via San Biagio di Padula, a circa 650m in linea d'aria dal complesso storico della Certosa di Padula. Il bene inoltre è situato a 5,00 km di strada dallo svincolo Autostradale A2-Buonabitacolo, e a 800m in linea d'aria dal centro storico della città di Padula.

Il bene oggetto di stima si sviluppa esclusivamente su tutto piano primo, raggiungibile dal vano scala dal piazzale del piano terra (corte comune). Il piano risulta suddiviso in due camere da letto, una cucina con angolo cottura separato, un soggiorno, ed un bagno, tutti raggiungibili dal disimpegno centrale accessibile dal portone di ingresso.

Si precisa che l'accesso dalla strada comunale di Via San Biagio, è garantito dalla corte comune con il sub 2 (appartamento al piano terra). Detto sub 1, oltre all'accesso dalla strada, comprende un piazzale parcheggio e manovra, e anche il vano scala per raggiungere il piano primo e quindi il sub 3 (oggetto di pignoramento)

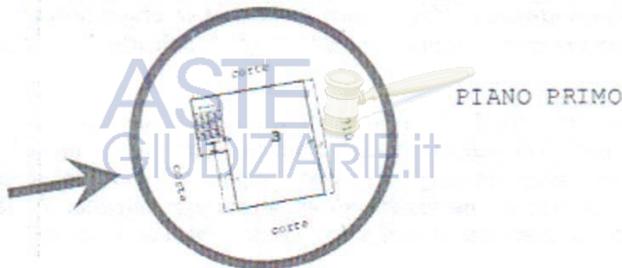
**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Padula (SA) - Via San Biagio, indentificato con la seguente particella al Catasto Fabbricati: Foglio 27 Particella 708 Subalterno 3

*Di seguito estratto dell'elaborato planimetrico prelevato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno:*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Sub 3 - Immobile  
oggetto di  
pignoramento



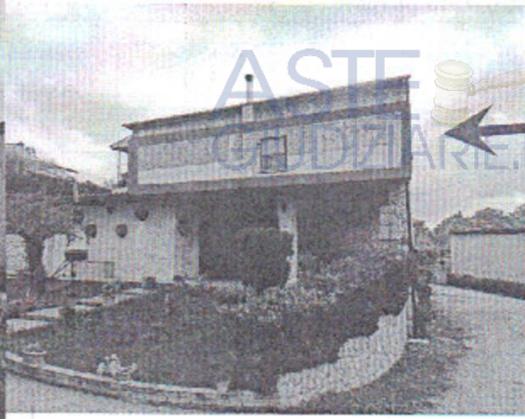
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4 di 14

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Vista dalla strada pubblica



Vista laterale

---

### LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Padula (SA) - Via San Biagio, indenticato catastalmente:  
*unità immobiliare al Catasto Fabbricati al Foglio 27 Particella 708 Subalterno 3*

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Io scrivente CTU ha verificato che il creditore procedente, ha provveduto a depositare:

Relazione Notarile ex art. 567 c.p.c. in data 25/11/2021, e nota di trascrizione il 18/01/2022.

Di conseguenza, l'esperto 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 Padula (SA), settore Ufficio Tecnico - Urbanistica, di tutti i permessi o concessioni edilizie relative all'immobile (*cf. allegato 4 - Autorizzazioni edilizie*);
- Richiesta al Comune di Padula (SA), settore Ufficio Stato Civile del certificato di residenza dei debitori, 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.

---

### CONFINI

---

Il bene confina su tutti i lati con il sub 1 tranne che per il lato est che confina con la particella 715, ed al piano di sotto con il sub 2.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	93,00 mq	107,40 mq	1,00	107,40 mq	2,70 m	Primo
Balcone	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq		Primo
Totale superficie convenzionale:				111,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,90 mq		

## QUESITO N. 1 IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

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

•  
*quota 1/2*

•  
*quota 1/2*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: **1/1**

(comproprietà)  
(comproprietà)

Comproprietari in Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## QUESITO N. 2 PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Lo scrivente C.T.U., a seguito di indagini presso la Conservatoria dei Registri di Salerno, ha potuto constatare che i beni oggetto di pignoramento immobiliare, sono pervenuti come di seguito schematizzato

Il Fabbricato risulta edificato sulla particella ex 377, attualmente 708, che comprende anche la 713.

Detta particella 377 era pervenuta al debitore, con atto notarile di donazione a Rogito del Notaio Agnese Bruno, in data 22-04-1983 rep. 26697 e trascritto ai numeri 10580 RG e 9239 RP.

**QUESITO N. 3 ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

**Il Lotto Unico è formato dal Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Padula (SA) - Via San Biagio, identificato catastalmente: unità immobiliare al Catasto Fabbricati al Foglio 27 Particella 708 Subalterno 3.**

Il compendio pignorato è situato in via San Biagio di Padula, a circa 650m in linea d'aria dal complesso storico della Certosa di Padula. Il bene inoltre è situato a 5,00 km di strada dallo svincolo Autostradale A2-Buonabitacolo, e a 800m in linea d'aria dal centro storico della città di Padula.

Il bene oggetto di stima si sviluppa esclusivamente su tutto piano primo, raggiungibile dal vano scala dal piazzale del piano terra (corte comune). Il piano risulta suddiviso in due camere da letto, una cucina con angolo cottura separato, un soggiorno, ed un bagno, tutti raggiungibili dal disimpegno centrale accessibile dal portone di ingresso.

Si precisa che l'accesso dalla strada comunale di Via San Biagio, è garantito dalla corte comune con il sub 2 (appartamento al piano terra). Detto sub 1, oltre all'accesso dalla strada, comprende un piazzale parcheggio e manovra, e anche il vano scala per raggiungere il piano primo e quindi il sub 3 (oggetto di pignoramento)

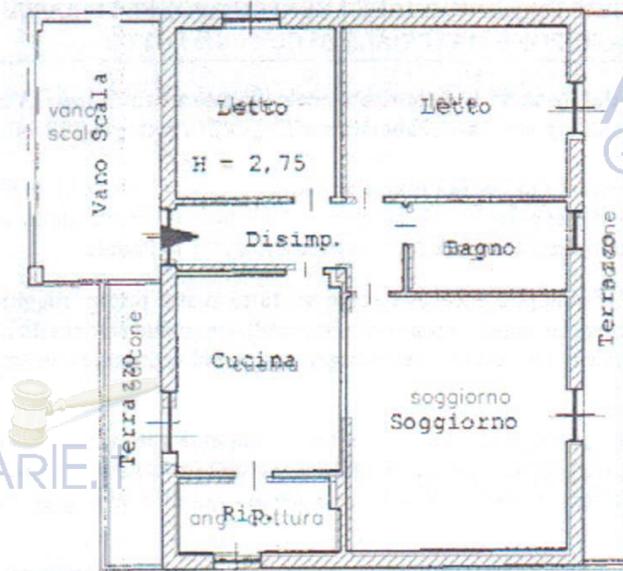
**QUESITO N. 4 PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	708	3		A3	1	7 vani	113 mq	397,67 €	1	

**Corrispondenza catastale**

Di seguito si evidenzia la sovrapposizione della planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto. Di colore rosso sono rappresentate le linee di rilievo effettuate dallo scrivente, mentre con lo sfondo nero è rappresentata la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Entrate di Potenza settore catasto.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto vi sono delle lievi difformità sulla divisione interna degli spazi, e sulla superficie. Il futuro acquirente dovrà pertanto procedere al Docfa per "diversa distribuzione degli spazi interni". Nella successiva valutazione dette variazioni, che dovranno essere apportate, saranno determinate e decurtate dalla valutazione finale del bene.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Come si nota nella figura precedente, dai rilievi effettuati dallo scrivente (linee on rosso) il vano cucina risulta collegato con il vano soggiorno, mentre nella scheda catastale ciò non risulta; inoltre lievi differenze si riscontrano nella posizione dei tramezzi interni e nelle aperture.

#### QUESITO N. 4.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, risulta costituito dal debitore : \_\_\_\_\_ in data 06/09/2005 Pratica n. SA0255823 in atti dal 06/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4536.1/2005).

Precedentemente all'accatastamento urbano, la particella originaria era la 377, soppressa con pratica n. 507943, in atti dal 18/12/2003 - RIORDINO FONDARIO (n.402.1/1990) e divenuta 708 e 707.

Successivamente con Tipo Mappale del 30/08/2005 Pratica n. SA0250342 in atti dal 30/08/2005 (n. 250342.1/2005) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: PADULA (G226) (SA) Foglio 27 Particella 708 Foglio 27 Particella 75 Foglio 27 Particella 707 Foglio 27 Particella 712; successivamente la particella 713 è stata soppressa e unita alla particella 708, la quale è divenuta Ente Urbano.

Successivamente è stato costituito il sub 1,2 e 3, con Docfa del 06/09/2005 Pratica n. SA0255823 in atti dal 06/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4536.1/2005)

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà:

la particella 708 ai terreni risulta di proprietà di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ dal 06/04/1983 al 30/08/2005 Diritto di: Proprietà per 1/1, con Atto del 06/04/1983 Pubblico ufficiale BRUNO A. Sede SALA CONSILINA (SA) Repertorio n. 26697 - UR Sede SALA CONSILINA (SA) Registrazione n. 743 registrato in data 20/04/1983 - DONAZIONE - IST. 250090/05 Voltura n. 8310.1/1983 - Pratica n. SA0250098 in atti dal 30/08/2005.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

8 di 14

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO N. 5 PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO.**

**LOTTO UNICO**



Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Padula (SA) - Via San Biagio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 708, Sub. 3, Categoria A3	Superficie lorda	Residenziale P. 1 = 107,40 mq Balcone = 18,00 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto della presente perizia di stima, è posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazione dislocato su due livelli fuori terra e copertura. Quindi il bene è integrato in un contesto condominiale, anche se non risultava costituito alla data dell'accesso. Il compendio pignorato è situato in Via San Biagio di Padula, a circa 650m in linea d'aria dal complesso storico della Certosa di Padula. Il bene inoltre è situato a 5,00 km di strada dallo svincolo Autostradale A2-Buonabitacolo, e a 800m in linea d'aria dal centro storico della città di Padula. Il bene oggetto di stima si sviluppa esclusivamente su tutto piano primo, raggiungibile dal vano scala dal piazzale del piano terra (corte comune). Il piano risulta suddiviso in due camere da letto, una cucina con angolo cottura separato, un soggiorno, ed un bagno, tutti raggiungibili dal disimpegno centrale accessibile dal portone di ingresso. Si precisa che l'accesso dalla strada comunale di Via San Biagio, è garantito dalla corte comune con il sub 2 (appartamento al piano terra). Detto sub 1, oltre all'accesso, dalla strada, comprende un piazzale parcheggio e manovra, e anche il vano scala per raggiungere il piano primo e quindi il sub 3 (oggetto di pignoramento)		
Descrizione:	Abitazione al piano primo		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Stato di occupazione:	alla data dell'accesso il bene risultava occupato dai debitori		

**QUESITO N. 6 PROCEDERE VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

**Normativa urbanistica**

a seguito di formale richiesta all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Padula, il responsabile dell'Ufficio ha riscontrato quanto segue:

che il bene oggetto di esecuzione immobiliare identificato al Catasto Fabbricati alla particella 708 sub 3 del foglio 27, ricade in zona classificata Agricola E3 dal vigente Piano Regolatore Generale;

con vincolo Autorità di Bacino: Piano Stralcio Assetto Idrogeologico.

Di tale certificazione si allega copia negli allegati alla presente relazione di stima.



### Regolarità edilizia

a seguito di formale richiesta all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Padula, il responsabile dell'Ufficio ha riscontrato quanto segue (estratto del certificato del responsabile dell'area tecnica del comune di Padula):

Che NON RISULTANO AGLI Atti di questo ufficio tecnico pratiche edilizie intestate al Sig. \_\_\_\_\_ per l'immobile distinto in catasto al Foglio di mappa n. 27 particella n. 708 sub 3 (già particella n. 377 - 708 e 713);

CHE sulla particella catastale n. 377 del fg. 27 risulta rilasciata Concessione Edilizia n. 11 del 11/02/1983 a nome di \_\_\_\_\_ di cui si trasmette copia;

dallo studio della sola concessione edilizia trasmessa, concessione edilizia n. 11 del 11/02/1983, si evince che è stata rilasciata autorizzazione per l'ampliamento del solo piano terra di un deposito agricolo. Da un'attenta lettura dei grafici e delle relazioni, si evince che il piano primo, ove ricade il sub 3 (bene oggetto di stima) non vi è traccia di autorizzazioni o concessioni di sopraelevazione del deposito al piano terra.

Pertanto, a parere dello scrivente, il bene risulta privo di qualsiasi concessione e/o autorizzazione edilizia e pertanto totalmente abusivo. Pertanto successivamente si procederà a stimare comunque il bene, valutando il **Valore d'Uso dell'immobile nel termine massimo di 15 anni**. Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Ai fini della vendita, si precisa che:

- nella richiesta sottoposta al responsabile dell'area tecnica del comune di Padula, lo scrivente ha richiesto anche copia di eventuali domande di condono edilizio e/o sanatorie;
- nulla di quanto richiesto è stato rilasciato dal responsabile dell'ufficio tecnico;
- che le ragioni del credito sono successive a tutti i condoni: 1985, 1994 e 2003, pertanto il futuro acquirente **non può** presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore delle leggi di condono;
- che visto art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e che il bene è situato in zona agricola, **non vi è possibilità di procedere con l'Accertamento di conformità delle parti abusive, e successiva sanatoria dello stesso**;
- In data 29/02/2024 lo scrivente ha nuovamente richiesto al responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Padula, chiarimenti in merito sulle eventuali concessioni in sanatoria e/o condoni riguardanti il bene oggetto di esecuzione immobiliare.
- In data 06/03/2024 il responsabile dell'Ufficio Tecnico ha riscontrato che: "*agli atti dell'ufficio non risultano pratiche di Condono e/o sanatorie edilizie a nome di \_\_\_\_\_ attive al fabbricato distinto in catasto al fg. 27 part. n. 708 sub 3 oggetto della richiesta*".

### QUESITO N. 7 INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data dell'accesso il bene risultava occupato dai debitori.

### QUESITO N. 8 SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 06/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

10 di 14

### Iscrizioni

**ISCRIZIONE del 29/12/2006** - Registro Particolare 20317 Registro Generale 70592  
Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 3896/1718  
del 27/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

**TRASCRIZIONE del 12/11/2021** - Registro Particolare 36655 Registro Generale 46301  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2261  
del 13/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
PRECISAZIONI

Si precisa che, per accedere all'appartamento, situato al piano primo, è necessario passare per la corte comune identificata catastalmente al Sub 1. Tale corte comune a tutti i sub (anche non pignorato) oltre al vano scala, comprende anche una corte esterna che si estende fino alla strada pubblica di Via San Paolo.

### STATO CONSERVATIVO

Alla data di accesso il bene si presentava in mediocri condizioni d'uso e manutenzione, sia ordinaria che straordinaria. Impianti elettrici ed idraulici in discrete condizioni.  
per gran parte della superficie esterna, risultava assente l'intonaco. I balconi esterni risultavano privi di pavimentazione, così come il vano scala (bene comune al piano terra) risultava non rivestito.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato ubicato in una periferia rispetto al centro abitato di Padula. Struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e tamponature in forati e mattoni in calcestruzzo. Pareti esterne quasi del tutto con faccia a vista in mattoni forati o mattoni di calcestruzzo. Riscaldamento esclusivamente con camino a legna posizionato nel soggiorno.

### QUESITO N. 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha verificato che il bene pignorato non ricade in zone demaniali.

### QUESITO N. 10 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Non risultano pesi e/o vincoli sui beni.

### QUESITO N. 11 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Lo scrivente CTU, ha verificato che non vi è costituzione di condominio, e quindi non risulta alcuna spesa di gestione gravante sul bene pignorato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

11 di 14

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUESITO N. 12 PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI**

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, 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 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. Sono state inoltre prese in considerazione le fonti dei OMI dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni del Borsino immobiliare, oltre che all'indagine presso professionisti locali operanti nel settore (*cfr. allegato 9 - Quotazioni Immobiliari*).

**VALUTAZIONE SUPERFICIE ABITAZIONE CIVILE**

520,00 €/mq Borsino Immobiliare  
 565,00 €/mq Quotazioni Omi  
 600,00 €/mq Agenzia Immobiliare di zona

Pertanto, effettuando una media, il valore di mercato unitario (Vu) stimato arrotondato è di:

561,67€ / metro quadrato convenzionale.

#### VALORE D'USO

Come specificato nel paragrafo della regolarità edilizia, a seguito di comunicazione del responsabile dell'ufficio urbanistica del comune di Padula, il quale dichiarava che alcun titolo edilizio risultava negli archivi del Comune, lo scrivente prendeva atto che il bene in oggetto della presente procedura esecutiva risultava del tutto abusivo e non sanabile.

Pertanto, al fine di determinare un valore di uso temporaneo del bene, lo scrivente procederà di seguito a valutare "il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 15 anni"

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

Per il bene oggetto di perizia, come ampiamente descritto in precedenza, non vi è alcuna autorizzazione edilizia. Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi quindici anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero di 15 anni (tempo stimato fino all'eventuale abbattimento del bene)

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

Dove:

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

Utilizzando il valore locativo annuo netto, di seguito calcolato:

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

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

Abitazioni civile, valore locativo medio di 2,30 €/mq (per mese) calcolo per superficie lorda;

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

Pertanto, Applicando la formula  $Af = a (q^n - 1) / r$

Sup. lorda residenziale mq	107.4	x	2.30 €	=	247.02 €	curo/mese Canone Mensile
$a$ (reddito annuo)	247.02 €	x	12 mesi	=	2 964.24 €	euro/ Canone Annuale
$Af$	2 964.24 €	x	$(1.0210 - 1) / 0,03 =$		34 174.56 €	

Deprezamenti		
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Stato di possesso	3,00	%
DOCEFA per variazione catastale	500,00	€

Ne consegue che:



Valore finale di stima (valore d'uso): € 25.929,41

Valore finale di stima arrotondato: € 26.000,00  
(ventiseimila,00 euro)

Si precisa che sul bene NON RISULTA CONFORMITÀ URBANISTICA. PERTANTO IL BENE È STATO CONSIDERATO ABUSIVO E NON SANABILE " è stato quindi calcolato il Valore d'Uso dell'immobile nel termine 15 anni"

**SI PRECISA INOLTRE CHE NEL TERMINE PRESUNTO DI 15 ANNI, IN ASSENZA DI TITOLI EDILIZI, CHE ATTUALMENTE NON RISUOTA PRESSO GLI UFFICI PUBBLICI DEL COMUNE DI PADULA, IL BENE DOVRA' ESSERE DEMOLITO, E LE SPESE E SANZIONI RIMARRANO A CARICO DEL FUTURO ACQUIRENTE.**

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

Castelnuovo Cilento, li 06/03/2024



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



14 di 14



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

*Allegato 1 – Comunicazioni/trasmissione Bozza*

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

*Allegato 2 – Certificati Catastali;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/10/2023

Dati identificativi: Comune di PADULA (G226) (SA)  
Foglio 27 Particella 708 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PADULA (G226) (SA)  
Foglio 27 Particella 708

Classamento:

Rendita: Euro 397,67  
Categoria A/3<sup>91</sup>, Classe 1, Consistenza 7 vani  
Foglio 27 Particella 708 Subalterno 3

Indirizzo: VIA SAN BIAGIO n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: 113 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>91</sup>: 107 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali

> 1. ...

nato a

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

☞ dal 06/09/2005

Immobile attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 06/09/2005 Pratica n. SA0255823  
in atti dal 06/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4536.1/2005)

> Indirizzo

▣ dal 06/09/2005 al 27/07/2006

Immobile attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708 Subalterno 3

VIA S. BIAGIO n. SNC Piano 1

COSTITUZIONE del 06/09/2005 Pratica n. SA0255823  
in atti dal 06/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4536.1/2005)

▣ dal 27/07/2006

Immobile attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708 Subalterno 3

VIA SAN BIAGIO n. SNC Piano 1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/07/2006  
Pratica n. SA0254280 in atti dal 27/07/2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20501.1/2006)

> Dati di classamento

▣ dal 06/09/2005 al 27/07/2006

Immobile attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708 Subalterno 3

Rendita: Euro 312,46

Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

COSTITUZIONE del 06/09/2005 Pratica n. SA0255823  
in atti dal 06/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4536.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

▣ dal 27/07/2006

Immobile attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708 Subalterno 3

Rendita: Euro 397,67

Categoria A/3<sup>o</sup>, Classe 1, Consistenza 7,0 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/07/2006  
Pratica n. SA0254280 in atti dal 27/07/2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20501.1/2006)  
Notifica effettuata con protocollo n. SA0310101 del  
05/10/2006

Annotazioni: 2-classamento e/o rendita rettificati con  
procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

▣ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708 Subalterno 3

Totale: 113 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 107 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione,  
06/09/2005, prot. n. SA0255823

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PADULA (G226)(SA) Foglio 27 Particella 708 Sub. 3

> 1.

nato a  
dal 06/09/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. COSTITUZIONE del 06/09/2005 Pratica n.  
SA0255823 in atti dal 06/09/2005 COSTITUZIONE (n.  
4536.1/2005)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) A/3: Abitazioni di tipo economico

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/12/2023



Immobilie di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/12/2023

Dati identificativi: Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 377

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variatione in soppressione del 18/12/2003, pratica n. 507943, in atti dal 18/12/2003 - RIORDINO FONDIARIO (n.402.1/1990)

La dichiarazione di Riordino fondiario ha:

Comune: PADULA (G226) (SA)

- costituito i seguenti immobili: Foglio 27 Particella 707, Foglio 27 Particella 708

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 27 Particella 377

> Dati identificativi

dall'impianto al 18/12/2003

Immobilie attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 377



Impianto meccanografico del 30/09/1976

> Dati di classamento

dall'impianto al 18/12/2003

Immobilie attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 377

Redditi: dominicale Euro 7,27 Lire 14.080

agrario Euro 10,45 Lire 20.240

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 05  
Superficie: 1.760 m<sup>2</sup>

Partita: 5098

Impianto meccanografico del 30/09/1976

dal 18/12/2003 al 18/12/2003

Immobilie attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 377

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

RIORDINO FONDIARIO del 18/12/2003 Pratica n. 507943 in atti dal 18/12/2003 (n. 402.1/1990)



Particella con qualità: **SOPPRESSO**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:  
Comune: **PADULA (G226) (SA)**  
Foglio 27 Particella 708  
Foglio 27 Particella 707

ASTE GIUDIZIARIE.it

> Altre variazioni

dal 06/04/1983 al 18/12/2003

Immobile attuale

Comune di **PADULA (G226) (SA)**

Foglio 27 Particella 377

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/1983 in atti dal 21/06/1986 (n. 831083)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:  
Comune: **PADULA (G226) (SA)**  
Foglio 27 Particella 75

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **PADULA (G226) (SA)** Foglio 27 Particella 377

>

nato a

dall'impianto al 18/12/2003

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/09/1976

ASTE GIUDIZIARIE.it

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/12/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/12/2023

Dati identificativi: Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 471 m<sup>2</sup>

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 27 N. 713



> Dati identificativi

dall'impianto al 18/12/2003

Immobile predecessore

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 377

Impianto meccanografico del 30/09/1976

dal 18/12/2003

Immobile attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708

RIORDINO FONDIARIO del 18/12/2003 Pratica n. 507943 in atti dal 18/12/2003 (n. 402.1/1990)

Annotazione di immobile: pende accertamento requisiti ruralita'

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 707

Foglio 27 Particella 377



> Dati di classamento

dall'impianto al 18/12/2003

Immobile predecessore

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 377

Redditi: dominicale Euro 7,27 Lire 14.080

Impianto meccanografico del 30/09/1976



agrario Euro 10,45 Lire 20.240

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 05  
Superficie: 1.760 m<sup>2</sup>

Partita: 5098

dal 18/12/2003 al 30/08/2005

Immobile attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: FABB RURALE Superficie:  
124 m<sup>2</sup>

RIORDINO FONDIARIO del 18/12/2003 Pratica n.  
507943 in atti dal 18/12/2003 (n. 402.1/1990)

Annotazione di immobile: pende accertamento requisiti  
ruralita'

dal 30/08/2005 al 30/08/2005

Immobile attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:  
124 m<sup>2</sup>

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:

Comune: PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 707

Foglio 27 Particella 377

Tipo Mappale del 30/08/2005 Pratica n. SA0250342 in  
atti dal 30/08/2005 (n. 250342.1/2005)

Annotazione di immobile: pende accertamento requisiti  
ruralita'

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:

Comune: PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 713

Foglio 27 Particella 75

Foglio 27 Particella 707

Foglio 27 Particella 712

dal 30/08/2005

Immobile attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:  
471 m<sup>2</sup>

Tipo Mappale del 30/08/2005 Pratica n. SA0250342 in  
atti dal 30/08/2005 (n. 250342.2/2005)

Annotazione di immobile: comprende il fg. 27 n. 713

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:

Comune: PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 713

> Altre variazioni

☐ dal 06/04/1983 al 18/12/2003

Immobile predecessore  
Comune di PADULA (G226) (SA)  
Foglio 27 Particella 377

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/1983 in  
atti dal 21/06/1986 (n. 831083)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:  
Comune: PADULA (G226) (SA)  
Foglio 27 Particella 75

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PADULA (G226) (SA) Foglio 27 Particella 377

> 1.

nato a

1. Impianto meccanografico del 30/09/1976

☐ dall'impianto al 18/12/2003

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PADULA (G226) (SA) Foglio 27 Particella 708

> 1.

nato a

2. Atto del 06/04/1983 Pubblico ufficiale BRUNO A.  
Sede SALA CONSILINA (SA) Repertorio n. 26697 - UR  
Sede SALA CONSILINA (SA) Registrazione n. 743  
registrato in data 20/04/1983 - DONAZIONE - IST.  
250090/05 Voltura n. 8310.1/1983 - Pratica n.  
SA0250098 in atti dal 30/08/2005

☐ dal 06/04/1983 al 30/08/2005

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

> 1.

nato a

3. RIORDINO FONDIARIO del 18/12/2003 Pratica n.  
507943 in atti dal 18/12/2003 (n. 402.1/1990)

☐ dal 18/12/2003 al 06/04/1983

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
3)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Catasto terreni

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/12/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/12/2023

Dati identificativi: Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 713

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variatione in soppressione del 30/08/2005, pratica n. SA0250342, in atti dal 30/08/2005 - Tipo Mappale (n.250342.2/2005)

Comune: PADULA (G226) (SA)

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 27 Particella 713

- variato i seguenti immobili: Foglio 27 Particella 708

Annotazioni: UNITA AL FG. 27 N. 708

> **Dati identificativi**

 dall'impianto al 18/12/2003

Immobile predecessore

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 377

 dal 18/12/2003 al 30/08/2005

Immobile predecessore

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 707

 dal 30/08/2005 al 30/08/2005

Immobile attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 713



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Impianto meccanografico del 30/09/1976

RIORDINO FONDIARIO del 18/12/2003 Pratica n. 507943 in atti dal 18/12/2003 (n. 402.1/1990)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708

Foglio 27 Particella 377

Tipo Mappale del 30/08/2005 Pratica n. SA0250342 in atti dal 30/08/2005 (n. 250342.1/2005)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708

Foglio 27 Particella 75

Foglio 27 Particella 707

Foglio 27 Particella 712

> **Dati di classamento**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

☐ dall'impianto al 18/12/2003

Immobile predecessore

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 377

Redditi: dominicale Euro 7,27 Lire 14.080

agrario Euro 10,45 Lire 20.240

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 05  
Superficie: 1.760 m<sup>2</sup>

Partita: 5098

Impianto meccanografico del 30/09/1976

☐ dal 18/12/2003 al 30/08/2005

Immobile predecessore

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 707

Redditi: dominicale Euro 6,76

agrario Euro 9,72

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 05  
Superficie: 1.636 m<sup>2</sup>

RIORDINO FONDIARIO del 18/12/2003 Pratica n.  
507943 in atti dal 18/12/2003 (n. 402.1/1990)

☐ dal 30/08/2005 al 30/08/2005

Immobile attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 713

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:  
347 m<sup>2</sup>

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:

Comune: PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708

Foglio 27 Particella 377

Tipo Mappale del 30/08/2005 Pratica n. SA0250342 in  
atti dal 30/08/2005 (n. 250342.1/2005)

☐ dal 30/08/2005 al 30/08/2005

Immobile attuale

Comune di PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 713

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: SOPPRESSO

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:

Comune: PADULA (G226) (SA)

Foglio 27 Particella 708

Foglio 27 Particella 75

Foglio 27 Particella 707

Foglio 27 Particella 712

Tipo Mappale del 30/08/2005 Pratica n. SA0250342 in  
atti dal 30/08/2005 (n. 250342.2/2005)

Annotazioni: unita al fg. 27 n. 708

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili:  
Comune: PADULA (G226) (SA)  
Foglio 27 Particella 708

> Altre variazioni

dal 06/04/1983 al 18/12/2003

Immobile predecessore  
Comune di PADULA (G226) (SA)  
Foglio 27 Particella 377

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/1983 in  
atti dal 21/06/1986 (n. 831083)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:  
Comune: PADULA (G226) (SA)  
Foglio 27 Particella 75

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PADULA (G226) (SA) Foglio 27 Particella 377

> 1.

1. Impianto meccanografico del 30/09/1976

nato a

dal 18/12/2003

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PADULA (G226) (SA) Foglio 27 Particella 707

> 1.

nato a

dal 06/04/1983 al 30/08/2005

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 06/04/1983 Pubblico ufficiale BRUNO A.  
Sede SALA CONSILINA (SA) Repertorio n. 26697 - UR  
Sede SALA CONSILINA (SA) Registrazione n. 743  
registrato in data 20/04/1983 - DONAZIONE - IST.  
250090/05 Voltura n. 8310.1/1983 - Pratica n.  
SA0250098 in atti dal 30/08/2005

> 1.:

nato a

dal 18/12/2003 al 06/04/1983

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
3)

3. RIORDINO FONDIARIO del 18/12/2003 Pratica n.  
507943 in atti dal 18/12/2003 (n. 402.1/1990)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0255823 del 06/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Padula

Via S. Biagio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 27

Particella: 708

Subalterno: 3

Compilata da:

Romano Pietro

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Salerno

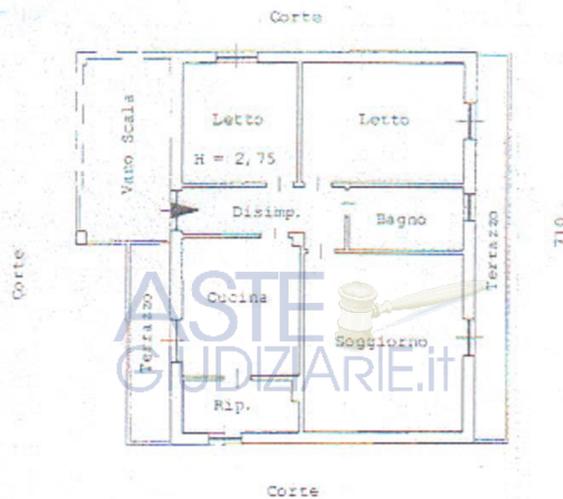
N. 3878

Scheda n. 1

Scala 1:200

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

### PIANO PRIMO



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

Ultima planimetria in atti

Data: 31/10/2023 - n. T146012 - Richiedente: LIULSN79S17F119R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI



Comune PADULA	Sezione	Foglio 27	Particella 708	Tipo mappale 250342	del: 30/08/2005
------------------	---------	--------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA S. BIAGIO	SNC	T-1			CORTE, VANO SCALA BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUB
2	VIA S. BIAGIO	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
3	VIA S. BIAGIO	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Visura telematica



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Allegato 3 – Ipotecarie*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

### Ispezione telematica

per immobile  
Motivazione perizia CTU  
Richiedente LIULSN

Ispezione n. T94216 del 06/02/2024

### Dati della richiesta



Immobile : Comune di PADULA (SA)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 27 - Particella 708 - Subalterno 3  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 05/02/2024

### Elenco immobili

Comune di PADULA (SA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0027 Particella 00708 Subalterno 0003

### Elenco sintetico delle formalità

- 
1. ISCRIZIONE del 29/12/2006 - Registro Particolare 20317 Registro Generale 70592  
Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 3896/1718 del 27/12/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 12/11/2021 - Registro Particolare 36655 Registro Generale 46301  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2261 del 13/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Motivazione perizia CTU  
Richiedente LIULSN

Ispezione n. T96526 del 06/02/2024

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di PADULA (SA)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 27 - Particella 708

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 05/02/2024

**Elenco immobili**

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Motivazione perizia CTU  
Richiedente LIULSN

Ispezione n. T98262 del 06/02/2024

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di PADULA (SA)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 27 - Particella 713

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 05/02/2024

**Elenco immobili**

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

### Ispezione telematica

per immobile  
Motivazione perizia CTU  
Richiedente LIULSN

Ispezione n. T97715 del 06/02/2024

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di PADULA (SA)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 27 - Particella 377

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 05/02/2024

### Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Allegato 4 – Autorizzazioni Edilizie*



**CTU Geom. Iula Alessandro**  
Via Salicuneta, n°15 CAP 84040 Castelnuovo C.to (SA)  
Mail: [a.iula@live.it](mailto:a.iula@live.it) Pec :[alessandro.iula@geopec.it](mailto:alessandro.iula@geopec.it)  
Cell. 328.70.20.137 CF LIULSN79S17F119R

Spett.le

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**  
COMUNE DI PADULA  
c.a. Responsabile dell'Area Tecnica  
Via Largo Municipio, 1  
84034 Padula (Salerno)  
[protocollo.padula@asmepec.it](mailto:protocollo.padula@asmepec.it)

**Oggetto:** Richiesta COPIA AUTORIZZAZIONI EDILIZIE per immobili siti nel Comune di Padula, di proprietà del sig.

Il sottoscritto Geom. Iula Alessandro, nella qualità di C.T.U. dell'esecuzione immobiliare nella Procedura n.67/2021 RGE innanzi al Tribunale di Lagonegro (PZ)

premessi che

Con provvedimento del 25.10.2023, il sottoscritto veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Dott.ssa Giuliana Santa Trotta (in allegato alla presente).

*Chiede*

Al Comune di Padula, in persona del responsabile dell'ufficio URBANISTICA di rilasciare:

- copia di eventuali autorizzazioni edilizie;
- copia di eventuali condoni e/o sanatorie;
- copia agibilità;
- Estratto del PRG;
- Certificato di destinazione Urbanistica dell'area di sedime del fabbricato.

**relativi agli immobili in via san Biagio, 25 al Catasto Fabbricati:**

**Fg. 27 part. 708 sub. 3**

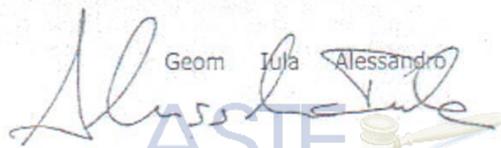
**Di proprietà 1/1:**

**SI PRECISA CHE la particella originaria è la 377, poi successivamente frazionata e divenuta 708 e 713 del Foglio 27.**

In Allegato:

- incarico ricevuto dal Tribunale di Lagonegro;
- visura catastale

Castelnuovo Cilento 03/11/2023

  
Geom. Iula Alessandro  
**ASTE GIUDIZIARIE.IT**

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**

## Comune di Padula

Provincia di Salerno

Prot. n. 10825 del 27 NOV. 2023

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Geom. Iula Alessandro  
[alessandroiula@geoper.it](mailto:alessandroiula@geoper.it)  
[a.iula@live.it](mailto:a.iula@live.it)

OGGETTO: Riscontro richiesta Prot. n. 10164 del 06/11/2023

### IL RESPONSABILE AREA TECNICA

VISTA la richiesta formulata dal CTU Geom. Iula Alessandro, pervenuta a questo Ente in data 06/11/2023 – Prot. n. 10164;

VISTI gli atti d'ufficio:

#### COMUNICA

Che **NON RISULTANO** AGLI Atti di questo ufficio tecnico pratiche edilizie intestate al Sig. \_\_\_\_\_ o a \_\_\_\_\_ per l'immobile distinto in catasto al Foglio di mappa n. 27 particella n. 708 sub 3 (già particella n. 377 - 708 e 713);

CHE sulla particella catastale n. 377 del fe 27 risulta rilasciata Concessione Edilizia n. 11 del 11/02/1983 a nome di \_\_\_\_\_ il cui si trasmette copia;

CHE il suddetto immobile ricade in zona classificata AGRICOLA\_E3 dal vigente Piano Regolatore Generale; con vincolo Autorità di Bacino: Piano Stralcio Assetto Idrogeologico.

Dalla Residenza Municipale li \_\_\_\_\_ 22/11/2023 \_\_\_\_\_



IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
Arch. Emilio BOSCO

  
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Da:** alessandro.iula@geopec.it  
**Inviato:** giovedì 29 febbraio 2024 07:14  
**A:** protocollo.padula@asmepec.it  
**Oggetto:** Richiesta COPIA eventuali condoni e/o sanatorie, per immobile sito nel Comune di Padula, di proprietà del sig.  
**Allegati:** richiesta dello scrivente 06-11-2023 prot. 10164.pdf; comunicazione dell'Ente prot. 10825 del 27-11-2023.pdf

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

preg.mo resp dell'Area Tecnica del Comune di Padula, Arch. Emilio Bosco, in merito alla sua comunicazione, prot. 10825 del 27/11/2023, indirizzata allo scrivente, non si evince alcun riferimento in merito ad eventuali condoni e/o sanatorie, riguardanti il fabbricato oggetto della richiesta formulata dallo scrivente, acquisita dall'Ente in data 06/11/2023 prot. 10164.

La prego pertanto di comunicare allo scrivente informazioni sull'eventuale presenza di condoni e/o sanatorie, e di trasmetterne copia eventuale.

si allega:

- comunicazione dell'Ente prot. 10825 del 27/11/2023;
- richiesta dello scrivente, acquisita dall'Ente in data 06/11/2023 prot. 10164,
- incarico CTU.

certo di un vostro celere riscontro,

Cordiali Saluti,

Geom. Iula Alessandro  
cell.: 328.70.20.137  
mail: [a.iula@live.it](mailto:a.iula@live.it)  
PEC: [alessandro.iula@geopec.it](mailto:alessandro.iula@geopec.it)  
fax : 09741930440

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*AVVISO DI RISERVATEZZA Il testo e gli eventuali documenti trasmessi contengono informazioni riservate al destinatario indicato. La lettura, copia od altro uso non autorizzato o qualsiasi altra azione derivante dalla conoscenza di queste informazioni sono rigorosamente vietate. Se si ritiene di non essere il destinatario di questa mail, o se si è ricevuto questa mail per errore, si prega di darne immediata comunicazione al mittente e di provvedere alla sua distruzione. PRIVACY NOTICE The information contained in this transmittal, including any attachments hereto, are confidential and privileged, and intended solely for the specified addressee(s). Moreover, the recipient(s) may not disclose, forward, or copy this e-mail or attachments, or any portion thereof, or permit the use of this information, by anyone not entitled to it, or in a way that may be damaging to the sender. If you are not the intended addressee, or if you receive this message by error, please notify the sender and delete this information from your computer.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

COMUNE DI PADULA (SA)  
UFFICIO TECNICO

Registro Costruzioni N. 44

Prot. N. 397

Concessione Edilizia con Contributo ~~o~~ Convenzionata

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 26/10/1982  
con la quale il Sig.

chiede la concessione per poter eseguire l'ampliamento di  
un deposito agricolo sito in località Torre Alfieri  
in Via San Biagio n. ===== su 1 mappale  
n. 27 ~~conservazione~~ particella n. 377.//  
da adibirsi ad uso agricolo

di proprietà del richiedente  
Progettista Ing. Franco Lo Presti N.C.F.LPR FNO 56009 G226X  
Direttore dei lavori Da nominarsi  
Esecutore dei lavori Da nominarsi

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere ~~del~~ favorevole

dell'Ufficiale Sanitario; a condizione che venga assicurata la  
costruzione della fossa settica.

~~Visto il referto N. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_~~  
~~del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;~~  
~~Visto il parere del Tecnico Comunale;~~

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella  
seduta del 12/11/1982 con verbale n. 21/6;

Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934  
n. 1265;

Visti gli art. 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata  
ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 319 del 10 maggio 1976, recante norme per la disciplina  
delle acque di rifiuto;

Vista la quietanza della <sup>c.c.</sup> ~~Lesoneria~~ comunale N. 44230844 in  
data 3-2-853 comprovante il versamento della  
quota di contributo per opere di urbanizzazione (1);

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

TIP. LAPOLCBA - BALA C. - TEL. 81889

- Vista la concezione stipulata con il Comune in virtù dell'art. 7 della legge 10/1977 e trascritta nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario in data ..... (1);
- Vista la dichiarazione di obbligo del concessionario a realizzare direttamente <sup>totalmente</sup>/<sub>parzialmente</sub> le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie deliberate dal Consiglio Comunale (art. 11 - 1° comma legge 10/1977), regolarmente trascritta in data ..... nei registri immobiliari (1);

-Visto l'art.3 della legge n.883 del 29/11/1982

R I L A S C I A

x al Sig.

la concessione edilizia richiesta

~~concessione edilizia richiesta~~, con le modalità precisate nelle promesse, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, delle previsioni degli strumenti urbanistici (a norma dell'art. 41 quinquies, I° e III° comma della legge 17-8-1942, n. 1150) dei regolamenti comunali edilizio e, d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti e delle ulteriori norme regionali, nonché delle seguenti condizioni particolari:

verrà determinata

- 1 - La quota di contributo afferente al costo della costruzione ~~non è~~ <sup>verrà determinata</sup> ~~nessuna~~ <sup>(2)</sup> da corrispondere non oltre ~~sessanta~~ <sup>60</sup> giorni dalla ultimazione ~~dei lavori con le seguenti modalità e garanzie:~~

con comunicazione a parte al concessionario

- 2 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

- 3 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'ufficio comunale.

Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:  
 - denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;

(1) Segnare con una X la modalità convenuta col richiedente.

(2) Questo contributo è corrisposto in corso d'opera e, comunque, non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere (Vedesi art. 11 - II° comma e 18 della legge n. 10/1976).

- richiesta al Comune della visita di allineamento a quote.
- 4 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi 12 (3), ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
  - 5 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
  - 6 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
  - 7 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzioni.
  - 8 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615 e relativo regolamento.
  - 9 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
  - 10 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
  - 11 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
  - 12 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
  - 13 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
  - 14 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi e tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 36 (4);

15 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a zone  
agruale

(3) Non superiore a 12.

(4) Non superiore a 36.

N.B. La concessione edilizia si intende rilasciata nel rispetto della legge n.64 del 2/2/1974.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Dalla Residenza Municipale, addi

11 FEB 1983  
IL SINDACO

COMUNE di

La presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 11 FEB. 1983 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addi 11 FEB. 1983

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mani di

proprie  
Addi 11-2-83

IL MESSO COMUNALE

per ricevuta  
(1) primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

AGRICOLA SITO IN LOCALITA' TORRE ALFIERI, VIA S. BIAGIO

tavola

**OGGETTO**

PLANIMETRIE, PIANTE, PROSPETTI, SEZIONE

UNICA

**COMMITTENTE**

ASTE GIUDIZIARIE

SCALA

1:100

progettista

*[Handwritten signature]*



**COMUNE DI RADULA**  
(SALERNO)



Servo i diritti dei terzi ed alle condizioni contenute nella concessione edilizia rilasciata in pari data con il 11 di settembre

**SI AUTORIZZA**

l'esecuzione dell'opera di cui al presente progetto, approvato in conformità del parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12-11-1983

Radula li 10-2-1983

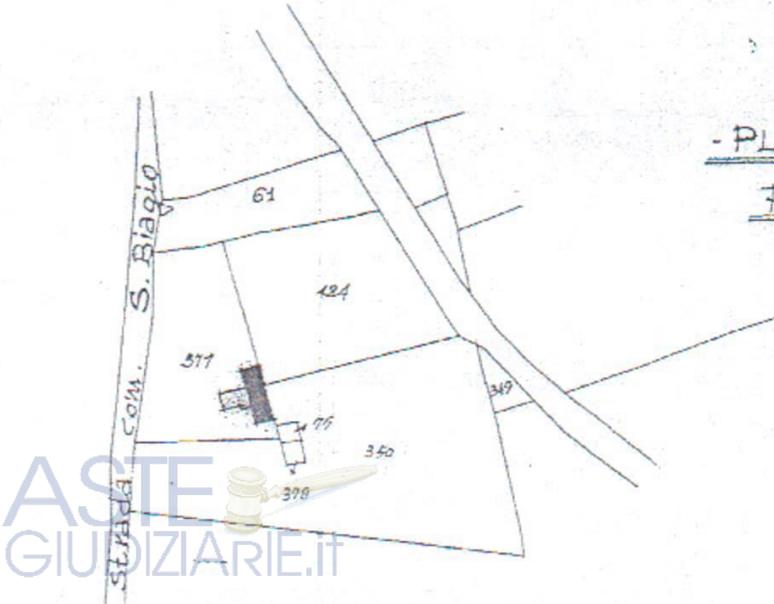
Il Sindaco

*[Handwritten signature]*



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

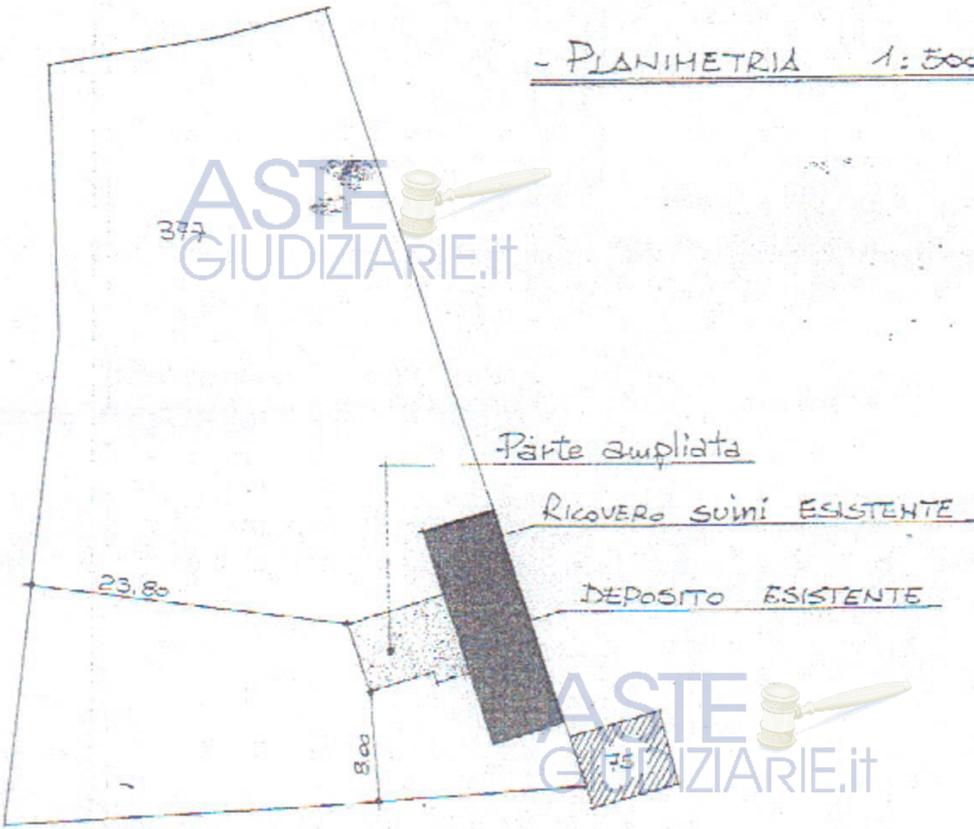


- PLANIMETRIA 1:2000

Foglio 27 - Part. n° 377

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

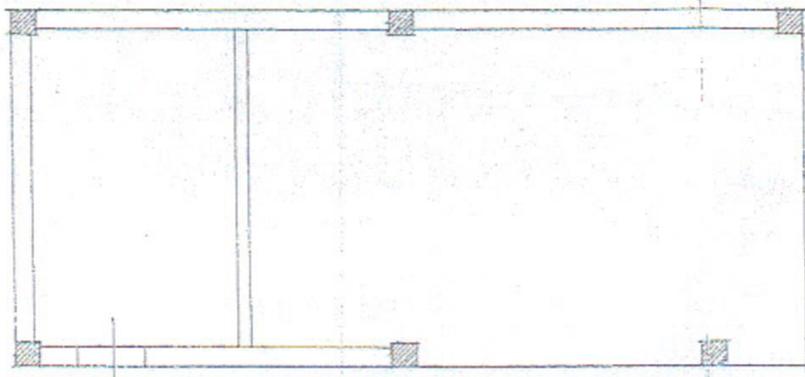


- PLANIMETRIA 1:500

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

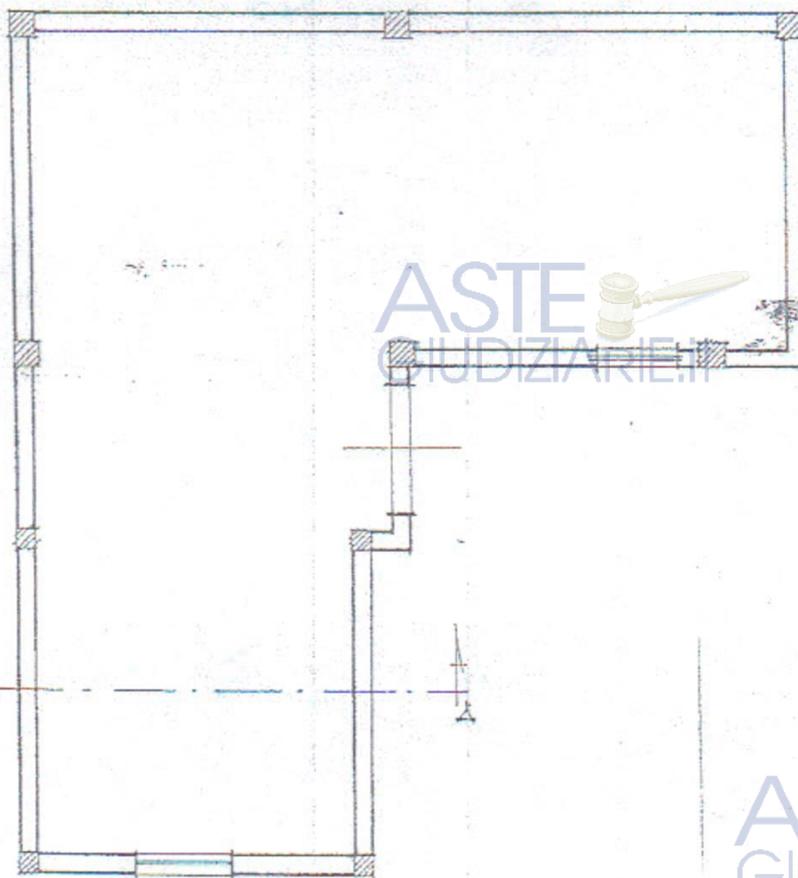
ASTE GIUDIZIARIE.IT



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

PIANTA DEPOSITO ESISTENTE -



5.35

2.65

5.00

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

5.30 0.70 11.85

PIANTA DEPOSITO AMPLIATO -

ASTE GIUDIZIARIE.it



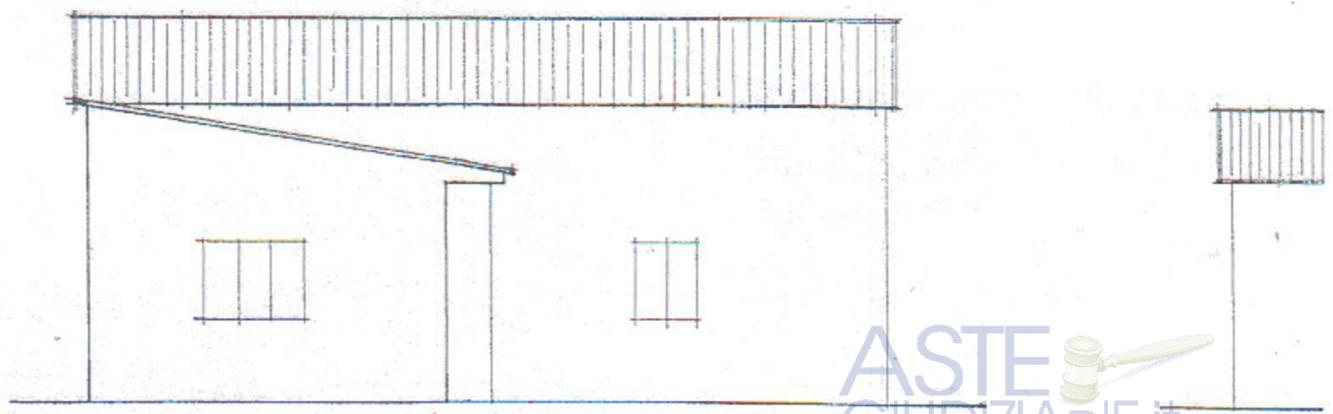
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- PROSPETTO FRONTALE MODIFICATO -

- PK

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

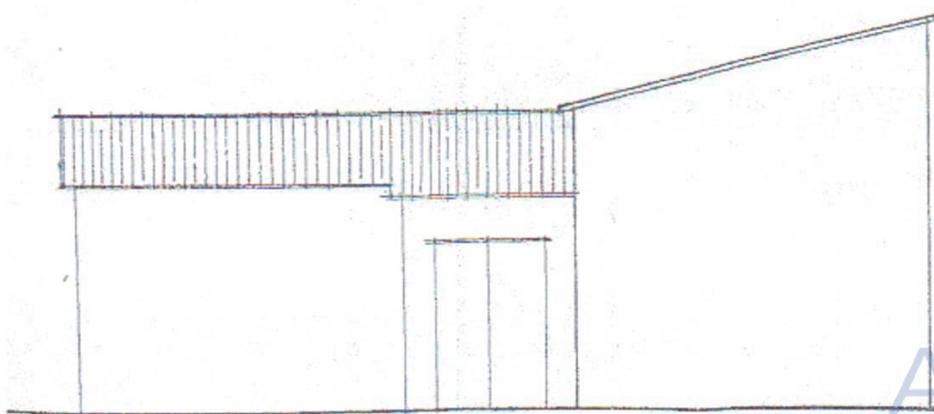
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- PROSPETTO LATERALE MODIFICATO -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

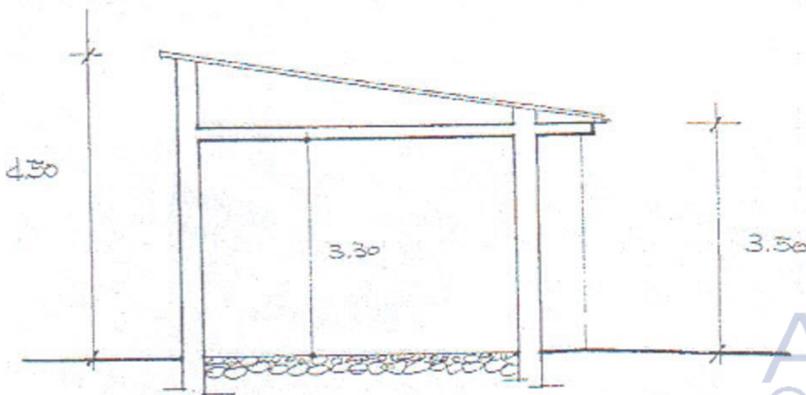


430

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE A - A



- COMUNE DI PADULA -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Oggetto : Ampliamento di un deposito agricolo  
sito in località Torre Alfieri, alla  
via San Biagio, di proprietà del sig.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

il tecnico


ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il fabbricato da ampliare, di proprietà del sig.

..... sorge in località Torre Alfieri, alla  
via S. Biagio, nella particella distinta nel foglio di  
mappa catastale n° 27 col n° 377 .

La parte esistente, adibita a deposito di materiali e  
derrate agricole, presenta struttura portante in cemen-  
to armato con tamponatura di chiusura non completa in  
blocchi cementizi e copertura ad una falda con orditu-  
ra in legno ; per esigenze di maggior capienza si pre-  
vede l'ampliamento dello stesso con un corpo aggiunto,  
con struttura portante sempre in c.a. e copertura in  
legno .

Allo stesso tempo, per consentire una maggiore funzio-  
nalità, si provvederà ad estendere a tutto il perime-  
tro esterno la tamponatura in blocchi cementizi ed a  
ridistribuire i vani luce per adeguarli alla nuova di-  
sposizione planimetrica .

- DATI PLANOVOLUMETRICI -

Superficie lotto ( part. n° 377, fg. 27 ) : mq. 1760

Superficie deposito esistente :  $11,85 \times 5,35 =$  mq. 63,4

Superficie a disposizione : mq. 1696,60

Superficie ampliamento : mq. 42,4

Volume ampliamento :  $42,4 \times 3,5 =$  mc. 148,4

Superficie impegnata :  $148,4 : 0,2 =$  mq. 742,00

ASTE GIUDIZIARIE.it  **COMUNE DI PADULA**  
(SALERNO)

Salvo i diritti dei terzi ed alle condizioni contenute  
nella concessione edilizia rilasciata in pari data con  
il N. 14 di registro

**SI AUTORIZZA**

L'esecuzione dell'opera di cui al presente progetto,  
approvato in conformità del parere espresso dalla  
Commissione Edilizia nella seduta del 12-14-1982

Padula li 10-2-1983

Il Sindaco





# COMUNE DI PADULA

Tel. (0975) 77002 - PROVINCIA DI SALERNO - C.A.P. 84034



Prot. N. 431

Allegati N. ....

li 27.7.984

da citare nella risposta

Risposta a nota N. .... del ..... Div. .... Sez. ....

OGGETTO :Relazione di sopralluogo-concessione edilizia n. 11/10.2.83



Al Sig. Sindaco del Comune .....

di .....

P A D U L A

I sottoscritti geom. Nicola Cardillo ed Enrico Fededino, si sono recati in data 18/7/1984 in via S. Biagio di questo Comune presso il fabbricato del sig. ...., titolare della concessione in oggetto, per accertare se le opere autorizzate sono state iniziate non essendo pervenuta a questo ufficio comunicazione di inizio lavori.

Al momento del sopralluogo, presente il sig. .... le opere realizzate consistevano in un fabbricato abitato costituito da: un piano terra di mq 123,90, struttura in c.a. privo di intonaco esterno ed interno, rialzato dal piano di campagna di m 0,65, avente un'altezza di m 3,20 (solaio compreso) ed un volume di mc 396,50; ~~un primo piano~~ scalinata di accesso al primo piano ed al piano di copertura, in c.a. ~~due~~ due rampe; -un primo piano, struttura in c.a., privo solo dell'intonaco esterno di mq 123,90, con un'altezza di m 2,82 (solaio compreso) ed un volume di mc 361,8 con due aggetti di m 1,21x6,20 e m 1,02x12,00 disposti, il primo lungo parte del prospetto principale e l'altro per tutta la lunghezza del prospetto opposto a questo; -copertura a due falde, con orditura il legno e tegole, avente un'altezza di m 2,30 alla linea di colmo e m 0,60 alla linea di gronda. La concessione in oggetto prevede l'ampliamento di un deposito agricolo esistente di mq 42,2 e mc 148,40, con copertura in legno e tegole ad una falda di m 4,90 alla linea di colmo e m 0,20 alla linea di gronda. Dal confronto effettuato col progetto approvato, sono emerse le seguenti difformità:

- l'ampliamento non è stato realizzato così come previsto in progetto ed ha subito una maggiorazione di superficie di mq 18,10 ed una maggiorazione di volume di mc 57,92;
  - la sopraelevazione del primo piano, avente una superficie di mq 123,30 ed un volume di mc 361,80;
  - copertura in legno e tegole a due falde con altezza di m 2,30 alla linea di colmo e m 0,60 alla linea di gronda.
- Non sono stati depositati il progetto né i calcoli delle opere in c.a.



competente ufficio del Genio Civile ai sensi delle leggi vigenti.  
fede

geom. N. Cardillo *N. Cardillo*

geom. E. Tepefino *E. Tepefino*

VISTO: il tecnico com.le

*Jonino*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

*Allegato 5 – Normativa Urbanistica*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



# CITTA' DI PADULA

Provincia di Salerno

AREA TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Stralcio delle norme di attuazione e delle prescrizioni di zona allegato al P.R.G. approvato con decreto del Presidente della Comunità Montana Vallo di Diano prot. 5317 del 8.5.2004 esecutivo dal 2.8.2004

## 6.2.5 ZONE "E"

Sono le aree del territorio comunale destinate ad usi agricoli, esterne ai perimetri abitati, alle zone produttive di tipo industriale-artigianale, commerciale e turistiche. Tali zone, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68 e dell'art.18 della Legge Regionale 14/82, sono così classificate:

- Zone "E1" Aree boschive, pascolive ed incolte
- Zone "E2" Aree seminative ed a frutteto
- Zone "E3" Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva.

Nelle zone agricole saranno consentite le sole costruzioni a servizio dell'agricoltura quali:

1. residenze rurali;
2. piccole stalle, magazzini, silos, locali per lo stivaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali ed aziendali documentate; impianti per la raccolta, la lavorazione e la vendita dei prodotti lattiero caseari, e più in generale di tutti i prodotti agricoli;
3. impianti di allevamento zootecnici.

### 6.2.5.1. ZONE "E1"

Nelle aree classificate "E1", costituenti le aree incolte, pascolative, boschive, del territorio comunale, le previsioni del P.R.G. si attuano con intervento diretto, previo ottenimento dell'autorizzazione o concessione edilizia. In tali zone sono consentite le costruzioni, indicate al punto precedente ai numeri 1., 2., 3., e dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

•	Indice di fabbricabilità residenze	If	0,003 mc/mq
•	Indice di fabbricabilità locali agric.	If	0,10 mc/mq
•	Superficie minima del lotto	Sl	5.000,00mq
•	Rapporto di copertura	Rc	10.000,0mq
•	Altezza delle fronti	Hf	0,05 mq/mq
•	Numero di piani	N	7,50 m
•	Superficie parcheggi	Sp	1
•	Distanze		1mq/10mc
	dai confini	-minima	20,00 m
	dagli edifici	-minima	10,00 m
	dalle strade	-minima	20,00 m

### 6.2.5.2 ZONE "E2"

Nelle aree classificate "E2", costituenti le aree seminative ed a frutteti, del territorio comunale, le previsioni del P.R.G. si attuano con intervento diretto, previo ottenimento dell'autorizzazione o concessione edilizia. In tali zone sono consentite le costruzioni, indicate al punto precedente ai numeri 1., 2., ed inoltre modeste attrezzature sportive (piscine e relative strutture di copertura, piste per cyclocross, motocross e Karting, maneggi), comunque nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

•	Indice di fabbricabilità residenze	If	0,03 mc/mq
•	Indice di fabbricabilità locali agric.	If	0,10 mc/mq
•	Superficie minima del lotto:	Sl (resid.-dep.)	3.000,00 mq



# CITTA' DI PADULA

Provincia di Salerno

AREA TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Rapporto di copertura Rc 0,10 mq/mq
- Altezza delle fronti Hf 7,50 m
- Numero di piani N 2
- Superficie parcheggi Sp 1mq/10mc
- Distanze:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- dai confini -minima 5,00 m
- dagli edifici -minima 10,00 m
- dalle strade -comunali 5,00 m
- provinciali 6,00 m

### 6.2.5.3 ZONE "E3"

Nelle aree classificate "E3", costituenti le aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti, del territorio comunale, le previsioni del P.R.G. si attuano con intervento diretto, previo ottenimento dell'autorizzazione o concessione edilizia. In tali zone sono consentite le costruzioni, indicate al punto precedente ai numeri 1., 2., con esclusione di locali per il ricovero di animali, e dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- Indice di fabbricabilità residenze If 0,05 mc/mq
- Indice di fabbricabilità locali agric. If 0,10 mc/mq
- Superficie minima del lotto SI (resid.-dep.) 2.000,00 mq
- Rapporto di copertura Rc 0,10 mq/mq
- Altezza delle fronti Hf 7,50 m
- Numero di piani N 2
- Superficie parcheggi Sp 1mq/10mc
- Distanze:

- dai confini -minima 5,00 m
- dagli edifici -minima 10,00 m
- dalle strade -comunali 5,00 m
- provinciali 6,00 m

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 6.2.5.4 NORME PARTICOLARI COMUNI ALLE ZONE "E"

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate, una tantum, e fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia con incrementi di volumetria nei limiti degli indici sopra descritti;
- Risanamento igienico-funzionale;
- Interventi di adeguamento o miglioramento ai sensi della L.64/74.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500,00mc.

Per le aziende agricole che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# CITTA' DI PADULA

Provincia di Salerno

AREA TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della Legge 9 maggio 1975 N.153 art.12.

Per tutti gli altri fabbricati, con destinazione diversa da quella residenziale, che sono regolate come innanzi descritto, la concessione ad edificare può essere rilasciata al proprietario o a chi ne abbia titolo.

Per i fabbricati di cui sopra, analogamente a quanto consentito per le residenze, può essere concesso l'accorpamento di lotti non contigui facenti parte del territorio comunale, nell'ipotesi l'azienda agricola disponga di terreni nei comuni limitrofi, può essere consentito l'accorpamento anche di questi terreni, a condizione che venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo d'inedificabilità, e lo stesso venga riportato su apposite mappe catastali in pubblica visione.

Per la classificazione dei terreni agricoli si farà riferimento alla tavola relativa all'uso del suolo e, nel caso dovessero sorgere incertezze nella definizione del tipo di coltura in atto, questa potrà essere certificata dall'avente titolo alla concessione edilizia, a mezzo di perizia giurata redatta da tecnico competente.

## 6.2.5.5. DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE

L'agricoltura, in armonia con gli indirizzi di politica agricola della CEE e con il piano agricolo nazionale, viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne ed in montagna, volte a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio agricolo, ed agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, a meglio utilizzare il patrimonio rurale naturale ed edilizio, a favorire la conservazione e la tutela dell'ambiente, a valorizzare i prodotti tipici, a tutelare e promuovere le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile, a favorire i rapporti tra la città e la campagna.

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli o associati, e da loro familiari, attraverso l'utilizzazione della propria azienda. Rientrano fra tali attività:

- dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori;
- somministrare, per la consumazione sul posto, pasti e bevande costituiti prevalentemente da propri prodotti, ivi compresi quelli a carattere alcolico e super-alcolico;
- organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Tali iniziative possono essere consentite su tutto il territorio comunale, i soggetti interessati, presentano al Comune, apposita domanda contenente la descrizione dettagliata delle attività proposte, con l'indicazione delle caratteristiche dell'azienda, delle aree da adibire ad uso agrituristiche, della capacità ricettiva, dei periodi di esercizio dell'attività e delle tariffe che intendono praticare.

*"Devono essere osservate le norme che disciplinano l'agriturismo dettate dalla legge n. 730/85, dalla L.R. n. 41/84, dal D.lgs n. 228/2001 e smi"* (comma aggiunto con decreto di approvazione del Presidente della Comunità Montana "Vallo di Diano" prot. 5317/8.7.2004)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ulteriori aggiunte come da decreto di approvazione del Presidente della Comunità Montana "Vallo di Diano" prot. 5317/8.7.2004

- fascia di rispetto cimiteriale che deve avere un'ampiezza non inferiore a 200 metri dai centri abitati, così come previsto dall'art. 338 del T.U.LL.SS, R.D. n. 1265/34;
- fascia di rispetto dagli elettrodotti con le distanze da rispettare per la prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici stabilite dal D.M. 21.03.1998 art. 2.1.08 e art. 2.2.04, dal D.P.C.M. 23.04.1992 rt. 5, dalla legge n. 36, art. 14 del 22.02.2001, dalla legge Regionale n. 13/2001 e s.m.i.;
- fascia di rispetto per impianti di depurazione la cui larghezza non deve essere inferiore a 100 metri (delibera 04.02.1977 del Ministero dei Lavori Pubblici);
- fascia di rispetto per la coltivazione delle cave con il fronte di cava che deve distare non meno di 500 metri dal centro abitato o dai nuclei abitati;
- devono essere osservate le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge n. 13/89, al D.M. n. 236/89 e al D.P.R. n. 503/96;
- le zone C2 e C3 devono essere sottoposte ad intervento indiretto tramite appositi Piani Particolareggiati al fine di meglio verificare il rispetto degli standards urbanistici;
- i nuovi indici territoriali delle zone omogenee, e di conseguenza gli indici fondiari, sono quelli di seguito elencati:

		It	Mc/mq	If	mc/mq
B1	Residenziale	0,90		1,30	
B2	Residenziale	1,20		2,00	
C1	Resid.pubblic	1,15		1,85	
C2	Resid. Priv.	1,10		1,75	
C3	Resid. Priv.l.	0,90		1,30	
D2	Produtt.comm.			1,45	
	Turist.pod.			1,35	
D3	Turist.abit	0,20		0,25	

- nella predisposizione di tutti i piani particolareggiati ed esecutivi sarà necessario esprimere indagini geognostiche e geologiche-tecniche di tipo puntuale;
- sono escluse dalla compatibilità idrogeologica le aree 1-2-3 indicate nella tavola Progetto di Piano con vincoli da rischio idrogeologico – Ambito A allegata al parere dell'Autorità di Bacino interregionale Fiume Sele;
- deve essere osservato il D.P.C.M. 14 novembre 1997, che determina i valori limite di emissione, i valori di immissione, i valori di attenzione e i valori di qualità relativamente alla "Zonizzazione acustica"

In grassetto le modifiche e aggiunte di cui al decreto di approvazione del Presidente della Comunità Montana "Vallo di Diano" prot. 5317/8.7.2004

## Comune di Padula

Provincia di Salerno

Prot. n. 10825 del 27 NOV. 2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

Geom. Iula Alessandro  
[alessandroiula@geopec.it](mailto:alessandroiula@geopec.it)  
[a.iula@live.it](mailto:a.iula@live.it)

OGGETTO: Riscontro richiesta Prot. n. 10164 del 06/11/2023

### IL RESPONSABILE AREA TECNICA

VISTA la richiesta formulata dal CTU Geom. Iula Alessandro, pervenuta a questo Ente in data 06/11/2023 – Prot. n. 10164;

VISTI gli atti d'ufficio:

#### COMUNICA

Che NON RISULTANO AGLI Atti di questo ufficio tecnico pratiche edilizie intestate al Sig. \_\_\_\_\_ per l'immobile distinto in catasto al Foglio di mappa n. 27 particella n. 708 sub 3 (già particella n. 377 – 708 e 713);

CHE sulla particella catastale n. 377 del fg. 27 risulta rilasciata Concessione Edilizia n. 11 del 11/02/1983 a nome di \_\_\_\_\_, i cui si trasmette copia;

CHE il suddetto immobile ricade in zona classificata AGRICOLA\_E3 dal vigente Piano Regolatore Generale; con vincolo Autorità di Bacino: Piano Stralcio Assetto Idrogeologico.

Dalla Residenza Municipale li 22/11/2023



IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
Arch. Emilio BOSCO

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

*Allegato 6 – Rilievi Planimetrici*



Piano Primo

H = 2,70m

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCALA 1:100  
FORMATO A4

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Allegato 7 – Documentazione Fotografica*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*foto n° 1 - accesso al bene , dalla strada pubblica, attraverso la corte comune*



*foto n° 2 - vista del contesto "condominiale"*

TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 67/2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*foto n° 3 - accesso al bene*



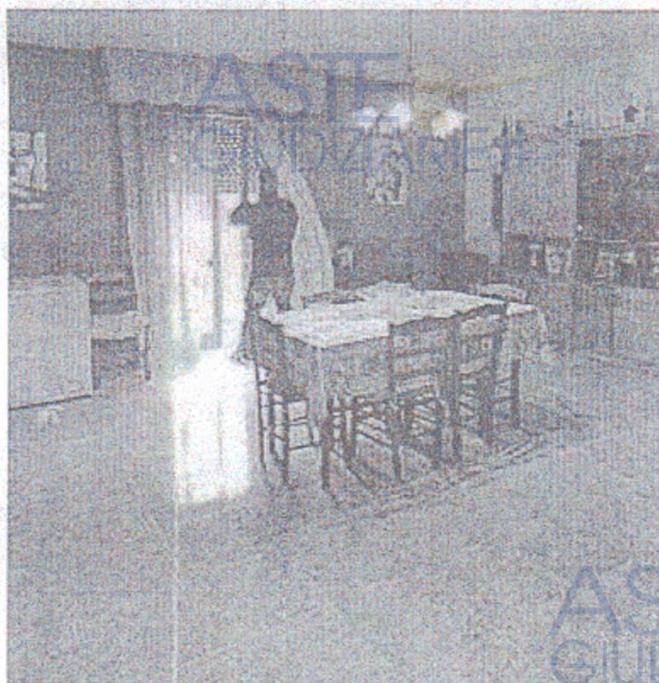
*foto n° 4 - accesso al bene*

TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 67/2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*foto n° 5 - balconi*



*foto n° 6 - soggiorno*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*foto n° 7- cucina*



*foto n° 8 - soggiorno*



*foto n° disimpegno*



*foto n° 9 - servizi igienici*

TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 67/2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*foto n° 10 - camera da letto*



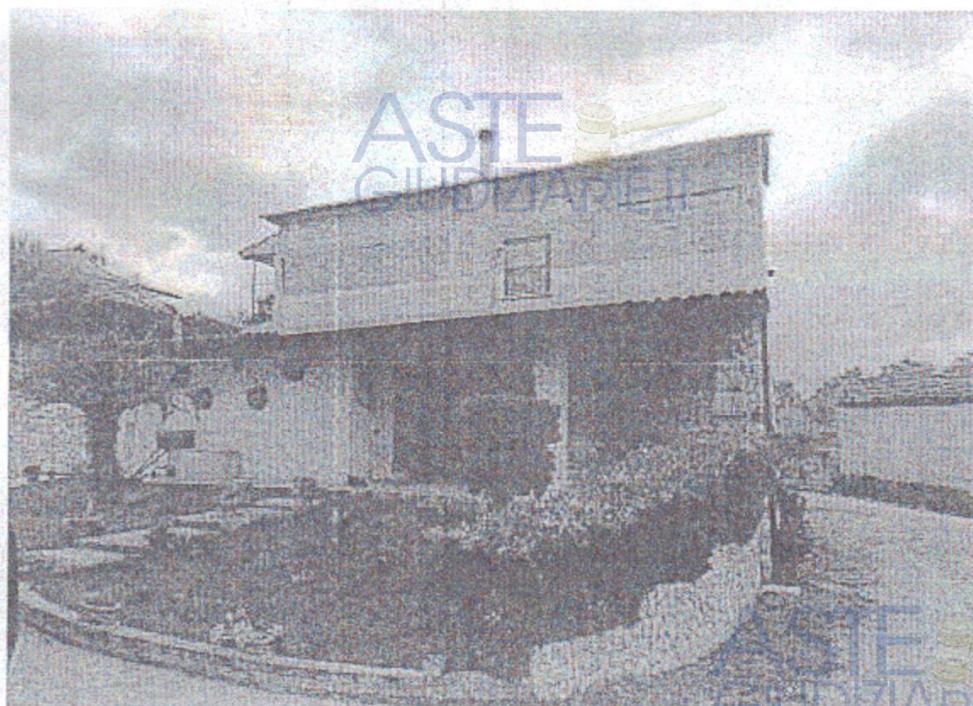
*foto n° 11 - camera da letto*

TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 67/2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*foto n° 13 - corte comune*



*foto n° 13 - corte comune*

TRIBUNALE DI LAGONEGRO  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 67/2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

*foto n° 15 - bene 7*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

*foto n° 16- bene 8*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it   
Geom. Alessandro Iola  
Via Sallucineta, 15 - Castelnuovo Cilento (SA) - CELL 328 7020137 - FAX: 0974.193.0440 - e-mail: a.iola@live.it - PEC: alessandro.iola@geopec.it

8

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

*Allegato 8 – Certificati*

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it