



# TRIBUNALE di VALLO della LUCANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

ORIGINALE agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa | OMISSIS + 18  
Contro..... | OMISSIS + 2  
R. G. Esec. N. .... | **28/2020 + 61/2021**  
Custode Giudiziario..... | **Avv. Valentina Montone**  
Udienza modalità di vendita ..... | **24.01.2024**

## CONSULENZA TECNICA di UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE

Tutti i cespiti sono ubicati in Casal Velino (SA)

| Lotto | Descrizione/Identificazione                                                                                                                                                                                             | Valore Di Stima |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1.    | Abitazione via Giordano n° 44 e 46 Piano T. Foglio 26 particella 176 sub 1 ctg A/4, vani 2,5.                                                                                                                           | € 73.000,00     |
| 2.    | Abitazione via Giordano Snc Piano T-1-2. Foglio 26 particella 242 sub 2 ctg A/4 vani 5.                                                                                                                                 | € 137.000,00    |
| 3.    | ½ Abitazione via Giordano n° 93 Piano T Foglio 26 particella 17 sub 6 ctg A/4 vani 3;<br>½ Terreno Foglio 26 particella 15 semin. arborato, are 00,57;<br>½ Terreno Foglio 26 particella 16 semin. arborato, are 00,49; | € 21.000,00     |
| 4.    | ½ Abitazione via Giordano n° 93 Piano 1 Foglio 26 particella 17 sub 7 ctg A/4 vani 5,5;                                                                                                                                 | € 36.000,00     |
| 5.    | Abitazione località marina Piano 1° Foglio 27 particella 474 sub 6 ctg A/3, vani 4,5;<br>Deposito località marina Piano S1 Foglio 27 particella 474 sub 14 ctg C/2 mq 17.                                               | € 179.000,00    |
| 6.    | ½ Fabbicato in corso di costruzione località marina Foglio 34 particella 1116;<br>½ Terreno località marina Foglio 34 particella 952, are 05,12;                                                                        | € 320.000,00    |
| 7.    | Terreno località marina Foglio 34 particella 949 are 47,60;<br>Terreno località marina Foglio 34 particella 953 are 11,78;<br>Terreno località marina Foglio 34 particella 954 are 04,04;                               | € 197.000,00    |

29 novembre 2023



L'Esperto

**Dott. Ing. Domenico Apa**



## INDICE

|                                                                            |                |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>1) PARTE EPIGRAFICA</b>                                                 | <b>Pag. 04</b> |
| Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti           |                |
| <b>2) PARTE DESCRITTIVA</b>                                                | <b>Pag. 09</b> |
| Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente |                |
| <b>3) PARTE VALUTATIVA</b>                                                 | <b>Pag. 16</b> |
| Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte              |                |
| Quesito 1 - Verifica completezza di documenti                              | <b>Pag. 16</b> |
| Quesito 2 – Identificazione e descrizione attuale dei beni                 | <b>Pag. 30</b> |
| Quesito 3 – Corrispondenza dati                                            | <b>Pag. 46</b> |
| Quesito 4 – Aggiornamento catastale                                        | <b>Pag. 46</b> |
| Quesito 5 – Strumento urbanistico                                          | <b>Pag. 52</b> |
| Quesito 6 – Regolarità edilizia                                            | <b>Pag. 54</b> |
| Quesito 7 – Formazioni lotti                                               | <b>Pag. 66</b> |
| Quesito 8 – Quote o divisibilità                                           | <b>Pag. 67</b> |
| Quesito 9 – Occupazione immobile                                           | <b>Pag. 69</b> |
| Quesito 10 – Occupazione coniuge separato                                  | <b>Pag. 70</b> |
| Quesito 11 – Vincoli                                                       | <b>Pag. 71</b> |
| Quesito 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo                 | <b>Pag. 72</b> |
| Quesito 13 – Assegnazione casa coniugale                                   | <b>Pag. 79</b> |
| <b>4) PARTE RIASSUNTIVA:</b> Esposizione in forma sintetica                | <b>Pag. 80</b> |
| Conclusioni                                                                | <b>Pag. 89</b> |



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: OMISSIS + 18 contro OMISSIS + 2

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

## ALLEGATI:

|    |                                               |
|----|-----------------------------------------------|
| 01 | VERBALE OPERAZIONI PERITALI                   |
| 02 | RILIEVO FOTOGRAFICO                           |
| 03 | RILIEVO METRICO                               |
| 04 | RILIEVO GRAFICO                               |
| 05 | CERTIFICATI                                   |
| 06 | VISURE CATASTALI                              |
| 07 | PLANIMETRIE CATASTALI                         |
| 08 | ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE                   |
| 09 | VISURE IPOTECARIE                             |
| 10 | TITOLO DI PROVENIENZA                         |
| 11 | BORSINO IMMOBILIARE                           |
| 12 | ACCERTAMENTO E SEQUESTRO LOTTO 6              |
| 13 | CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA       |
| 14 | GRAFICI DIFFORMITÀ CATASTALI                  |
| 15 | TITOLO EDILIZIO LOTTO 5                       |
| 16 | TITOLO EDILIZIO LOTTO 1 E 2                   |
| 17 | ACCERTAMENTO LOTTO 7 ORDINANZA DI DEMOLIZIONE |
| 18 | TITOLI EDILIZI LOTTO 6                        |
| 19 | GRAFICI DIFFORMITÀ URBANISTICHE LOTTO 5       |
| 20 | GRAFICI DIFFORMITÀ URBANISTICHE LOTTO 6       |
| 21 | VENDITE TERRENI IN PROSSIMITÀ DEL LOTTO 7     |
| 22 | ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI    |

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

**1) PARTE EPIGRAFICA**

*Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.*

Il sottoscritto Dott. Ing. Domenico Apa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°4628, nell'udienza del 20 giugno 2023 del G.E. Dott.ssa GIGLIO ROBERTA, veniva nominato come Esperto per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione R.G.E n° 28/2020 + R.G.E n° 61/2021 (riunione delle procedure così come disposto dal G.E. nell'udienza 04/04/2023) del Tribunale di Vallo della Lucania (SA) con disposizione del conferimento incarico nell'udienza del 21 giugno 2023. Nell'udienza del 21 giugno 2023, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, mi viene conferito l'incarico dal G.E. Dott.ssa GIGLIO ROBERTA che poneva al sottoscritto i quesiti:

- 1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).
- 2) **Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interne, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).
- 3) **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;



- 7) **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **Dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima per intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.:** Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.
- 13) (L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 14) **Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;



- 15) **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, pressa di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 17) **Depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
- 18) **Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 19) **Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 20) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 21) **Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

## ✓ LE PARTI

### Procedura RGE 28/2020

| Ruolo                 | Parte / Credito                                                                                                        | Difensore e PEC                                                                             |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Creditore procedente  | OMISSIS,<br>OMISSIS<br>OMISSIS<br>OMISSIS<br>OMISSIS<br>OMISSIS<br>OMISSIS<br>OMISSIS<br>OMISSIS<br><b>€ 10.075,22</b> | <br>.it |
| Creditore Intervenuto | OMISSIS<br>OMISSIS<br>OMISSIS<br>OMISSIS<br>OMISSIS<br>OMISSIS<br>OMISSIS<br>OMISSIS<br>OMISSIS<br>OMISSIS             | Uguali al creditore procedente                                                              |

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



ASTE  
ONE DI STIMA  
GIUDIZIARIE®

Page 7 of 59

domenico.apa@ordingsa.it

Formato Da: APA DO MENICO EMESSO Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1a14617e135821772f8



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: OMISSIS + 18 contro OMISSIS + 2

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

|                          |                                                                                                                      |  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                          | <b>€ 31.360,70</b><br>Credito da OMISSIS<br><b>€ 37.206,18 + € 19.896,73</b>                                         |  |
| Creditore<br>Intervenuto | <b>Agenzia Entrate</b><br><b>Riscossione</b><br><b>OMISSIS € 341.573,79</b><br><b>OMISSIS</b><br><b>€ 319.125,30</b> |  |
| Debitore                 | <b>OMISSIS</b><br><b>OMISSIS</b>                                                                                     |  |

✓ **CUSTODE GIUDIZIARIO**

Avv. Montone Valentina (valentina.montone@pec.it)

## NOTA ESPERTO:

- La debitrice sig.ra OMISSIS è deceduta in data 08/01/2023 così come riportato nel certificato di morte (allegato 05); si precisa che l'evento è successivo ai due pignoramenti.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



## 2) PARTE DESCRITTIVA

*Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.*

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Domenico Apa, al fine di evadere i quesiti di cui sopra e alla presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Pietro Apa, ha effettuato:

➤ **Primo accesso**, in data **11 luglio 2023** alle ore 9:30 nel Comune di Casal Velino (SA) in via OMISSIS Località Isola ovvero presso parte degli immobili oggetto di pignoramento.

Sul posto è presente il Custode Giudiziario Avv. Montone Valentina, il Dott. Montone Alessandro (collaboratore del Custode Giudiziario) e il sig. OMISSIS, delegato dall'esecuta sig.ra OMISSIS a farci accedere ai cespiti pignorati.

Si inizia dalle particelle 949, 954, 952 e 953. Tali particelle sono in parte utilizzate come porzione di villaggio turistico denominato "OMISSIS" ed occupati da n° 24 casette mobili, in parte come parcheggio e in parte come viabilità interna al villaggio. I presenti si riservano di acquisire i documenti relativi alla gestione ed occupazione del villaggio turistico. Si effettuano le operazioni peritali, foto e rilievi metrici. Successivamente, in merito alla particella 1116 ovvero il fabbricato in corso di costruzione, il sig. OMISSIS, ci consegna il sequestro preventivo del cantiere notificato il 04/07/2023. A questo punto gli ausiliari non compiono operazioni su detta particella e si riservano di inoltrare relativa istanza per essere autorizzati all'accesso.

Successivamente ci siamo recati presso Casal Velino paese in via Giordano n° 117 ovvero presso l'appartamento posto al piano terra ed identificato al foglio 26 particella 17 sub 6, ai terreni adiacenti particelle 15 e 16 e



all'appartamento posto al primo piano ed identificato al sub 7. Tali beni risultano privi di mobili e in stato di abbandono.

Successivamente ci rechiamo in via Giordano n° 44, negli appartamenti identificati alla particella 176 sub 1 e particella 242 sub 2. Entrambi gli appartamenti risultano arredati ed utilizzati e si presentano in ottimo stato e di recente ristrutturazione.

Infine ci siamo recati in Casal Velino frazione Marina in via Spinale n° 22 ovvero un appartamento in villa a schiera identificata al foglio 27 particella 474 sub 6. Tale appartamento risulta completamente arredato, abitato e in ottimo stato. Tale bene è composto da un piano rialzato e da un piano primo. Successivamente ci siamo recati nel locale deposito sottostante l'abitazione e contraddistinto al sub 14 che risulta arredato ed utilizzato come dimora.

Per quanto riguarda il villaggio turistico, contattato l'avv. dell'esecutata (avv. D'Amato Mauro), lo stesso ci dichiara per sua conoscenza che le particelle di terreno sono utilizzate, a mezzo di contratto di comodato, dalla società "Baia Velina Service Srl" e si riserva di inviarci copia di tale contratto (si precisa che la ricezione del predetto contratto non è mai avvenuta). Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede si concludono in maniera momentanea le operazioni peritali alle ore 13:30.

A seguito di:

- Autorizzazione di rimozione temporanea de sigilli del 20/09/2023 emessa dal Sostituto Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Vallo della Lucania Dott. V. Palumbo;
- Comunicazione da parte del Comando di Polizia Municipale del 05/10/2023 la quale viene comunicato al Custode Giudiziario che la



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

rimozione temporanea dei sigilli al fine di consentire l'accesso dei luoghi ed i rilievi fotografici, avverrà in data 12/10/2023 alle ore 10:30.

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Domenico Apa, alla presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Pietro Apa, ha effettuato:

- ✓ **Secondo accesso**, in data **12 ottobre 2023** alle ore 10:30 nel Comune di Casal Velino (SA) località Isola frazione Marina, in via dello Zodiaco snc ovvero presso il fabbricato in corso di costruzione riportato al N.C.E.U. foglio 34 particella 1116.

Sul posto è presente il Custode Giudiziario Avv. Montone Valentina e sopraggiungono il Luogotenente Volpe e l'assistente Botti del Comando di Polizia Municipale di Casal Velino mentre per la parte eseguita nessuno è presente.

Alle ore 11:05 sopraggiungono, per la parte eseguita, il sig. OMISSIS e l'avv. Segreto Angelo. Il sig. OMISSIS apre i cancelli del cespite. Tale cespite risulta senza sigilli, in corso di costruzione ma con lavori sospesi con presenza di materiale edile all'interno del cantiere.

Il fabbricato risulta composto da un piano interrato, accessibile sono attraverso due scale pedonali, allo stato grezzo e formato da un unico ambiente. Un piano seminterrato diviso in svariati unità indipendenti ed ognuna con proprio wc. Lo stesso vale per il piano rialzato. Il piano primo risulta invece diviso in due unità immobiliare. Il piano secondo, accessibile da scala interna, è composto da un lastrico solare e da una pergola.

Il piano rialzato è accessibile da due scale esterne collegate al piano di campagna, mentre i piani superiori sono accessibili da scala interna.

Si effettua un rilievo fotografico, metrico ed un'ispezione visiva dei luoghi. Si precisa che il piano primo risulta composto da due unità.

I vigili appongono i sigilli al fabbricato e redigono un verbale di compiute operazioni. Le operazioni si concludono definitivamente alle ore 13:30.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





Il verbale di entrambe le operazioni peritali, l'autorizzazione del P.M., la comunicazione del Comando della Polizia Municipale inerente la rimozione temporanea dei sigilli e il verbale di compiute operazioni, formano l'allegato n° 01 della presente relazione.

Il sottoscritto esperto si recava inoltre presso gli uffici del **Catasto di Salerno**, presso gli **uffici dell'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania**, gli **uffici: Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, Condonò Edilizio, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Casal Velino (SA)**. L'Archivio **notarile di Salerno e lo studio del notaio dott. Mazzarella Lucio**.

Vengono svolti infine le opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa dei beni oggetto di stima per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

**ELENCO BENI COME DA PIGNORAMENTO****Procedura RGE 28/2020 – Esecutata OMISSIS**

Piena proprietà per 1/1;

1. Abitazione di tipo popolare sita in Casal Velino (SA) via Giordano n° 44 e 46 Piano T. riportato al N.C.E.U **Foglio 26 particella 176 sub 1 e particella 177 sub 1 (graffati) ctg A/4 classe 2 vani 2,5;**
2. Abitazione di tipo popolare sita in Casal Velino (SA) via Giordano snc Piano T-1-2 riportato al N.C.E.U **Foglio 26 particella 242 sub 2 ctg A/4 classe 2 vani 5;**
3. Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. **Foglio 34 particella 949 seminativo, classe 3 are 47,60;**
4. Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. **Foglio 34 particella 953 uliveto ficheto, classe 4 are 11,78;**
5. Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. **Foglio 34 particella 954 seminativo, classe 4 are 04,04;**

Piena proprietà per 1/2:

6. Abitazione di tipo popolare sita in Casal Velino (SA) via Giordano n° 93 Piano 1 riportato al N.C.E.U **Foglio 26 particella 17 sub 7 ctg A/4 classe 3 vani 5,5;**
7. Abitazione di tipo popolare sita in Casal Velino (SA) via Giordano n° 93 Piano T riportato al N.C.E.U **Foglio 26 particella 17 sub 6 ctg A/4 classe 3 vani 3;**
8. Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. **Foglio 26 particella 15 seminativo arborato, are 00,57;**
9. Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. **Foglio 26 particella 16 seminativo arborato, are 00,49;**
10. Fabbricato in corso di costruzione sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina snc Piano S2 riportato al N.C.E.U **Foglio 34 particella 1116;**
11. Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. **Foglio 34 particella 952 seminativo, classe 4 are 05,12;**

Piena proprietà per 1/6:

12. Abitazione di tipo economico sita in Casal Velino (SA) via Cermoleo

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



|            |                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | Piano 1° riportato al N.C.E.U <b>Foglio 27 particella 474 sub 6 ctg A/3 classe 2 vani 4,5;</b>                                                                |
| <b>13.</b> | Magazzino/locale deposito sito in Casal Velino (SA) via Cermoleo Piano S1 riportato al N.C.E.U <b>Foglio 27 particella 474 sub 14 ctg C/2 classe 3 mq 17;</b> |

Pag. 14 a 89

**Procedura RGE 61/2021 – Esecutati OMISSIS e OMISSIS**

Restante parte (OMISSIS per la quota di 1/6 e OMISSIS per la quota di 4/6) dei beni elencati ai numeri 12 e 13 della precedente tabella.

NOTA ESPERTO:

Riunendo le due procedure, i beni riportati ai numeri 12 e 13 della precedente tabella, vengono pignorati per intero la piena proprietà.



## FORMAZIONE DEI LOTTI

Per una maggiore chiarezza sui beni oggetto di pignoramento di entrambe le procedure, si procede alla formazione dei seguenti lotti:

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LOTTO<br/>N° 1</b> | <u>Piena proprietà per la quota di 1/1 di <b>Abitazione di tipo popolare</b></u> sita in Casal Velino (SA) alla via Giordano n° 44-46 Piano T. riportato al N.C.E.U Foglio 26 particella 176 sub 1 e particella 177 sub 1 (graffati) ctg A/4.                                                                                                                                                                                                  |
| <b>LOTTO<br/>N° 2</b> | <u>Piena proprietà per la quota di 1/1 di <b>Abitazione di tipo popolare</b></u> sita in Casal Velino (SA) via Giordano n° 77 Piano T-1-2 riportato al N.C.E.U Foglio 26 particella 242 sub 2 ctg A/4.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>LOTTO<br/>N° 3</b> | <u>Piena proprietà per la quota di 1/2 di <b>Abitazione di tipo popolare</b></u> sita in Casal Velino (SA) via Giordano n° 117 Piano T. riportato al N.C.E.U Foglio 26 particella 17 sub 6 ctg A/4, <b>Terreno</b> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio 26 particella 15 seminativo arborato, are 00,57 e <b>Terreno</b> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio 26 particella 16 seminativo arborato, are 00,49. |
| <b>LOTTO<br/>N° 4</b> | <u>Piena proprietà per la quota di 1/2 di <b>Abitazione di tipo popolare</b></u> sita in Casal Velino (SA) via Giordano n° 117 Piano 1° riportato al N.C.E.U Foglio 26 particella 17 sub 7 ctg A/4.                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>LOTTO<br/>N° 5</b> | <u>Piena proprietà per la quota di 1/1 di <b>Abitazione di tipo economico</b></u> sita in Casal Velino (SA) via Spinale n° 22 Piano 1° riportato al N.C.E.U Foglio 27 particella 474 sub 6 ctg A/3 e Magazzino/locale deposito sito in Casal Velino (SA) via Spinale n° 16 Piano S. riportato al N.C.E.U Foglio 27 particella 474 sub 14 ctg C/2.                                                                                              |
| <b>LOTTO<br/>N° 6</b> | <u>Piena proprietà per la quota di 1/2 di <b>Fabbricato in corso di costruzione</b></u> sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località OMISSIS, via Dello Zodiaco snc Piano I. S., R., 1° e 2° (copertura) riportato al N.C.E.U Foglio 34 particella 1116 ctg F/3 e <b>Terreno</b> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio 34 particella 952 seminativo, are 05,12.                                                           |
| <b>LOTTO<br/>N° 7</b> | <u>Piena proprietà per la quota di 1/1 di <b>Terreni</b></u> siti in Casal Velino (SA) Frazione Marina località OMISSIS, riportato al N.C.T. Foglio 34 particella 949 seminativo, are 47,60, particella 953 uliveto ficheto, are 11,78 e particella 954 seminativo, are 04,04.                                                                                                                                                                 |



### 3) PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

#### QUESITO N° 1 – Verifica documentazione

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

○○○

#### Verifica documentazione Procedura RGE 28/2020

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **01/07/2020** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **26/09/2023**, (57 giorni tenuto conto della sospensione feriale) quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (Comma modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132).

Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro. Pertanto i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea.



**Consultando** la relazione notarile sottoscritta dal Notaio dott.ssa Donata Maria Biase del 26/08/2020 si evince che, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (26/05/2020), sui beni oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

### TRASCIZIONI A FAVORE

#### Lotto 1 e 2:

- **Trascrizione** del 29/06/2006 al n° 35774 d'ordine e n° 21488 particolare, di atto del 22/06/2006 rep. n° 48862 per notar Vincenzo De Luca, con il quale il precedente proprietario ha venduto all'esecutata l'immobile riportato al foglio 26 particella 176;
- **Trascrizione** del 05/11/2003 al n° 38161 d'ordine e n° 28020 particolare, di atto del 23/10/2003 rep. n° 22323 per notar Lucio Mazzearella, con il quale il precedente proprietario ha venduto all'esecutata gli immobili riportati al foglio 26 particella 242 sub 2 e particella 177.

#### Lotto 3 e 4:

- **Trascrizione** del 20/01/2003 al n° 2643 d'ordine e n° 2239 particolare, di decreto trasferimento immobiliare rep. n° 8540 del 01/10/2002 emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania a favore dell'esecutata per i diritti pari a 1/2;
- **Trascrizione** dell'11/01/1983 al n° 819 d'ordine e n° 705 particolare, di atto di divisione del 12/12/1982 rep. n° 27902 per notar Carlo Alberto Festa, registrato il 03/01/1983 al n° 6, in virtù del quale venivano assegnati al precedente proprietario la proprietà esclusiva dei seguenti beni: Orto fg 26 particelle 15 e 16, porzione di fabbricato con scheda di accatastamento presentata all' U.T.E di Salerno il 19/11/1982 prot. 121 e porzione di fabbricato con scheda di accatastamento presentata all' U.T.E di Salerno il 19/11/1982 prot. 122;
- **Trascrizione** del 09/02/1984 al n° 4067 d'ordine e n° 3475 particolare, di dichiarazione di successione n° 32 vol. 26 registrata a Vallo della Lucania. Successione regolata da testamento pubblicato il 05/05/1982 registrato a Latina il 14/05/1982 al n° 2961 avente ad oggetto, tra l'altro, i diritti pari a 4/12 sui seguenti immobili: Orto fg 26 particelle 15 e 16, fabbricato urbano fg. 26 n. 17/4;
- **Trascrizione** del 07/02/1978 al n° 3243 d'ordine e n° 2915 particolare, di dichiarazione di successione n° 10 vol. 237 registrata a Vallo della Lucania. Successione regolata da testamento del 16/07/1955 reg a Salerno il 24/07/1977 al n° 2837 pubblicato il 05/05/1982 registrato a Latina il 14/05/1982 al n° 2961 avente ad oggetto, tra l'altro, i seguenti immobili: Fondo fg 26 particelle 15 e 16, fabbricato urbano fg. 26 n. 17/4;



**Lotto 5:**

- **Trascrizione** del 14/09/2004 al n° 42160 d'ordine e n° 32774 particolare, di dichiarazione di successione n° 9 vol. 405 registrata a Vallo della Lucania il 14/10/2003 per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  dei beni sopracitati;
- **Trascrizione** del 17/06/1988 al n° 16454 d'ordine e n° 12989 particolare, di atto del 20/05/1988 rep. n° 50713 del notaio Festa, registrato a Vallo della Lucania il 09/06/1988 al n° 952.

**Lotto 6:**

- **Trascrizione** del 01/04/2009 al n° 14606 d'ordine e n° 11473 particolare, di atto del 20/03/2009 rep. n° 37300 per notar Mazzarella, con il quale il precedente proprietario ha venduto all'esecutata, i diritti pari a  $\frac{1}{4}$ ;
- **Trascrizione** del 03/03/2007 al n° 11737 d'ordine e n° 7010 particolare, di atto di decreto trasferimento immobiliare rep. n° 3249 del 26/01/2007 emesso dal tribunale di Salerno a favore dell'esecutata per i diritti pari a  $\frac{1}{4}$  dei terreni fg. 34 part.lle 948 e 952;
- **Trascrizione** del 02/12/1994 al n° 32004 d'ordine e n° 24770 particolare, di atto del 13/11/1994 rep. n° 27180 per notar Antonia Angrisani, con il quale i precedenti proprietari hanno venduto i terreni fg. 34 part.lle 948 e 952;
- **Trascrizione** del 01/04/2009 al n° 14605 d'ordine e n° 11472 particolare, di atto di conferma del 20/03/2009 rep. n° 37300 per detto notaio Mazzarella;

**Lotto 7:**

- **Trascrizione** del 28/09/2006 al n° 51100 d'ordine e n° 31254 particolare, di atto del 22/09/2006 rep. n° 49240 per notar Vincenzo De Luca, con il quale la società intestataria, ha venduto all'esecutata i terreni riportati al foglio 34 particella 953, 949 e 954;
- **Trascrizione** del 02/12/1994 al n° 32004 d'ordine e n° 24770 particolare, di atto del 13/11/1994 rep. n° 27180 per notar Antonia Angrisani, con il quale i precedenti proprietari hanno venduto i terreni riportati al foglio 34 particella 953, 949 e 954.

**TRASCIZIONI CONTRO**

**Lotto 1 – 2 – 3 – 4 – 5:**

- **Trascrizione** del 20/10/2015 al n° 35702 d'ordine e n° 28432 particolare di atto di pignoramento n° 1184/2015 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Unep del Tribunale di Vallo della Lucania in data 21/09/2015; formalità eseguita a garanzia della somma di € 1.068.469,16 oltre spese e interessi a favore della "Banca del Cilento e Lucania Sud Credito Cooperativo Soc. Coop. P.A.";
- **Trascrizione** del 05/11/2003 al n° 38161 d'ordine e n° 28020 particolare, di atto del 23/10/2003 rep. n° 22323 per notar Lucio Mazzarella, con il quale il precedente proprietario ha venduto all'esecutata gli immobili riportati al foglio 26 particella 242 sub 2 e particella 177.



**Tutti i lotti:**

- **Trascrizione** del 12/12/2013 al n° 45081 d'ordine e n° 36742 particolare, di ordinanza di sequestro conservativo n° 339/2013, emessa dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 18/11/2013; formalità eseguita a carico dell'esecutata;
- **Trascrizione** del 26/05/2020 al n° 14293 d'ordine e n° 10895 particolare, di atto di pignoramento n° 285/2020, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Unep del Tribunale di Vallo della Lucania in data 18/05/2020.

Pag. 19 a 89

**ISCRIZIONI CONTRO**

**Lotto 5:**

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta in data 16/04/2015 al n° 12652 d'ordine ed al n° 1366 particolare, accesa per € 1.500.000,00, in virtù di decreto ingiuntivo rep. n° 152/2015 emesso dal Giudice Onorario presso il Tribunale di Vallo della Lucania in data 13/03/2015; formalità eseguita a garanzia della somma di € 1.500.000,00 a favore di "Banca del Cilento e Lucania Sud Credito Cooperativo Soc. Coop. P.A." a carico dell'esecutata e gravanti sugli immobili sopra indicati.

**Lotto 6 e 7:**

- **Ipoteca Volontaria** iscritta in data 28/12/2011 al n° 49521 d'ordine ed al n° 6619 particolare, accesa per € 2.600.000,00 a garanzia di mutuo di € 1.300.000,00 della durata di anni 15, concesso alla società "OMISSIS" dalla "Banca del Cilento – Credito Cooperativo – Società Cooperativa per Azioni", giusto atto del 20/12/2011 rep. n° 43535 per notaio Mazzearella a carico dell'esecutata e gravanti sugli immobili sopra indicati;

**Lotto 1 – 2 – 3 – 4 – 5:**

- **Ipoteca Volontaria** iscritta in data 22/10/2009 al n° 48142 d'ordine ed al n° 5730 particolare, accesa per € 1.960.000,00 a garanzia di mutuo di € 980.000,00 della durata di anni 15, concesso alla società "OMISSIS" dalla "Banca del Cilento – Credito Cooperativo – Società Cooperativa per Azioni", giusto atto del 15/10/2009 rep. n° 38562 per notaio Mazzearella a carico dell'esecutata e gravanti sugli immobili sopra indicati;

**Lotto 6 – 7 (quota 2/4):**

- **Ipoteca Volontaria** iscritta in data 01/04/2009 al n° 14607 d'ordine ed al n° 1788 particolare, accesa per € 1.000.000,00 a garanzia di apertura di credito di € 500.000,00 della durata di anni 2, concesso alla società "OMISSIS" dalla "Banca del Cilento – Credito Cooperativo – Società Cooperativa per Azioni", giusto atto del 15/10/2009 rep. n° 38562 per notaio Mazzearella a carico dell'esecutata e gravanti sugli immobili sopra indicati;

**Lotto 6 (solo su particella 1116) e 7:**

- **Ipoteca Volontaria** iscritta in data 13/06/2008 al n° 24083 d'ordine ed al n° 4203 particolare, accesa per € 400.000,00 a garanzia di finanziamento di € 200.000,00 della durata di anni 2, concesso all'esecutata dalla "Banca del Cilento – Credito Cooperativo



Cilento Centrale – Società Cooperativa per Azioni”, giusto atto del 04/06/2008 rep. n° 51218 per notaio De Luca. Formalità a carico dell'esecutata e gravanti sugli immobili sopra indicati;

### Verifica documentazione Procedura RGE 61/2021

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il 27/12/2021 e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il 12/02/2022, (47 giorni) quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (Comma modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132).

Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro. Pertanto i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea.

**Consultando** la relazione notarile sottoscritta dal Notaio dott.ssa Donata Maria Biase del 26/01/2022 si evince che, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (28/12/2021), sui beni oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (LOTTO 5):

#### TRASCIZIONI A FAVORE

- **Trascrizione** del 14/09/2004 al n° 42160 d'ordine e n° 32774 particolare, di dichiarazione di successione n° 9 vol. 405 registrata a Vallo della Lucania il 14/10/2003 per i diritti pari ad ½ dei beni sopracitati;
- **Trascrizione** del 17/06/1988 al n° 16454 d'ordine e n° 12989 particolare, di atto del 20/05/1988 rep. n° 50713 del notaio Festa, registrato a Vallo della Lucania il 09/06/1988 al n° 952.



### TRASCIZIONI CONTRO

- **Trascrizione** del 20/10/2015 al n° 35702 d'ordine e n° 28432 particolare di atto di pignoramento n° 1184/2015 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Unep del Tribunale di Vallo della Lucania in data 21/09/2015; formalità eseguita a garanzia della somma di € 1.068.469,16 oltre spese e interessi a favore della "Banca del Cilento e Lucania Sud Credito Cooperativo Soc. Coop. P.A.";
- **Trascrizione** del 12/12/2013 al n° 45081 d'ordine e n° 36742 particolare, di ordinanza di sequestro conservativo n° 339/2013, emessa dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 18/11/2013; formalità eseguita a carico dell'esecutata;
- **Trascrizione** del 26/05/2020 al n° 14293 d'ordine e n° 10895 particolare, di atto di pignoramento n° 285/2020, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Unep del Tribunale di Vallo della Lucania in data 18/05/2020.

### ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta in data 25/02/2020 al n° 7273 d'ordine ed al n° 817 particolare, accesa per € 628.355,60,00, in virtù di provvedimento n° 4798/10020 del 24/02/2020 dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione, a garanzia della somma di € 314.177,80 a carico dell'esecutata e gravanti sugli immobili sopra indicati.
- **Ipoteca Giudiziale** iscritta in data 16/04/2015 al n° 12652 d'ordine ed al n° 1366 particolare, accesa per € 1.500.000,00, in virtù di decreto ingiuntivo rep. n° 152/2015 emesso dal Giudice Onorario presso il Tribunale di Vallo della Lucania in data 13/03/2015; formalità eseguita a garanzia della somma di € 1.500.000,00 a favore di "Banca del Cilento e Lucania Sud Credito Cooperativo Soc. Coop. P.A." a carico dell'esecutata e gravanti sugli immobili sopra indicati.
- **Ipoteca Volontaria** iscritta in data 22/10/2009 al n° 48142 d'ordine ed al n° 5730 particolare, accesa per € 1.960.000,00 a garanzia di mutuo di € 980.000,00 della durata di anni 15, concesso alla società "OMISSIS" dalla "Banca del Cilento – Credito Cooperativo – Società Cooperativa per Azioni", giusto atto del 15/10/2009 rep. n° 38562 per notaio Mazzarella a carico dell'esecutata e gravanti sugli immobili sopra indicati;



## ISPEZIONI IPOTECARIE:

Il sottoscritto ha effettuato, in data 24/11/2023, ricerche presso gli uffici della Conservatoria di Salerno, sviluppando le ispezioni ipotecarie per i beni oggetto di pignoramento, nel ventennio, che costituiscono l'allegato 9. Dalle ispezioni emerge la seguente situazione:

Pag. 22 a 89

### LOTTO 1:

1. **ISCRIZIONE** del 22/10/2009 - Registro Particolare 5730 Registro Generale 48142 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 38562/17586 del 15/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
2. **ANNOTAZIONE** del 12/11/2009 - Registro Particolare 4059 Registro Generale 51350 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 38656/17660 del 30/10/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 515 del 2007;
3. **TRASCRIZIONE** del 12/12/2013 - Registro Particolare 36742 Registro Generale 45081 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 339/2013 del 18/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 33183 del 06/10/2022;
4. **TRASCRIZIONE** del 20/10/2015 - Registro Particolare 28432 Registro Generale 35702 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 1184/2015 del 21/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
5. **TRASCRIZIONE** del 26/05/2020 - Registro Particolare 10895 Registro Generale 14293 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 285/2020 del 18/05/2020;
6. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 06/10/2022 - Registro Particolare 33183 Registro Generale 41941 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 339/2013 del 18/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Formalità di riferimento: Trascrizione n. 36742 del 2013.

### LOTTO 2:

1. **TRASCRIZIONE** del 05/11/2003 - Registro Particolare 28020 Registro Generale 38161 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 22323 del 23/10/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;



2. **ISCRIZIONE** del 12/01/2007 - Registro Particolare 515 Registro Generale 2125 Pubblico ufficiale DE LUCA VINCENZO Repertorio 49580/15291 del 29/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2715 del 20/05/2008 (QUIETANZA E CONFERMA) 2. Annotazione n. 4059 del 12/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI);
3. **ISCRIZIONE** del 22/10/2009 - Registro Particolare 5730 Registro Generale 48142 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 38562/17586 del 15/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. **ANNOTAZIONE** del 12/11/2009 - Registro Particolare 4059 Registro Generale 51350 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 38656/17660 del 30/10/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 515 del 2007;
5. **TRASCRIZIONE** del 12/12/2013 - Registro Particolare 36742 Registro Generale 45081 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 339/2013 del 18/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 33183 del 06/10/2022;
6. **TRASCRIZIONE** del 20/10/2015 - Registro Particolare 28432 Registro Generale 35702 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 1184/2015 del 21/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
7. **TRASCRIZIONE** del 26/05/2020 - Registro Particolare 10895 Registro Generale 14293 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 285/2020 del 18/05/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
8. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 06/10/2022 - Registro Particolare 33183 Registro Generale 41941 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 339/2013 del 18/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Formalità di riferimento: Trascrizione n. 36742 del 2013.

**LOTTO 3 - 4:**

1. **TRASCRIZIONE** del 20/01/2003 - Registro Particolare 2239 Registro Generale 2643 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 850 del 01/10/2002 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;
2. **ISCRIZIONE** del 12/01/2007 - Registro Particolare 515 Registro Generale 2125 Pubblico ufficiale DE LUCA VINCENZO Repertorio 49580/15291 del 29/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI



FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2715 del 20/05/2008 (QUIETANZA E CONFERMA) 2. Annotazione n. 4059 del 12/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI);

3. **ISCRIZIONE** del 22/10/2009 - Registro Particolare 5730 Registro Generale 48142 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 38562/17586 del 15/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. **ANNOTAZIONE** del 12/11/2009 - Registro Particolare 4059 Registro Generale 51350 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 38656/17660 del 30/10/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 515 del 2007;
5. **TRASCRIZIONE** del 12/12/2013 - Registro Particolare 36742 Registro Generale 45081 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 339/2013 del 18/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 33183 del 06/10/2022;
6. **TRASCRIZIONE** del 20/10/2015 - Registro Particolare 28432 Registro Generale 35702 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 1184/2015 del 21/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
7. **TRASCRIZIONE** del 26/05/2020 - Registro Particolare 10895 Registro Generale 14293 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 285/2020 del 18/05/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
8. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 06/10/2022 - Registro Particolare 33183 Registro Generale 41941 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 339/2013 del 18/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Formalità di riferimento: Trascrizione n. 36742 del 2013.

#### LOTTO 5:

1. **TRASCRIZIONE** del 14/09/2004 - Registro Particolare 32774 Registro Generale 42160 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 9/405 del 14/10/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
2. **ISCRIZIONE** del 12/01/2007 - Registro Particolare 515 Registro Generale 2125 Pubblico ufficiale DE LUCA VINCENZO Repertorio 49580/15291 del 29/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2715 del



20/05/2008 (QUIETANZA E CONFERMA) 2. Annotazione n. 4059 del 12/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI);

3. **ISCRIZIONE** del 22/10/2009 - Registro Particolare 5730 Registro Generale 48142 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 38562/17586 del 15/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. **ANNOTAZIONE** del 12/11/2009 - Registro Particolare 4059 Registro Generale 51350 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 38656/17660 del 30/10/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 515 del 2007;
5. **TRASCRIZIONE** del 12/12/2013 - Registro Particolare 36742 Registro Generale 45081 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 339/2013 del 18/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 33183 del 06/10/2022;
6. **ISCRIZIONE** del 16/04/2015 - Registro Particolare 1366 Registro Generale 12652 Pubblico ufficiale GIUDICE ONORARIO TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 152/2015 del 13/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
7. **TRASCRIZIONE** del 20/10/2015 - Registro Particolare 28432 Registro Generale 35702 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 1184/2015 del 21/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
8. **ISCRIZIONE** del 25/02/2020 - Registro Particolare 817 Registro Generale 7273 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4798/10020 del 24/02/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE derivante da RUOLO;
9. **TRASCRIZIONE** del 26/05/2020 - Registro Particolare 10895 Registro Generale 14293 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 285/2020 del 18/05/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
10. **TRASCRIZIONE** del 28/12/2021 - Registro Particolare 42664 Registro Generale 53821 Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZI. UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 812/2021 del 24/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
11. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 06/10/2022 - Registro Particolare 33183 Registro Generale 41941 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 339/2013 del 18/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Formalità di riferimento: Trascrizione n. 36742 del 2013.



**LOTTO 6 (fabbricato foglio 34 particella 1116):**

1. **ISCRIZIONE** del 13/06/2008 - Registro Particolare 4203 Registro Generale 24083 Pubblico ufficiale DE LUCA VINCENZO Repertorio 51218/16465 del 04/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
2. **TRASCRIZIONE** del 11/02/2009 - Registro Particolare 4653 Registro Generale 5937 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 37016/16357 del 05/02/2009 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE;
3. **TRASCRIZIONE** del 01/04/2009 - Registro Particolare 11473 Registro Generale 14606 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 37300/16572 del 20/03/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
4. **ISCRIZIONE** del 01/04/2009 - Registro Particolare 1788 Registro Generale 14607 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 37301/16573 del 20/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
5. **ISCRIZIONE** del 28/12/2011 - Registro Particolare 6619 Registro Generale 49521 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 43535/21670 del 20/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
6. **TRASCRIZIONE** del 26/05/2020 - Registro Particolare 10895 Registro Generale 14293 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 285/2020 del 18/05/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
7. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 06/10/2022 - Registro Particolare 33183 Registro Generale 41941 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 339/2013 del 18/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Formalità di riferimento: Trascrizione n. 36742 del 2013.

**LOTTO 6 (terreno foglio 34 particella 952):**

1. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 17/01/2006 - Registro Particolare 1434 Registro Generale 2550 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 50/2004 del 14/07/2004 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Formalità di riferimento: Trascrizione n. 42040 del 2004 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2329 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI) Immobili attuali;
2. **TRASCRIZIONE** del 03/03/2007 - Registro Particolare 7010 Registro Generale 11737 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3249 del 26/01/2007 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;



3. **ANNOTAZIONE** del 30/04/2008 - Registro Particolare 2328 Registro Generale 17660 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3249 del 26/01/2007 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Formalità di riferimento: Trascrizione n. 42040 del 2004;
4. **ANNOTAZIONE** del 30/04/2008 - Registro Particolare 2329 Registro Generale 17661 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3249 del 26/01/2007 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1434 del 2006;
5. **ANNOTAZIONE** del 30/04/2008 - Registro Particolare 2330 Registro Generale 17662 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3249 del 26/01/2007 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1976 del 1997;
6. **ANNOTAZIONE** del 30/04/2008 - Registro Particolare 2331 Registro Generale 17663 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3249 del 26/01/2007 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Formalità di riferimento: Trascrizione n. 13385 del 2000;
7. **TRASCRIZIONE** del 11/02/2009 - Registro Particolare 4653 Registro Generale 5937 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 37016/16357 del 05/02/2009 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE;
8. **TRASCRIZIONE** del 01/04/2009 - Registro Particolare 11472 Registro Generale 14605 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 37300/16572 del 20/03/2009 ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA Formalità di riferimento: Trascrizione n. 24770 del 1994;
9. **TRASCRIZIONE** del 01/04/2009 - Registro Particolare 11473 Registro Generale 14606 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 37300/16572 del 20/03/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
10. **ISCRIZIONE** del 01/04/2009 - Registro Particolare 1788 Registro Generale 14607 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 37301/16573 del 20/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
11. **ISCRIZIONE** del 28/12/2011 - Registro Particolare 6619 Registro Generale 49521 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 43535/21670 del 20/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
12. **TRASCRIZIONE** del 26/05/2020 - Registro Particolare 10895 Registro Generale 14293 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 285/2020 del 18/05/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



- 13. Rettifica a TRASCRIZIONE** del 06/10/2022 - Registro Particolare 33183 Registro Generale 41941 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 339/2013 del 18/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Formalità di riferimento: Trascrizione n. 36742 del 2013.

**LOTTO 7:**

- 1. TRASCRIZIONE** del 28/09/2006 - Registro Particolare 31254 Registro Generale 51100 Pubblico ufficiale DE LUCA VINCENZO Repertorio 49240/15032 del 22/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- 2. ISCRIZIONE** del 13/06/2008 - Registro Particolare 4203 Registro Generale 24083 Pubblico ufficiale DE LUCA VINCENZO Repertorio 51218/16465 del 04/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
- 3. TRASCRIZIONE** del 01/04/2009 - Registro Particolare 11472 Registro Generale 14605 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 37300/16572 del 20/03/2009 ATTO TRA VIVI ATTO DI CONFERMA Formalità di riferimento: Trascrizione n. 24770 del 1994;
- 4. ISCRIZIONE** del 01/04/2009 - Registro Particolare 1788 Registro Generale 14607 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 37301/16573 del 20/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
- 5. ISCRIZIONE** del 28/12/2011 - Registro Particolare 6619 Registro Generale 49521 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 43535/21670 del 20/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- 6. TRASCRIZIONE** del 26/05/2020 - Registro Particolare 10895 Registro Generale 14293 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 285/2020 del 18/05/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Provenienza beni ai debitori:**

I beni sono nella titolarità dei debitori in virtù dei seguenti titoli (Allegato 10):

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LOTTO<br/>N° 1</b>     | <u>Atto di compravendita</u> del 22/06/2006 Rep. n° 48862 redatto dal notaio De Luca Vincenzo trascritto il 29/06/2006 al n° 35774 d'ordine e n° 21488 particolare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>LOTTO<br/>N° 1 e 2</b> | <u>Atto di compravendita</u> del 23/10/2003 Rep. n° 22323 redatto dal notaio Mazzarella Lucio trascritto il 05/11/2003 al n° 38161 d'ordine e n° 28020 particolare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>LOTTO<br/>N° 3 e 4</b> | <u>Decreto di Trasferimento Immobiliare</u> del 01/10/2002 Rep. n° 850 emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania trascritto il 20/01/2003 al n° 2643 d'ordine e n° 2239 particolare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>LOTTO<br/>N° 5</b>     | <u>Dichiarazione di Successione</u> n° 9 vol. 405 registrata a Vallo della Lucania il 14/10/2003 del sig. OMISSIS nato a Casal Velino (SA) il 28/06/1935 e deceduto il 10/02/2003 trascritta il 14/09/2004 al n° 42160 d'ordine e n° 32774 particolare.<br><b>N.B.: Manca l'accettazione dell'eredità.</b><br><u>Atto di assegnazione</u> del 20/05/1988 Rep. n° 50713 redatto dal notaio Carlo Alberto Festa registrato a Vallo della Lucania il 09/06/1988 al n° 952 trascritto il 17/06/1988 al n° 16454 d'ordine e n° 12989 particolare |
| <b>LOTTO<br/>N° 6</b>     | <u>Atto di compravendita</u> del 20/03/2009 Rep. n° 37300 redatto dal notaio Mazzarella Lucio trascritto il 01/04/2009 al n° 14606 d'ordine e n° 11473 particolare;<br><u>Decreto di Trasferimento Immobiliare</u> del 26/01/2007 Rep. n° 3249 emesso dal Tribunale di Salerno trascritto il 03/03/2007 al n° 11737 d'ordine e n° 7010 particolare.                                                                                                                                                                                         |
| <b>LOTTO<br/>N° 7</b>     | <u>Atto di compravendita</u> del 22/09/2006 Rep. n° 49240 redatto dal notaio De Luca Vincenzo trascritto il 28/09/2006 al n° 51100 d'ordine e n° 31254 particolare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**QUESITO N° 2 – Identificazione catastale e descrizione dei beni**

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

○○○

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti da:

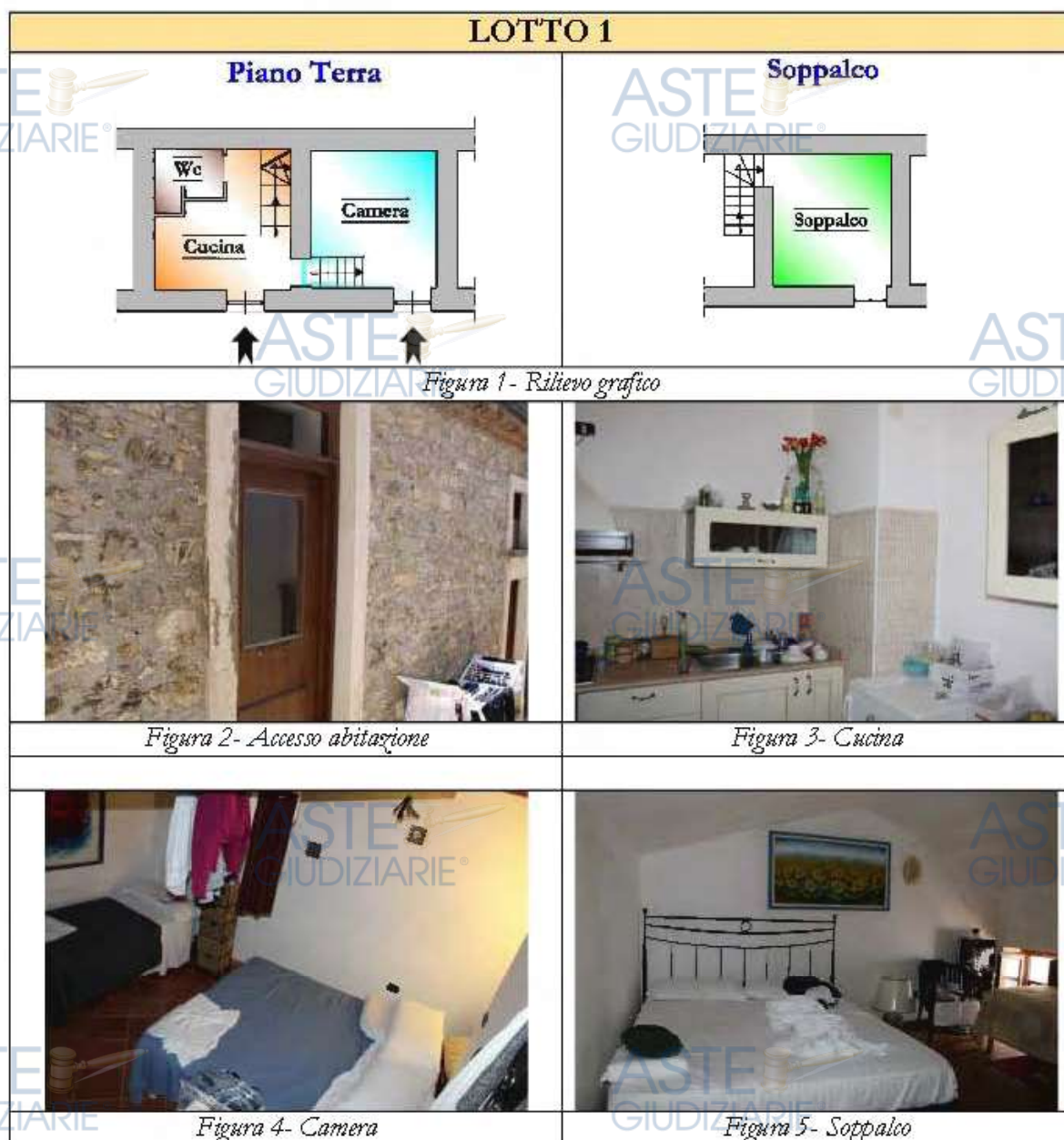
**LOTTO UNO**

|                 |                                                                                                                                                                                             |            |                         |           |        |          |          |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|-----------|--------|----------|----------|
| Quota Pignorata | 100 %                                                                                                                                                                                       |            |                         |           |        |          |          |
| Tipologia       | Abitazione                                                                                                                                                                                  |            |                         |           |        |          |          |
| Ubicazione      | Via Giordano n° 44 – 46 Piano T. - 84040 Casal Velino (SA)                                                                                                                                  |            |                         |           |        |          |          |
| Dati Catastali  | Foglio                                                                                                                                                                                      | Particella | Sub                     | Categoria | Classe | Cons.    | Rendita  |
|                 | 26                                                                                                                                                                                          | 176        | 1                       | A/4       | 2      | 2,5 vani | € 142,03 |
|                 | graffato                                                                                                                                                                                    | 177        | 2                       |           |        |          |          |
| Superfici       | Abitazione                                                                                                                                                                                  |            | Superficie Calpestabile |           | Mq     | 31,90    |          |
|                 |                                                                                                                                                                                             |            | Superficie Lorda        |           | Mq     | 47,00    |          |
|                 | Soppalco                                                                                                                                                                                    |            | Superficie Calpestabile |           | Mq     | 15,20    |          |
|                 |                                                                                                                                                                                             |            | Superficie Lorda        |           | Mq     | 23,00    |          |
| Confini         | <b>Nord/Est:</b> con terreno di altra proprietà (part. 548);                                                                                                                                |            |                         |           |        |          |          |
|                 | <b>Sud/Ovest:</b> con via Giordano;                                                                                                                                                         |            |                         |           |        |          |          |
| Descrizione     | <b>Nord/Ovest:</b> con altra proprietà (part. 174);                                                                                                                                         |            |                         |           |        |          |          |
|                 | <b>Sud/Est:</b> con altra proprietà (part. 178).                                                                                                                                            |            |                         |           |        |          |          |
|                 | Il soppalco presenta i medesimi confini ad eccezione del lato Nord/Ovest che confina con il vano posto al piano terra.                                                                      |            |                         |           |        |          |          |
|                 | <u>L'abitazione</u> si sviluppa su due livelli non sovrapposti per una superficie calpestabile complessiva di <b>mq 31,90</b> . Essa è composta da una camera, una cucina ed un wc.         |            |                         |           |        |          |          |
|                 | La differenza di livello tra i vari ambienti (cucina e wc sono sopraelevati rispetto alla camera) e dovuta all'inclinazione naturale del terreno sottostante e sono collegati da una scala. |            |                         |           |        |          |          |
|                 | Sopra la camera è posizionato un soppalco della superficie calpestabile complessiva di mq 15,20 raggiungibile dalla cucina grazie ad una scala.                                             |            |                         |           |        |          |          |
|                 | Il fabbricato è stato edificato con muratura portante realizzato in pietrame con copertura inclinata a doppia falda.                                                                        |            |                         |           |        |          |          |
|                 | L'altezza è di mt 2,50 nella camera, altezza variabile da mt 3,15 a mt 3,75 nella cucina/wc e altezza variabile da mt 1,70 a mt 2,30 nel soppalco.                                          |            |                         |           |        |          |          |



|                       |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Accessi</b>        | L'abitazione è raggiungibile direttamente dalla strada pubblica attraverso due accessi posizionati nella cucina e nella camera.                                                                                                  |
| <b>Stato di fatto</b> | Il bene si presenta in ottime condizioni, perfettamente rifinito in ogni sua parte. Le pareti esterne sulla strada pubblica risultano rivestite da pietrame. Il bene è posto nel centro storico del comune di Casal Velino (SA). |

Pag. 31 a 39





## LOTTO DUE

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                         |           |        |        |          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|-----------|--------|--------|----------|
| Quota Pignorata | 100 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                         |           |        |        |          |
| Tipologia       | Abitazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                         |           |        |        |          |
| Ubicazione      | Via Giordano n° 77 piano T., 1° e sottotetto - 84040 Casal Velino (SA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                         |           |        |        |          |
| Dati Catastali  | Foglio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Particella | Sub                     | Categoria | Classe | Cons.  | Rendita  |
|                 | 26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 242        | 2                       | A/4       | 2      | 5 vani | € 284,05 |
| Superfici       | Abitazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            | Superficie Calpestabile |           | Mq     | 65,00  |          |
|                 | Piano T e 1°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            | Superficie Lorda        |           | Mq     | 86,00  |          |
|                 | Piano Sottotetto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            | Superficie Calpestabile |           | Mq     | 37,80  |          |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            | Superficie Lorda        |           | Mq     | 48,00  |          |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            | Superficie Balconi      |           | Mq     | 5,00   |          |
| Confini         | <b>Nord/Est</b> con via Giordano;<br><b>Sud/Ovest</b> con altra proprietà;<br><b>Nord/Ovest</b> con altra proprietà (part. 240-241);<br><b>Sud/Est</b> con altra proprietà (part. 243).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                         |           |        |        |          |
| Descrizione     | L'abitazione si sviluppa su tre livelli sovrapposti per una superficie calpestabile complessiva di mq <b>65,00</b> .<br>Il piano terra è composto da un unico ambiente (cucina) con un'altezza interna di mt 2,30. Sul lato ovest è posta una scala a chiocciola che collega tutti i livelli.<br>Il piano primo è composto da n° 3 camere, un disimpegno e un wc con un'altezza interna di mt 2,50.<br>Il piano sottotetto è composto da un locale, una lavanderia e un wc. L'altezza interna varia da mt 1,10 a mt 2,05. Su tale livello è posto un balcone di mt 5,00.<br>Il fabbricato è stato edificato con muratura portante realizzato in pietrame con copertura inclinata a doppia falda. |            |                         |           |        |        |          |
|                 | L'abitazione è raggiungibile direttamente dalla strada pubblica attraverso due accessi, il primo posto al piano terra conduce direttamente nel locale cucina mentre il secondo accesso è posto al primo piano e si raggiunge grazie ad una scala esterna adoperata anche da un'altra proprietà.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                         |           |        |        |          |
|                 | Accessi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                         |           |        |        |          |
| Stato di fatto  | Il bene si presenta in ottime condizioni, perfettamente rifinito in ogni sua parte. Le pareti esterne sulla strada pubblica risultano rivestite da pietrame. Il bene è posto nel centro storico del comune di Casal Velino (SA).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                         |           |        |        |          |



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: OMISSIS + 18 contro OMISSIS + 2

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - RELAZIONE DI STIMA

## LOTTO 2

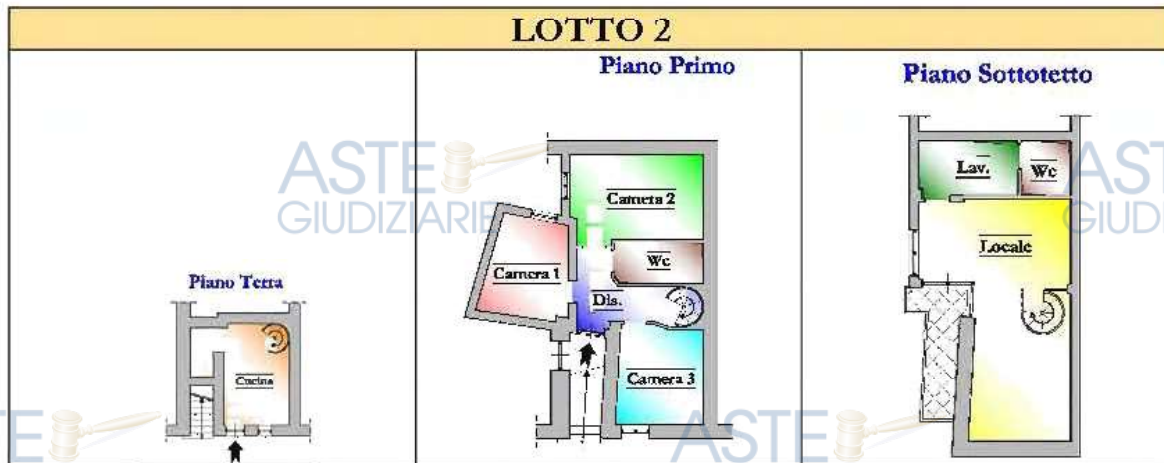


Figura 6- Rilievo grafico



Figura 7- Abitazione



Figura 8- Cucina



Figura 9- Camera 1



Figura 10- Sottotetto

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## LOTTO TRE

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                        |               |                       |        |                        |               |       |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|-----------------------|--------|------------------------|---------------|-------|
| Quota Pignorata                 | 50 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |               |                       |        |                        |               |       |
| Tipologia                       | Abitazione + terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |               |                       |        |                        |               |       |
| Ubicazione                      | Via Giordano n° 117 piano T. - 84040 Casal Velino (SA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        |               |                       |        |                        |               |       |
| Dati Catastali                  | Abitazione:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |               |                       |        |                        |               |       |
|                                 | Foglio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Particella                             | Sub           | Categoria             | Classe | Cons.                  | Rendita       |       |
|                                 | 26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 17                                     | 6             | A/4                   | 3      | 3 vani                 | € 201,42      |       |
|                                 | Terreni:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                        |               |                       |        |                        |               |       |
|                                 | Foglio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Particella                             | Qualità       | Consistenza ha are ca |        | Rendita Dom.le Agrario |               |       |
| Superfici                       | 26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15                                     | Semin. Arbor. | /                     | /      | 57                     | € 0,46 € 0,29 |       |
|                                 | 26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 16                                     | Semin. Arbor. | /                     | /      | 49                     | € 0,39 € 0,25 |       |
|                                 | Abitazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Superficie Calpestabile                |               |                       |        |                        | Mq            | 32,00 |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Superficie Lorda                       |               |                       |        |                        | Mq            | 43,00 |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Locali esterni Superficie Calpestabile |               |                       |        |                        | Mq            | 7,00  |
| Locali esterni Superficie Lorda |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                        |               |                       | Mq     | 12,00                  |               |       |
| Terreni                         | Superficie area di sedime                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                        |               |                       |        | Mq                     | 6,75          |       |
|                                 | Superficie Catastale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |               |                       |        | Mq                     | 106,00        |       |
| Confini                         | <b>Nord:</b> con altra proprietà (fg 25 part. 316);<br><b>Sud:</b> con altra proprietà (part. 17), androne comune;<br><b>Ovest:</b> con altra proprietà (part. 17);<br><b>Est:</b> con altra proprietà (fg 25 part. 316 e part. 17).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |               |                       |        |                        |               |       |
| Descrizione                     | <u>L'abitazione</u> si sviluppa su un unico livello posto al piano terra per una superficie calpestabile complessiva di mq <b>32,00</b> suddivisa in due camere per un'altezza di mt 2,90.<br>Sul lato Nord, esterno all'abitazione, sono posti un locale antibagno e un wc per la superficie di circa mq <b>7,00</b> . Sullo stesso lato è presente un'area di sedime dove sorgeva un locale ripostiglio (come riportato nella planimetria catastale) di mq <b>6,75</b> .<br>Il bene occupa una porzione di fabbricato composto da due piano fuori terra.<br><u>Il terreno</u> posto sul lato Nord dell'abitazione, forma un unico appezzamento della superficie catastale di mq <b>106,00</b> .<br>I confini Nord, Est ed Ovest, sono formati da muratura a secco con sovrastante rete metallica mentre il lato Sud confina direttamente con l'abitazione sopracitata. In tale bene è presente un pozzo. Si segnala la presenza di una |                                        |               |                       |        |                        |               |       |



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: OMISSIS + 18 contro OMISSIS + 2

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Accessi</b>        | finestra di altra proprietà che affaccia nel terreno.<br>L'abitazione è raggiungibile direttamente dalla strada pubblica attraverso un androne in comune con l'intero fabbricato. Il terreno è raggiungibile esclusivamente dall'abitazione.              |
| <b>Stato di fatto</b> | Sia il terreno che l'abitazione si presentano in pessime condizioni manutentive ed in apparente stato di abbandono. Manca totalmente sia la manutenzione ordinaria che straordinaria. Il bene è posto nel centro storico del comune di Casal Velino (SA). |

## LOTTO 3

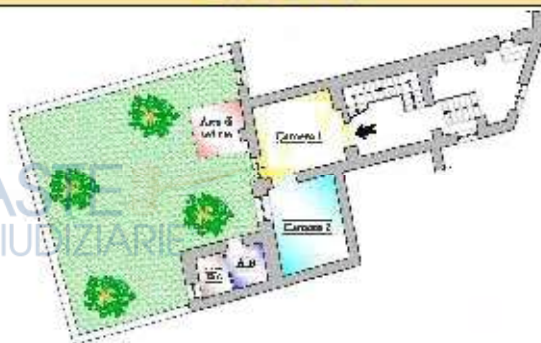


Figura 11- Rilievo grafico



Figura 12- Accesso al fabbricato



Figura 13- Accesso all'abitazione



Figura 14- Camera 2



Figura 15- Terreno

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



## LOTTO QUATTRO

|                 |                                                                                                                                                                                                                |                         |     |           |        |          |          |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----|-----------|--------|----------|----------|
| Quota Pignorata | 50 %                                                                                                                                                                                                           |                         |     |           |        |          |          |
| Tipologia       | Abitazione                                                                                                                                                                                                     |                         |     |           |        |          |          |
| Ubicazione      | Via Giordano n° 117 piano 1° - 84040 Casal Velino (SA)                                                                                                                                                         |                         |     |           |        |          |          |
| Dati Catastali  | Abitazione:                                                                                                                                                                                                    |                         |     |           |        |          |          |
|                 | Foglio                                                                                                                                                                                                         | Particella              | Sub | Categoria | Classe | Cons.    | Rendita  |
|                 | 26                                                                                                                                                                                                             | 17                      | 7   | A/4       | 3      | 5,5 vani | € 369,27 |
| Superfici       | Abitazione                                                                                                                                                                                                     | Superficie Calpestabile |     | Mq        | 91,00  |          |          |
|                 |                                                                                                                                                                                                                | Superficie Lorda        |     | Mq        | 121,00 |          |          |
|                 |                                                                                                                                                                                                                | Superficie Balcone      |     | Mq        | 2,50   |          |          |
| Confini         | <b>Nord:</b> con altra proprietà (part. 17) e affaccia su terreno di altra proprietà (part. 15 e 16);                                                                                                          |                         |     |           |        |          |          |
|                 | <b>Sud:</b> con via Giordano, con pianerottolo comune e con altra proprietà (part. 17);                                                                                                                        |                         |     |           |        |          |          |
|                 | <b>Ovest:</b> con altra proprietà (part. 17) e affaccia su altra proprietà (part. 17);                                                                                                                         |                         |     |           |        |          |          |
|                 | <b>Est:</b> con altra proprietà (part. 17).                                                                                                                                                                    |                         |     |           |        |          |          |
| Descrizione     | L'abitazione si sviluppa su un unico livello posto al piano primo per una superficie calpestabile complessiva di mq <b>91,00</b> per un'altezza di mt 3,10 ed un balcone di mq <b>2,50</b> .                   |                         |     |           |        |          |          |
|                 | Esso è suddiviso in n° 5 camere e n° 2 wc. Il bene occupa una porzione di fabbricato composto da due piano fuori terra.                                                                                        |                         |     |           |        |          |          |
| Accessi         | L'abitazione è raggiungibile direttamente dalla strada pubblica attraverso un androne in comune con l'intero fabbricato.                                                                                       |                         |     |           |        |          |          |
| Stato di fatto  | Il bene si presenta in pessime condizioni manutentive ed in apparente stato di abbandono. Si segnalano alcuni cedimenti di tipo strutturale. Manca totalmente sia la manutenzione ordinaria che straordinaria. |                         |     |           |        |          |          |
|                 | Si segnala che un wc (wc 2 nel rilievo) risulta totalmente demolito con rimozione di pavimento e rivestimento.                                                                                                 |                         |     |           |        |          |          |
|                 | Il bene è posto nel centro storico del comune di Casal Velino (SA).                                                                                                                                            |                         |     |           |        |          |          |



## LOTTO 4

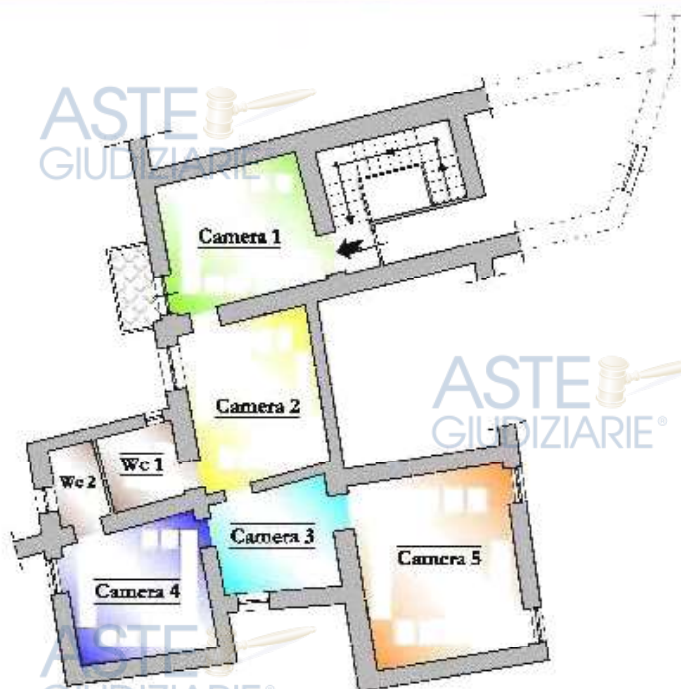


Figura 16- Rilievo grafico



Figura 17- Accesso al fabbricato

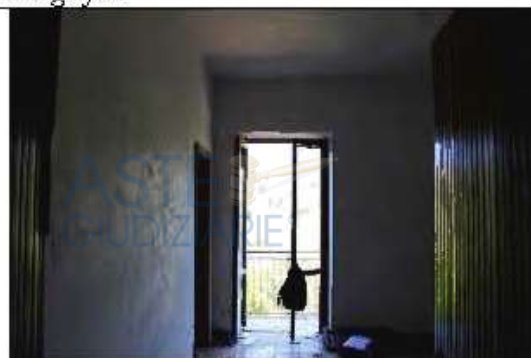


Figura 18- Camera 1



Figura 19- Camera 4



Figura 20- Camera 5

## LOTTO CINQUE



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: OMISSIS + 18 contro OMISSIS + 2

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

| Quota Pignorata | 100 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                         |        |           |                  |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|--------|-----------|------------------|-------|---------|--------------------|-----|-------|-----------------------|----|----------|-------------------------------------|--------|------------|----------|-------------------------|--------|-------|------------------|----|-------|----|-----|---|-------|---------|
| Tipologia       | Abitazione + deposito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                         |        |           |                  |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
| Ubicazione      | Appartamento: Via Spinale n° 22 piano 1° - 84040 Casal Velino (SA) frazione Marina<br>Deposito: Via Spinale n° 16 piano S. - 84040 Casal Velino (SA) frazione Marina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                         |        |           |                  |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
| Dati Catastali  | Abitazione: <table><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Sub</th><th>Categoria</th><th>Classe</th><th>Cons.</th><th>Rendita</th></tr><tr><td>27</td><td>474</td><td>6</td><td>A/3</td><td>2</td><td>4,5 vani</td><td>€ 499,67</td></tr></table> Deposito: <table><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Sub</th><th>Categoria</th><th>Classe</th><th>Cons.</th><th>Rendita</th></tr><tr><td>27</td><td>474</td><td>14</td><td>C/2</td><td>3</td><td>17 mq</td><td>€ 15,80</td></tr></table>                                                                                            | Foglio     | Particella              | Sub    | Categoria | Classe           | Cons. | Rendita | 27                 | 474 | 6     | A/3                   | 2  | 4,5 vani | € 499,67                            | Foglio | Particella | Sub      | Categoria               | Classe | Cons. | Rendita          | 27 | 474   | 14 | C/2 | 3 | 17 mq | € 15,80 |
| Foglio          | Particella                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sub        | Categoria               | Classe | Cons.     | Rendita          |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
| 27              | 474                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6          | A/3                     | 2      | 4,5 vani  | € 499,67         |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
| Foglio          | Particella                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sub        | Categoria               | Classe | Cons.     | Rendita          |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
| 27              | 474                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 14         | C/2                     | 3      | 17 mq     | € 15,80          |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
| Superfici       | <table><tr><td rowspan="5">Abitazione</td><td>Superficie Calpestabile</td><td>Mq</td><td>62,50</td></tr><tr><td>Superficie Lorda</td><td>Mq</td><td>70,00</td></tr><tr><td>Superficie Balconi</td><td>Mq</td><td>13,50</td></tr><tr><td>Superficie Sottotetto</td><td>Mq</td><td>22,00</td></tr><tr><td>Superficie ampliamento (ex balcone)</td><td>Mq</td><td>4,00</td></tr><tr><td rowspan="2">Deposito</td><td>Superficie Calpestabile</td><td>Mq</td><td>17,70</td></tr><tr><td>Superficie Lorda</td><td>Mq</td><td>20,00</td></tr></table>                                               | Abitazione | Superficie Calpestabile | Mq     | 62,50     | Superficie Lorda | Mq    | 70,00   | Superficie Balconi | Mq  | 13,50 | Superficie Sottotetto | Mq | 22,00    | Superficie ampliamento (ex balcone) | Mq     | 4,00       | Deposito | Superficie Calpestabile | Mq     | 17,70 | Superficie Lorda | Mq | 20,00 |    |     |   |       |         |
| Abitazione      | Superficie Calpestabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            | Mq                      | 62,50  |           |                  |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
|                 | Superficie Lorda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | Mq                      | 70,00  |           |                  |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
|                 | Superficie Balconi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            | Mq                      | 13,50  |           |                  |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
|                 | Superficie Sottotetto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            | Mq                      | 22,00  |           |                  |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
|                 | Superficie ampliamento (ex balcone)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Mq         | 4,00                    |        |           |                  |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
| Deposito        | Superficie Calpestabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Mq         | 17,70                   |        |           |                  |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
|                 | Superficie Lorda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mq         | 20,00                   |        |           |                  |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
| Confini         | <b>Abitazione:</b><br><b>Nord/Ovest:</b> affaccia su altra proprietà posta al piano terra che a sua volta confina con corte comune e con via Spinale;<br><b>Sud/Est:</b> Affaccia su corte di altra proprietà;<br><b>Sud/Ovest:</b> con altra proprietà;<br><b>Nord/Est:</b> con altra proprietà;<br><b>Deposito:</b><br><b>Nord/Ovest:</b> con ampliamento abusivo che a sua volta confina con il terrapieno;<br><b>Sud/Est:</b> con corte di altra proprietà;<br><b>Sud/Ovest:</b> con locali di altra proprietà e con passaggio comune;<br><b>Nord/Est:</b> con locali di altra proprietà; |            |                         |        |           |                  |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |
| Descrizione     | Il bene occupa una porzione di fabbricato composto da quattro piani di cui uno interrato. Il piano interrato è destinato a locali deposito, i sovrastanti due piani sono destinati ad appartamenti e il restante piano funge da sottotetto a doppia falda. Tale fabbricato, realizzato in struttura portante in calcestruzzo armato, risulta unito ad altri fabbricati simili rendendo il tutto una serie di abitazioni a schiera.<br>L'abitazione si sviluppa su un unico livello posto al piano                                                                                             |            |                         |        |           |                  |       |         |                    |     |       |                       |    |          |                                     |        |            |          |                         |        |       |                  |    |       |    |     |   |       |         |

Esperto: Ing. Domenico Apa

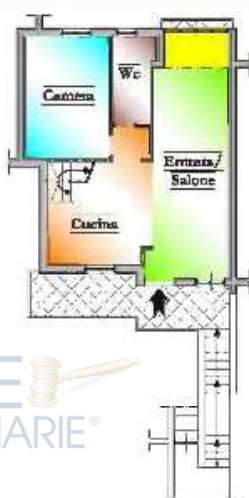
domenico.apa@ordingsa.it



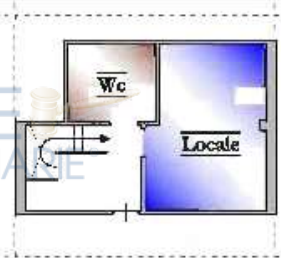
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | <p>primo per una superficie calpestabile complessiva di mq <b>62,50</b> per un'altezza di mt 2,75 ad eccezione del locale cucina che presenta un'altezza pari a mt 4,55 e n° 2 balconi sulla superficie di mq <b>12,50</b> (lato Nord/Ovest) e mq <b>1,00</b> (lato Sud/Est).</p> <p>Esso è suddiviso in un entrata/salone, una camera, un wc ed una cucina dalla quale, a mezzo di una scala, si raggiunge il locale sottotetto.</p> <p>Il <u>sottotetto</u>, della superficie di mq 22,00 con altezza che varia da mt 1,25 a mt 2,20, è composto da un locale ed un wc.</p> <p>Il <u>deposito</u>, della superficie di mq 17,00 con altezza di mt 2,10, è composto da un unico ambiente.</p> <p>Allo stato attuale tale locale risulta ampliato sul lato Nord/Ovest di mq 13,00.</p> |
| Accessi         | <p>L'abitazione è raggiungibile direttamente dalla strada pubblica, che confina con la corte comune del fabbricato, attraverso una scala esclusiva che conduce prima sul balcone 1 e poi nell'appartamento.</p> <p>Il deposito è raggiungibile dalla corte comune che conduce ad un passaggio comune dove è collocato il bene.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| NOTA<br>ESPERTO | <p><b>Abitazione:</b> Sul lato Sud/Est del salone, è presente un ampliamento di mq 4,00 a discapito del balcone 2 che, come riportato nei titoli edilizi e nella planimetria catastale, doveva risultare più grande.</p> <p><b>Sottotetto:</b> tale piano, come risulta nel titolo di provenienza, doveva essere non accessibile e non praticabile.</p> <p><u>tutti ciascuno dall'intero piano scantinato, da quattro<br/>quartini in piano terra e quattro quartini in primo<br/>piano con i corrispondenti tetti non accessibili e<br/>non praticabili. Detti fabbricati sono stati costrui-</u></p> <p><i>Figura 21- Stralcio atto di provenienza</i></p> <p><b>Deposito:</b> tale locale risulta ampliato sul lato Nord/Ovest per mq 13,00.</p>                                    |
| Stato di fatto  | <p>Il lotto si presenta in ottime condizioni, perfettamente rifinito in ogni sua parte. Il bene è posto alla frazione Marina del comune di Casal Velino (SA).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



LOTTO 5



Appartamento



Sottotetto



Deposito

Figura 22- Rilievo grafico



Figura 23- Accesso all'appartamento



Figura 24- Appartamento - Salone



Figura 25- Sottotetto



Figura 26- Deposito



## LOTTO SEI

| Quota Pignorata                    | 50 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                                    |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------|---------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|-----------------------------------------|-----------|--------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|----|--------------------|-----------|---------|----------------------|-----------|---|---|----|--------|--------|
| Tipologia                          | Fabbricato in corso di costruzione + terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |                                    |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
| Ubicazione                         | Via Dello Zodiaco snc piano I. S. R. 1° - 84040 Casal Velino (SA)<br>Frazione Marina Località OMISSIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |                                    |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
| Dati Catastali                     | Fabbricato in corso di costruzione:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |                                    |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
|                                    | <table><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Sub</th><th>Categoria</th><th>Classe</th><th>Cons.</th><th>Rendita</th></tr><tr><td>34</td><td>1116</td><td></td><td>F/3</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Foglio                             | Particella                         | Sub       | Categoria                             | Classe    | Cons.                             | Rendita   | 34                                      | 1116      |                                | F/3       |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
|                                    | Foglio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Particella                         | Sub                                | Categoria | Classe                                | Cons.     | Rendita                           |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
| 34                                 | 1116                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    | F/3                                |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
| Terreno:                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |                                    |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
|                                    | <table><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Qualità</th><th colspan="3">Consistenza</th><th colspan="2">Rendita</th></tr><tr><th></th><th></th><th></th><th>ha</th><th>are</th><th>ca</th><th>Dom.le</th><th>Agrario</th></tr><tr><td>34</td><td>952</td><td>Semin.</td><td>/</td><td>5</td><td>12</td><td>€ 0,24</td><td>€ 0,79</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Foglio                             | Particella                         | Qualità   | Consistenza                           |           |                                   | Rendita   |                                         |           |                                |           | ha                                | are       | ca | Dom.le             | Agrario   | 34      | 952                  | Semin.    | / | 5 | 12 | € 0,24 | € 0,79 |
| Foglio                             | Particella                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Qualità                            | Consistenza                        |           |                                       | Rendita   |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    | ha                                 | are       | ca                                    | Dom.le    | Agrario                           |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
| 34                                 | 952                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Semin.                             | /                                  | 5         | 12                                    | € 0,24    | € 0,79                            |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
| Superfici                          | <table><tr><td rowspan="6">Fabbricato in corso di costruzione</td><td>Piano Interrato - Superficie Lorda</td><td>Mq 377,00</td></tr><tr><td>Piano Seminterrato - Superficie Lorda</td><td>Mq 377,00</td></tr><tr><td>Piano Rialzato - Superficie Lorda</td><td>Mq 136,00</td></tr><tr><td>Piano Rialzato - Superficie Port./terr.</td><td>Mq 250,00</td></tr><tr><td>Piano Primo - Superficie Lorda</td><td>Mq 146,00</td></tr><tr><td>Piano Primo - Superficie Terrazza</td><td>Mq 125,00</td></tr><tr><td></td><td>Corte - Superficie</td><td>Mq 972,00</td></tr><tr><td>Terreno</td><td>Superficie Catastale</td><td>Mq 512,00</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fabbricato in corso di costruzione | Piano Interrato - Superficie Lorda | Mq 377,00 | Piano Seminterrato - Superficie Lorda | Mq 377,00 | Piano Rialzato - Superficie Lorda | Mq 136,00 | Piano Rialzato - Superficie Port./terr. | Mq 250,00 | Piano Primo - Superficie Lorda | Mq 146,00 | Piano Primo - Superficie Terrazza | Mq 125,00 |    | Corte - Superficie | Mq 972,00 | Terreno | Superficie Catastale | Mq 512,00 |   |   |    |        |        |
| Fabbricato in corso di costruzione | Piano Interrato - Superficie Lorda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    | Mq 377,00                          |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
|                                    | Piano Seminterrato - Superficie Lorda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    | Mq 377,00                          |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
|                                    | Piano Rialzato - Superficie Lorda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    | Mq 136,00                          |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
|                                    | Piano Rialzato - Superficie Port./terr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    | Mq 250,00                          |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
|                                    | Piano Primo - Superficie Lorda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    | Mq 146,00                          |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
|                                    | Piano Primo - Superficie Terrazza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Mq 125,00                          |                                    |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
|                                    | Corte - Superficie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Mq 972,00                          |                                    |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
| Terreno                            | Superficie Catastale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mq 512,00                          |                                    |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
| Confini                            | <b>Nord/Ovest:</b> Altra proprietà (part. 44);<br><b>Sud/Est:</b> Altra proprietà (part. 206);<br><b>Sud/Ovest:</b> Altra proprietà (part. 957);<br><b>Nord/Est:</b> Altra proprietà (part. 953 e 954);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |                                    |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |
| Descrizione                        | <p>Il fabbricato in corso di costruzione si sviluppa su 5 livelli di cui 1 interamente interrato per una superficie totale di mq <b>1.036,00</b> di cui mq 754,00 destinato a deposito e mq 282 destinato a struttura turistico/ricettiva. L'intero fabbricato è circondato da una corte di mq <b>972,00</b>.</p> <p><b>Il piano interrato</b>, della superficie lorda di mq 377,00 è composto da un unico ambiente con altezza interna di mt 2,30. È presente una scala che conduce al piano superiore ma impraticabile in quanto è stata chiusa l'apertura del solaio di interpiano.</p> <p><b>Il piano Seminterrato</b>, della superficie lorda di mq 377,00 è composto da una serie di ambienti con accessi indipendenti oltre ad un vano scala per raggiungere il piano interrato e un vano scala per raggiungere i piani superiori. L'altezza interna di mt 2,30.</p> <p>Si segnala che, allo stato attuale è stato sbancato il terreno</p> |                                    |                                    |           |                                       |           |                                   |           |                                         |           |                                |           |                                   |           |    |                    |           |         |                      |           |   |   |    |        |        |



intorno a tale livello rendendolo da seminterrato a totalmente fuori terra.

**Il piano Rialzato**, della superficie lorda di mq 136,00 è composto da una serie di ambienti con accessi indipendenti oltre ad un vano scala per raggiungere i piani superiori. L'altezza interna di mt 3,20. Intorno a tale livello è presente un portico ed una terrazza della superficie complessiva di mt 250,00.

**Il piano Primo**, della superficie lorda di mq 146,00 è composto da una serie di ambienti con accessi indipendenti oltre ad un vano scala per raggiungere i piani superiori. L'altezza interna di mt 2,95. Intorno a tale livello è presente una terrazza della superficie complessiva di mt 125,00.

**Il piano Copertura**, è composto dal lastrico solare del fabbricato nonché dal torrino scale interamente realizzato con struttura in ferro e vetro.

Il terreno, della superficie catastale di mq 512,00, forma un unico appezzamento con la corte del fabbricato sopracitato. Una porzione di tale terreno è occupata da una strada ad uso pubblico denominata Via Dello Zodiaco. Tale strada è divisa dal resto del terreno da un muretto con sovrastante rete metallica e un cancello in ferro adoperato per accedere al fabbricato.

#### Accessi

Come precedentemente anticipato, una porzione del terreno è occupata da una strada ad uso pubblico denominata Via Dello Zodiaco. Da detta strada si raggiunge la corte del fabbricato in corso di costruzione.

#### Stato di fatto

Il fabbricato in corso di costruzione si presenta allo stato grezzo, ovvero intonacato in ogni sua parte. La pavimentazione è presente solo nel piano seminterrato e rialzato mentre gli impianti idrici ed elettrici risultano parzialmente ultimati. Mancano totalmente le porte e gli infissi.

Il terreno, che forma un unico ambiente con la corte del fabbricato, è attualmente adoperato come deposito di materiale edile.



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

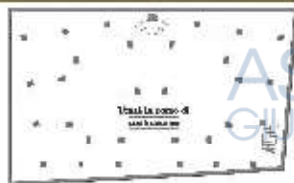
G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: OMISSIS + 18 contro OMISSIS + 2

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

## LOTTO 6



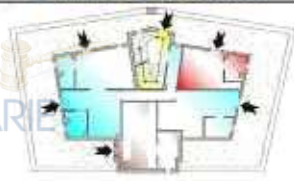
**Piano Interrato**



**Piano Seminterrato**



**Piano Rialzato**



**Piano Primo**



**Piano Copertura**



*Figura 27- Fabbricato in corso di costruzione*



*Figura 28- Terreno/Strada pubblica*



*Figura 29- Locale al Piano seminterrato*



*Figura 30- Terrazza/portico piano rialzato*



## LOTTO SETTE

| Quota Pignorata | 100 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |             |         |             |         |         |         |  |  |  |  |    |     |    |        |         |    |     |        |   |    |    |        |        |    |     |               |   |    |    |        |        |    |     |        |   |   |    |        |        |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------|-------------|---------|---------|---------|--|--|--|--|----|-----|----|--------|---------|----|-----|--------|---|----|----|--------|--------|----|-----|---------------|---|----|----|--------|--------|----|-----|--------|---|---|----|--------|--------|
| Tipologia       | Terreno (destinazione verde pubblico attrezzato F1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |             |         |             |         |         |         |  |  |  |  |    |     |    |        |         |    |     |        |   |    |    |        |        |    |     |               |   |    |    |        |        |    |     |        |   |   |    |        |        |
| Ubicazione      | Frazione Marina, Località OMISSIS - 84040 Casal Velino (SA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |             |         |             |         |         |         |  |  |  |  |    |     |    |        |         |    |     |        |   |    |    |        |        |    |     |               |   |    |    |        |        |    |     |        |   |   |    |        |        |
| Dati Catastali  | Terreno: <table><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Qualità</th><th colspan="3">Consistenza</th><th colspan="2">Rendita</th></tr><tr><th></th><th></th><th></th><th>ha</th><th>are</th><th>ca</th><th>Dom.le</th><th>Agrario</th></tr><tr><td>34</td><td>949</td><td>Semin.</td><td>/</td><td>47</td><td>60</td><td>€ 4,92</td><td>€ 9,83</td></tr><tr><td>34</td><td>953</td><td>Uliv. Fichet.</td><td>/</td><td>11</td><td>78</td><td>€ 1,52</td><td>€ 2,43</td></tr><tr><td>34</td><td>954</td><td>Semin.</td><td>/</td><td>4</td><td>40</td><td>€ 0,19</td><td>€ 0,63</td></tr></table>         | Foglio        | Particella  | Qualità | Consistenza |         |         | Rendita |  |  |  |  | ha | are | ca | Dom.le | Agrario | 34 | 949 | Semin. | / | 47 | 60 | € 4,92 | € 9,83 | 34 | 953 | Uliv. Fichet. | / | 11 | 78 | € 1,52 | € 2,43 | 34 | 954 | Semin. | / | 4 | 40 | € 0,19 | € 0,63 |
| Foglio          | Particella                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Qualità       | Consistenza |         |             | Rendita |         |         |  |  |  |  |    |     |    |        |         |    |     |        |   |    |    |        |        |    |     |               |   |    |    |        |        |    |     |        |   |   |    |        |        |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               | ha          | are     | ca          | Dom.le  | Agrario |         |  |  |  |  |    |     |    |        |         |    |     |        |   |    |    |        |        |    |     |               |   |    |    |        |        |    |     |        |   |   |    |        |        |
| 34              | 949                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Semin.        | /           | 47      | 60          | € 4,92  | € 9,83  |         |  |  |  |  |    |     |    |        |         |    |     |        |   |    |    |        |        |    |     |               |   |    |    |        |        |    |     |        |   |   |    |        |        |
| 34              | 953                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Uliv. Fichet. | /           | 11      | 78          | € 1,52  | € 2,43  |         |  |  |  |  |    |     |    |        |         |    |     |        |   |    |    |        |        |    |     |               |   |    |    |        |        |    |     |        |   |   |    |        |        |
| 34              | 954                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Semin.        | /           | 4       | 40          | € 0,19  | € 0,63  |         |  |  |  |  |    |     |    |        |         |    |     |        |   |    |    |        |        |    |     |               |   |    |    |        |        |    |     |        |   |   |    |        |        |
| Superfici       | Terreni <i>Superficie Catastale Totale</i> Mq 6.378,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |             |         |             |         |         |         |  |  |  |  |    |     |    |        |         |    |     |        |   |    |    |        |        |    |     |               |   |    |    |        |        |    |     |        |   |   |    |        |        |
| Confini         | <b>Nord:</b> con altra proprietà (part. 45 e 950) e con Strada Provinciale 161;<br><b>Sud:</b> con altra proprietà (part. 952 e 1116), androne comune;<br><b>Ovest:</b> con altra proprietà (part. 34 e 44);<br><b>Est:</b> con altra proprietà (part. 29 e 206).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |             |         |             |         |         |         |  |  |  |  |    |     |    |        |         |    |     |        |   |    |    |        |        |    |     |               |   |    |    |        |        |    |     |        |   |   |    |        |        |
| Descrizione     | <u>Il terreno</u> , che forma un unico appezzamento di terreno della superficie catastale di mq <b>6.378,00</b> , è attualmente adibito a villaggio turistico con presenza di una serie di case rimovibili, parcheggi, percorsi interni ed altre opere adoperate dai villeggianti.<br>Tale villaggio turistico occupa, oltre alle particelle oggetto di pignoramento, altre particelle di altra proprietà.<br>Su tutto il lato Ovest, una porzione del terreno è occupata dalla strada ad uso pubblico denominata Via dello Zodiaco. Anche una pozione del lato Nord è occupata da una strada senza nome. |               |             |         |             |         |         |         |  |  |  |  |    |     |    |        |         |    |     |        |   |    |    |        |        |    |     |               |   |    |    |        |        |    |     |        |   |   |    |        |        |
| Accessi         | Il terreno è raggiungibile da un accesso proprio posto ad Ovest su via dello Zodiaco e da un accesso posto a confine Nord tra la particella n° 949 (pignorata) e la particella n° 29 di altra proprietà.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |             |         |             |         |         |         |  |  |  |  |    |     |    |        |         |    |     |        |   |    |    |        |        |    |     |               |   |    |    |        |        |    |     |        |   |   |    |        |        |
| Stato di fatto  | Il terreno è adoperato a villaggio turistico tenuto in maniera egregia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |             |         |             |         |         |         |  |  |  |  |    |     |    |        |         |    |     |        |   |    |    |        |        |    |     |               |   |    |    |        |        |    |     |        |   |   |    |        |        |
| Nota Esperto    | Attualmente l'area è occupata da svariate casette mobili, e sussiste una ordinanza di rimozione/rispristino.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |             |         |             |         |         |         |  |  |  |  |    |     |    |        |         |    |     |        |   |    |    |        |        |    |     |               |   |    |    |        |        |    |     |        |   |   |    |        |        |



## LOTTO 7

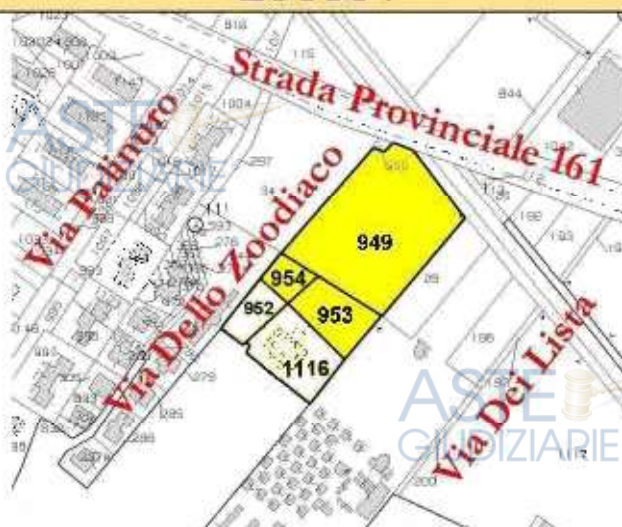


Figura 31- Mappa catastale



Figura 32- Area esterna – Via dello Zodiaco



Figura 33- Percorsi interni al villaggio turistico



Figura 34- Esterno casa rimovibile



Figura 35- Interno casa rimovibile

Si allegano foto, planimetrie, visure storiche e planimetrie catastali attuali (allegati 02-03-04-06-07-08).



### QUESITO N° 3 - Accertare corrispondenza dati riportati nell'atto di pignoramento

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

○○○

I dati indicati in pignoramento, identificano gli immobili e consentono la loro univoca identificazione.

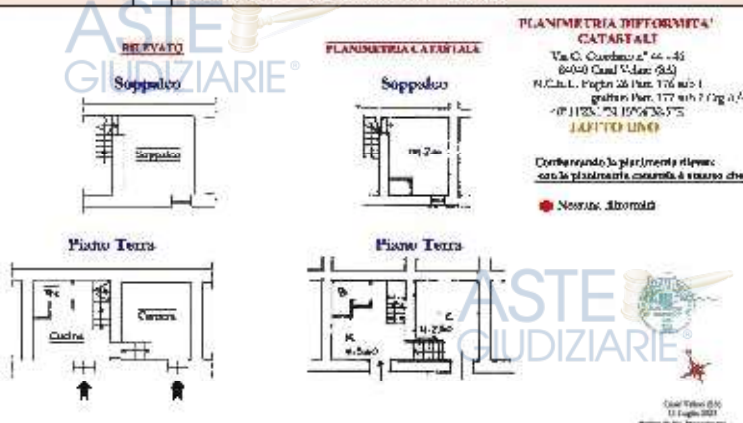
### QUESITO N° 4 – Procedere aggiornamento catastale

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

○○○

**Lotto Uno:** Abitazione Foglio 26 particella 176 sub 1 e particella 177 sub 1 (graffati) ctg A/4:

|                                |                                                                         |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>VISURA:</b>                 | Nessuna difformità riscontrata.                                         |
| <b>ELABORATO PLANIMETRICO:</b> | Manca l'elaborato planimetrico                                          |
| <b>PLANIMETRIA:</b>            | Confrontando la planimetria catastale con quanto rilevato è emerso che: |



Non si necessita di aggiornamenti catastali

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



**Lotto Due:** Abitazione Foglio 26 particella 242 sub 2 ctg A/4:

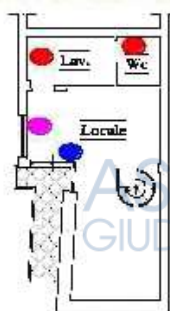
|                                |                                                                         |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>VISURA:</b>                 | Nessuna difformità riscontrata.                                         |
| <b>ELABORATO PLANIMETRICO:</b> | Manca l'elaborato planimetrico                                          |
| <b>PLANIMETRIA:</b>            | Confrontando la planimetria catastale con quanto rilevato è emerso che: |

Pag. 47 a 89



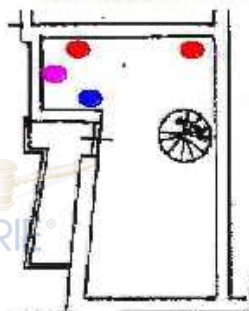
#### RILEVATO

##### Piano Sottotetto



#### PLANIMETRIA CATASTALE

##### Piano Sottotetto



#### PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

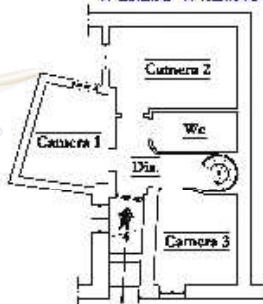
Via G. Giordano n° 77  
84040 Casal Velino (SA)  
N.C.I.L. Foglio 26 Part. 242 sub 2 Ctg A/4  
40°11'22.9"N 15°06'31.9"E

#### LOTTO DUE

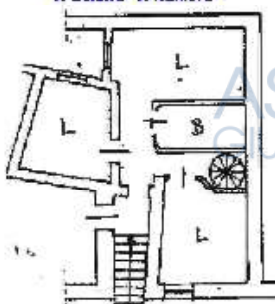
Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso che:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Diversa apertura della porta-halcione
- Nel rilevato è presente una finestra

##### Piano Primo



##### Piano Primo

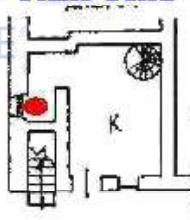


- Nessuna difformità

##### Piano Terra



##### Piano Terra



- Nel catastale è presente una finestra



Casal Velino (SA)  
11 Luglio 2021

Redatto da: Ing. Domenico Apa

Non si effettueranno aggiornamenti catastali in quanto le difformità catastali sono di lieve entità, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare gli opportuni aggiornamenti.



**Lotto Tre:** Abitazione Foglio 26 particella 17 sub 6 ctg A/4, Terreno Foglio 26 particella 15 e particella 16:

|                                |                                                                         |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>VISURA:</b>                 | Nessuna difformità riscontrata.                                         |
| <b>ELABORATO PLANIMETRICO:</b> | Manca l'elaborato planimetrico                                          |
| <b>PLANIMETRIA:</b>            | Confrontando la planimetria catastale con quanto rilevato è emerso che: |

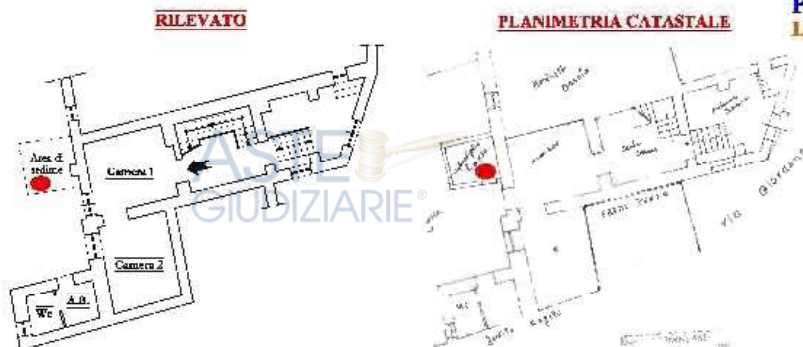
Pag. 48 a 89

**PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI**

Via G. Giordano n° 117  
84040 Casal Velino (SA)

N.C.T.U. Foglio 26 Part. 17 sub 6 Ctg A/4  
Terreni N.C.T. Foglio 26 Part. 15 - 16  
40°11'29.3"N 15°06'29.3"E

**Piano Terra  
LOTTO TRE**



Confrontando la planimetria rilevata  
con la planimetria catastale è emerso che:

- Nel rilevato non è presente il locale ripostiglio



Casal Velino (SA)  
11 Luglio 2023  
Redatto dal Geo. Domenico Apa

Non si effettueranno aggiornamenti catastali in quanto le difformità catastali sono di lieve entità, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare gli opportuni aggiornamenti.



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: OMISSIS + 18 contro OMISSIS + 2

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

**Lotto Quattro:** Abitazione Foglio 26 particella 17 sub 7 ctg A/4:

|                                |                                                                         |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>VISURA:</b>                 | Nessuna difformità riscontrata.                                         |
| <b>ELABORATO PLANIMETRICO:</b> | Manca l'elaborato planimetrico                                          |
| <b>PLANIMETRIA:</b>            | Confrontando la planimetria catastale con quanto rilevato è emerso che: |

## PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI

Via G. Giordano n° 117

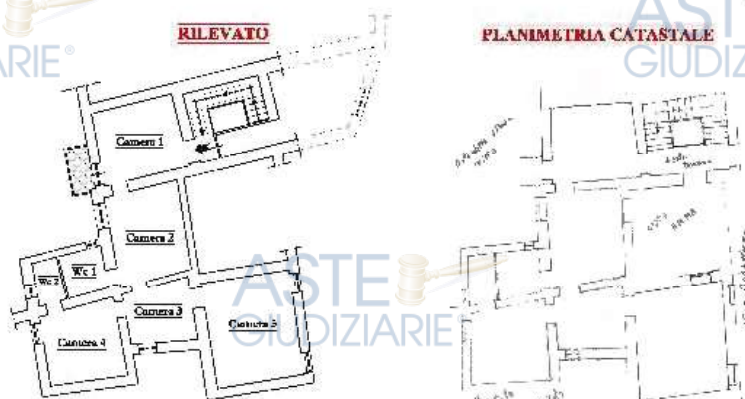
84040 Casal Velino (SA)

N.C.E.U. Foglio 26 Part. 17 sub 7 Ctg A/4

40°11'29.3"N 15°06'29.3"E

**Piano Primo**

**LOTTO QUATTRO**



Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso che:

● Nessuna difformità

Non si necessita di aggiornamenti catastali



Casal Velino (SA)  
11 Luglio 2023  
Redatto dal Ing. Domenico Apa

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Lotto Cinque:** Abitazione Foglio 27 particella 474 sub 6 ctg A/3 e  
Magazzino/locale deposito Foglio 27 particella 474 sub 14 ctg C/2:

**VISURA:**

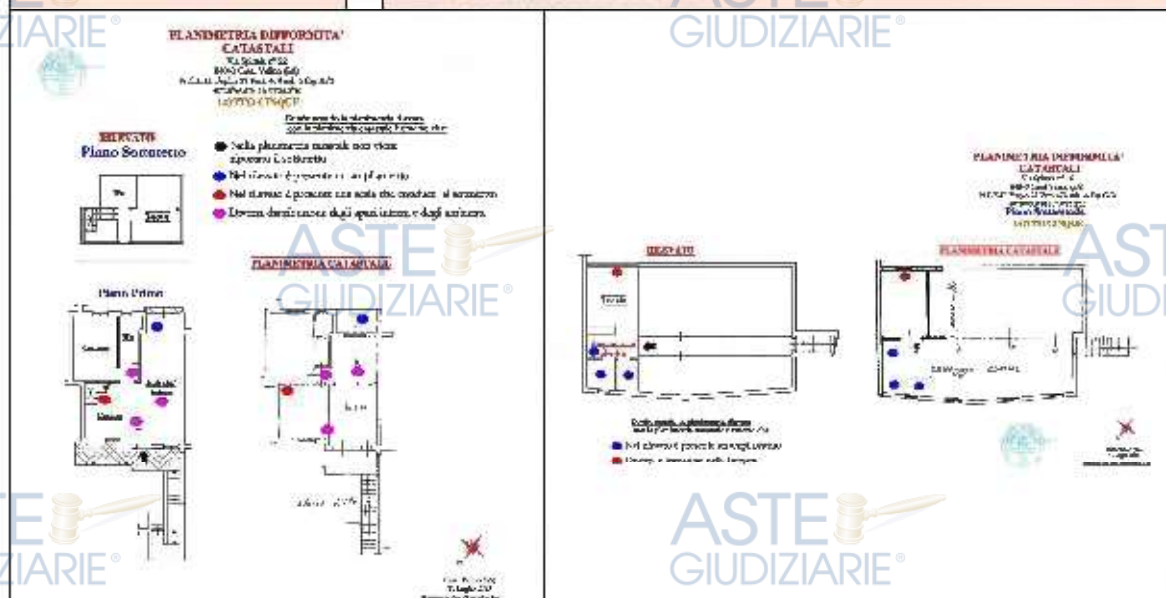
Occorre effettuare, previa presentazione della  
successione dell'esecutata deceduta, la voltura  
catastale.

**ELABORATO  
PLANIMETRICO:**

Manca l'elaborato planimetrico

**PLANIMETRIA:**

Confrontando la planimetria catastale con quanto  
rilevato è emerso che:



Non si effettueranno aggiornamenti catastali in quanto le difformità catastali  
sono di lieve entità, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare gli  
opportuni aggiornamenti.



**Lotto Sei: Fabbricato in corso di costruzione** Foglio **34** particella **1116** ctg

F/3 e **Terreno** Foglio **34** particella **952**:

|                                          |                                                                                                          |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VISURA e<br/>MAPPA<br/>CATASTALE:</b> | in mappa catastale non è riportata la strada esistente ad uso pubblico.                                  |
| <b>ELABORATO<br/>PLANIMETRICO:</b>       | Presente                                                                                                 |
| <b>PLANIMETRIA:</b>                      | Essendo il fabbricato in corso di costruzione, lo stesso non è munito di planimetrie catastali abbinate. |

Non si necessita di aggiornamenti catastali

**Lotto Sette: Terreni** Foglio **34** particella **949, 953 e 954**:

|                                          |                                                                         |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>VISURA e<br/>MAPPA<br/>CATASTALE:</b> | in mappa catastale non è riportata la strada esistente ad uso pubblico. |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

Non si necessita di aggiornamenti catastali

Le planimetrie sulle difformità catastali di tutti i lotti (ad eccezione del lotto 6 e 7) formano l'allegato 14 della presente relazione.

**QUESITO N° 5 – Indicare strumento urbanistico**

**Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Al fine di rispondere al predetto quesito è stata richiesto il certificato di destinazione urbanistica, all'ufficio tecnico comunale. Lo stesso ha rilasciato quanto richiesto in data 09.11.2023 (allegato 13). Il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta che:

| Lotto | DESCRIZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Zona Omogenea                         |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 1.    | <u>Abitazione di tipo popolare</u> sita in Casal Velino (SA) via Giordano n° 44 e 46 Piano T. riportato al N.C.E.U Foglio <b>26</b> particella <b>176</b> sub 1 e particella <b>177</b> sub 1 ctg A/4 classe 2 vani 2,5.                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Zona "A"</b><br><b>di Recupero</b> |
| 2.    | <u>Abitazione di tipo popolare</u> sita in Casal Velino (SA) via Giordano snc Piano T-1-2 riportato al N.C.E.U Foglio <b>26</b> particella <b>242</b> sub 2 ctg A/4 classe 2 vani 5.                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Zona "A"</b><br><b>di Recupero</b> |
| 3.    | <u>Abitazione di tipo popolare</u> sita in Casal Velino (SA) via Giordano n° 93 Piano T riportato al N.C.E.U Foglio <b>26</b> particella <b>17</b> sub 6 ctg A/4 classe 3 vani 3;<br><u>Terreno</u> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio <b>26</b> particella <b>15</b> seminativo arborato, are 00,57;<br><u>Terreno</u> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio <b>26</b> particella <b>16</b> seminativo arborato, are 00,49; | <b>Zona "A"</b><br><b>di Recupero</b> |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                               |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 4. | <u>Abitazione</u> di tipo popolare sita in Casal Velino (SA) via Giordano n° 93 Piano 1 riportato al N.C.E.U Foglio <b>26</b> particella <b>17</b> sub 7 ctg A/4 classe 3 vani 5,5;                                                                                                                                                                             | <b>Zona “A”<br/>di Recupero</b>                               |
| 5. | <u>Abitazione</u> di tipo economico sita in Casal Velino (SA) via Cermoleo Piano 1° riportato al N.C.E.U Foglio <b>27</b> particella <b>474</b> sub 6 ctg A/3 classe 2 vani 4,5;<br><u>Magazzino/locale deposito</u> sito in Casal Velino (SA) via Cermoleo Piano S1 riportato al N.C.E.U Foglio <b>27</b> particella <b>474</b> sub 14 ctg C/2 classe 3 mq 17. | <b>Zona “C4”<br/>di Espansione<br/>turistica</b>              |
| 6. | <u>Fabbricato in corso di costruzione</u> sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina snc Piano S2 riportato al N.C.E.U Foglio <b>34</b> particella <b>1116</b> .<br><u>Terreno</u> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio <b>34</b> particella <b>952</b> .                                                                                        | <b>Zona “ZT”<br/>Produttivo<br/>Turistico e<br/>Viabilità</b> |
| 7. | <u>Terreno</u> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio <b>34</b> particella <b>949</b> ;<br><u>Terreno</u> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio <b>34</b> particella <b>953</b> ;<br><u>Terreno</u> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio <b>34</b> particella <b>954</b> .                                         | <b>Verde Pubblico<br/>attrezzato “F1”</b>                     |

Tutti i lotti, (sia i terreni che le aree di sedime dei fabbricati):

- Sono sottoposti al vincolo paesaggistico ai sensi della D.Lgs. n° 42/04;
- Ricadono nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e Alburni.

**QUESITO N° 6 – Regolarità edilizia**

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

○○○

**LOTTO 1:**

Abitazione di tipo popolare sita in Casal Velino (SA) via Giordano n° 44 e 46 P. T. riportato al N.C.E.U Foglio 26 part. 176 sub 1 e part. 177 sub 1 ctg A/4.

Dalla tipologia della costruzione, e da quanto riportato nel rogito di provenienza, trattasi di immobile edificato in data antecedente il 01.09.1967.

Tuttavia è palese che lo stesso è stato oggetto di successivi interventi edilizi. Da ricerche effettuate presso il SUE, è emersa una D.I.A. prot. n° 7903 del 17/07/2002 (allegato 16), riguardante solo una porzione.

Sicuramente il Lotto 1 necessita della presentazione di un accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01.

\*\*\*

**LOTTO 2:**

Abitazione di tipo popolare sita in Casal Velino (SA) via Giordano snc Piano T-1-2 riportato al NCEU Foglio 26 part. 242 sub 2 ctg A/4 classe 2 vani 5.

Dalla tipologia della costruzione, e da quanto riportato nel rogito di provenienza, trattasi di immobile edificato in data antecedente il 01.09.1967.

Tuttavia è palese che lo stesso è stato oggetto di successivi interventi edilizi. Da ricerche effettuate presso il SUE, è emersa una D.I.A. prot. n° 10682 del 17/09/1996 (allegato 16), senza nessun grafico.

Sicuramente il Lotto 2 necessita della presentazione di un accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01.

\*\*\*



### LOTTO 3:

- Abitazione di tipo popolare sita in Casal Velino (SA) via Giordano n° 93 Piano T  
riportato al N.C.E.U Foglio **26** particella **17** sub 6 ctg A/4 classe 3 vani 3;
- Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio **26** particella **15**  
seminativo arborato, are 00,57;
- Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio **26** particella **16**  
seminativo arborato, are 00,49;

Dalla tipologia della costruzione, e da quanto riportato nel rogito di provenienza, trattasi di immobile edificato in data antecedente il 01.09.1967.

Nulla è stato rinvenuto presso gli uffici del SUE.

Sicuramente il Lotto 3 necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a seguito di adeguata presentazione pratica edilizia ai sensi del DPR 380/01.

\*\*\*

### LOTTO 4:

Abitazione di tipo popolare sita in Casal Velino (SA) via Giordano n° 93 Piano 1  
riportato al N.C.E.U Foglio **26** particella **17** sub 7 ctg A/4 classe 3 vani 5,5;

Dalla tipologia della costruzione, e da quanto riportato nel rogito di provenienza, trattasi di immobile edificato in data antecedente il 01.09.1967.

Nulla è stato rinvenuto presso gli uffici del SUE.

Sicuramente il Lotto 4 necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (anche di tipo strutturale) a seguito di adeguata presentazione pratica edilizia ai sensi del DPR 380/01.

\*\*\*



## LOTTO 5:

- Abitazione di tipo economico sita in Casal Velino (SA) via Cermoleo Piano 1° riportato al N.C.E.U Foglio 27 particella 474 sub 6 ctg A/3 classe 2 vani 4,5;
- Magazzino/locale deposito sito in Casal Velino (SA) via Cermoleo Piano S1 riportato al N.C.E.U Foglio 27 particella 474 sub 14 ctg C/2 classe 3 mq 17.

L'immobile è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n° 55 del 22/10/1983 prot. 1270 (allegato 15).

Successivamente a seguito di lavori difformi rispetto al titolo originario, viene presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, e viene ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8 del 12.01.1996 prot. 5187/1996 (allegato 15).

Non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi successivi. Da un confronto tra quello rilevato e quello riportato nei grafici della Concessione Edilizia in Sanatoria è emerso che (allegato 19):



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E.: Dott.ssa Giglio Roberta  
Procedura: R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

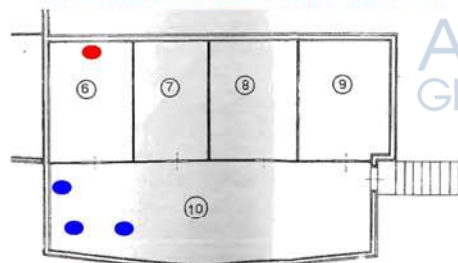
### PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

Via Spinale n° 16  
84040 Casal Velino (SA)  
N.C.E.U. Foglio 27 Part. 474 sub 14 Ctg C/2  
40°10'49.8"N 15°07'25.2"E  
Piano Sottotrada  
LOTTO CINQUE



### GRAFICO TITOLO EDILIZIO

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8 del 12/01/1996



Confrontando la planimetria rilevata con l'ultimo titolo urbanistico rilasciato è emerso che:

- Nel rilevato è presente un ampliamento
- Nel rilevato è presente una finestra

Ispezione: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Casal Velino (SA)  
11 Luglio 2023  
Redatto da Ing. Domenico Apa

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: OMISSIS + 18 contro OMISSIS + 2

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Giglio Roberta

Procedura: R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



## PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

Via Spinale n° 22  
84040 Casal Velino (SA)

N.C.L.U. Foglio 27 Part. 474 sub 6 Ctg. A/3

40°10'49.8"N 15°07'25.2"E

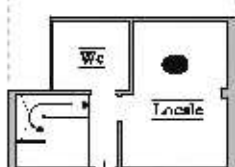
### LOTTO CINQUE

Confrontando la planimetria rilevata con l'ultimo titolo urbanistico rilasciato è emerso che:

- Nella grafici urbanistici non viene riportato il sottotetto
- Nel rilevato è presente un ampliamento
- Nel rilevato è presente una scala che conduce al sottotetto
- Diversa distribuzione degli spazi interni e degli ambienti

### RILEVATO

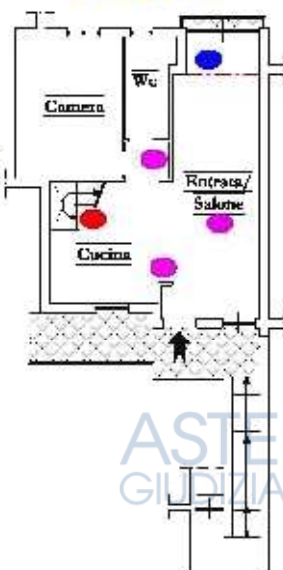
#### Piano Sottotetto



### GRAFICO TITOLO EDILIZIO

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8 del 12/01/1996

#### Piano Primo



Casal Velino (SA)  
11 Luglio 2023

Redatto da: Ing. Domenico Apa

Espresso: Ing. Domenico Apa

[domenico.apa@ordingsa.it](mailto:domenico.apa@ordingsa.it)

Pertanto si necessita il ripristino dei luoghi come da Concessione in Sanatoria.

\*\*\*

Espresso: Ing. Domenico Apa

[domenico.apa@ordingsa.it](mailto:domenico.apa@ordingsa.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## LOTTO 6:

- Fabbricato in corso di costruzione sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina snc Piano S2 riportato al N.C.E.U Foglio 34 particella 1116.
- Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio 34 particella 952.

---

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio urbanistica del comune di Casal Velino, risultano le seguenti pratiche:

- ✓ Concessione Edilizia n. 64 prot. N. 3953 rilasciata dal sindaco di Casal Velino il 22.03.1990, avente ad oggetto la realizzazione di un complesso turistico, rilasciata in ditta [REDACTED] ri. Con tale titolo edilizio era autorizzata tra l'altro, la realizzazione di una palazzina a servizi, composta da due piani (piano terra e piano primo).
- ✓ Concondo Edilizio pratica 242/C2 prot. N. 2460 del 01.03.1995, avente ad oggetto opere edilizia realizzate alla località isola, ai sensi della L. 724/1994 per la quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 11 del 20.02.2023. Con tale condono si intendeva sanare la realizzazione, in difformità dalla Concessione Edilizia n. 64 prot. 3953, per il palazzetto in questione, un piano interrato totalmente, un piano seminterrato (con un lato completamente interrato ed un altro fuori terra per mt. 1,70), oltre piccole difformità al piano terra ed al piano primo.
- ✓ Pratica Edilizia C.I.L.A. prot. 2267 del 23.02.2023 registrata al n. 56/2023, avente per oggetto i lavori di ristrutturazione edilizia di un manufatto destinato a bar e ristorante e casa uso vacanza di proprietà dei [REDACTED] (pratica sospesa; come di seguito meglio specificato). Agli atti risultano le seguenti documentazioni/comunicazioni:



- Ordinanza di Sospensione dei Lavori prot. 5908 del 19.05.2023, resasi necessaria in quanto la pratica presentata CILA non era adeguata per le opere a realizzarsi, prevedendo trasformazioni dei prospetti del fabbricato (soggetti ad autorizzazione paesaggistica), cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato (condonato quale superficie non residenziale, quale deposito e anche in ragione di una altezza interna al di sotto dei mt 2,70, altezza minima per uso residenziale). Le opere previste nell'area deposito consistevano nella realizzazione di una serie di tramezzature interne con annessi servizi igienici ed aperture verso l'esterno, tali da fare in modo che piuttosto che come deposito, detti locali si presentassero come ambienti da destinarsi a residenze, autonome e munite di servizi.
- A seguito di sopralluogo effettuato dai tecnici dell'ufficio tecnico comunale (prot. 6488 del 01.06.2023) è emerso: un fabbricato suddiviso in tre piani fuori terra (terra, rialzato e primo) con sovrastante lastrico solare, ed un piano completamente interrato. Annesso al fabbricato vi è un'area cortilizia con sviluppo altimetrico su due livelli, uno a quota stradale ed altra a circa meno 1,20 mt. Opere accertate:

A. Area esterna: su tale area è stato realizzato un muro in calcestruzzo (previo scavo del suolo) di circa ml 106,00 con altezza fuori terra pari a 1,20 mt circa che delimita il piazzale antistante il perimetro del piano terreno (ex piano seminterrato) e funge da contenimento del terreno posto a quota strada. Per la realizzazione del piazzale perimetrale il fabbricato, vista l'andamento originario del terreno è stato eseguito uno scavo del terreno di circa metri cubi 440. Sono inoltre presenti n° 5 scale a rampa unica e n° 3 scale a doppia



rampa, con pianerottolo centrale, le quali permettono il collegamento a piedi tra il piano esterno posto a quota stradale con il piazzale adiacente agli accessi al piano terra (ex seminterrato) posto quota -1,20 mt. Inoltre sulla medesima area sono presenti ulteriore n° 2 scale esterne a rampa singola che permettono il collegamento al piano rialzato.

B. Fabbricato: le facciate esterne si presentano rifinite con intonaco, senza infissi.

- Piano terra (ex piano seminterrato), è ripartito in dieci ambienti aventi accesso diretto su piazzale esterno ed ognuno di essi è dotato di un locale accessorio esclusivo. I locali sono pavimentati con piastrelle, e le pareti di soffitto sono rifinite. Gli ambienti interni sono sprovvisti di porte, e per ognuna di esse è presente un quadro elettrico ed interruttori per punti luci, prese, tv. Inoltre sono presenti le predisposizioni per l'impianto controllo aria, la rete di distribuzione idrica interna e quella degli scarichi. I vani accessori da adibirsi a servizi igienici, sono dotati di pavimento e rivestimento in maioliche, e privi di sanitari fatti ad eccezione per la doccia a pavimento. L'altezza utile interna dell'intero piano terra è pari a circa mt 2,23. Oltre a quanto descritto un'ulteriore accesso consente il raggiungimento del piano interrato seguendo una rampa di scale interna;
- Piano Rialzato: questo livello è accessibile mediante le due scale esterne che conducono al terrazzo ed al





porticato perimetrali all'intero piano. Lungo le pareti esterne sono individuabili n° 5 accessi ed alcuni vani finestra sprovvisti di infissi. Internamente risultano realizzate le divisioni degli ambienti interni, con pavimentazione e realizzazione di impianti elettrici ed idrici non ultimati. Oltre a quanto descritto un ulteriore accesso consente l'accesso al secondo piano (ex piano primo), a mezzo di vano scale interno. Altezza utile interne è pari a circa 3,24,

- Piano Primo: questo livello è accessibile mediante scala interna a partire dal primo piano rialzato che conduce al terrazzo perimetrale. Lungo le pareti esterne sono individuabili n° 5 accessi ed alcuni vani finestra sprovvisti di infissi. Internamente risultano realizzate le divisioni degli ambienti interni, con pavimentazione e realizzazione di impianti elettrici ed idrici non ultimati. Oltre a quanto descritto un ulteriore accesso consente l'accesso al lastrico solare. Altezza utile interne è pari a circa 2,93.

### **Difformità riscontrate rispetto alla CILA:**

1. Le opere esterne compreso lo sbancamento, la realizzazione muro perimetrale con le rampe scale esterne che trasformano il piano seminterrato in piano completamente fuori terra, non sarebbero autorizzabili a mezzo di CILA ed in assenza di pareri paesaggistico e ambientale;
2. Le facciate differiscono rispetto i grafici della CILA, per forma, posizionamento e tipologia di materiali, inoltre sono soggette ad autorizzazione paesaggistica;



3. Le opere piano terra (ex piano seminterrato), è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nei grafici della CILA, oltre ad aver proceduto mediante lo scavo del terreno circostante a trasformare il condonato piano seminterrato in piano totalmente fuori terra. Inoltre le caratteristiche delle rifiniture lasciano presumere alla possibilità di una variazione di destinazione d'uso da locale di servizio (lavanderia, stireria, deposito detersivi, celle frigo), ecc.) a turistico ricettivo;
4. Opere al piano rialzato, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto ai grafici della CILA, con un incremento volumetrico di circa mc 28,00;
5. Opere al piano primo, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto ai grafici della CILA, con un incremento volumetrico di circa mc 22,00.

In conclusione le opere dei punti 1, 2 e 3 e gli incrementi volumetrici dei punti 4 e 5, non sono assoggettabili al regime della CILA, ma bensì al regime del Permesso a Costruire, a seguito di pareri paesaggistici e ambientali.

Pertanto è necessario il ripristino dei luoghi (rispetto ai grafici del condono).

Per le opere indicate nel punto 4 e 5 relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, sono sanabili ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001.

A seguito degli abusi riscontrati dall'ufficio tecnico comunale, il giorno 27.06.2023, l'immobile è stato sottoposto a sequestro preventivo (art. 321 c.p.p.) dalle autorità giudiziali. Pertanto sul lotto pende un **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO n° 746/2023** del 02/06/2023 emesso dalla Procura della Repubblica procedimento n° 868/23 R.G.N.R. e n° 764/23 R.G. G.I.P.

Di seguito si riportano i confronti del rilevato con i grafici dei titoli.



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: OMISSIS + 18 contro OMISSIS + 2

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Giglio Roberta

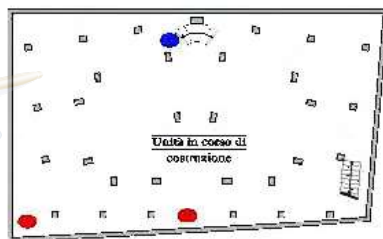
Procedura: R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

## PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

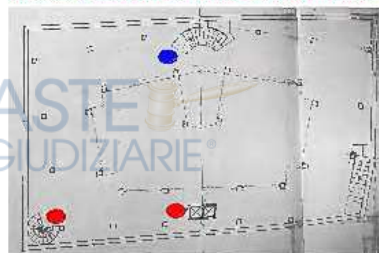
Via Dello Zodiaco snc  
84040 Casal Velino (SA)  
Frazione Marina Località Vella  
N.C.E.U. Foglio 34 Part. 1116 Ctg L/3  
N.C.E.U. Foglio 34 Part. 952  
40°10'24.0"N 15°07'56.6"E  
**Piano Interrato**  
**LOTTO SEI**

### RILEVATO



### GRAFICO TITOLO EDILIZIO

Concessione Edilizia con Contributo n° 110/89 del 22/03/1990



Confrontando la planimetria rilevata con l'ultimo titolo urbanistico rilasciato è emerso che:

- Nel rilevato il solaio di interpiano è stato chiuso rendendo la scala inutilizzabile
- Nel rilevato manca una scala e il montacarichi

Report: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Giglio Roberta

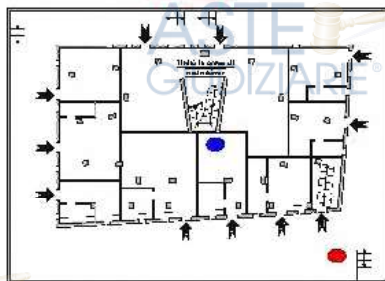
Procedura: R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

## PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

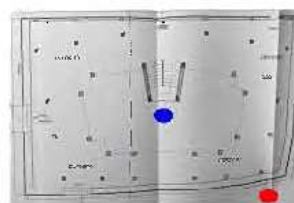
Via Dello Zodiaco snc  
84040 Casal Velino (SA)  
Frazione Marina Località Vella  
N.C.E.U. Foglio 34 Part. 1116 Ctg F/3  
N.C.E.U. Foglio 34 Part. 952  
40°10'24.0"N 15°07'56.6"E  
**Piano Seminterrato**  
**LOTTO SEI**

### RILEVATO



### GRAFICO TITOLO EDILIZIO

Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n° 2460 del 01/03/1995



Confrontando la planimetria rilevata con l'ultimo titolo urbanistico è emerso che:

- Diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture in tutti gli ambienti
- Nel rilevato è stato abbassata la quota di piano della corte rendendo il livello totalmente fuori terra

Report: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1a714617e135821772f8



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: OMISSIS + 18 contro OMISSIS + 2

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - RELAZIONE DI STIMA



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Giglio Roberta

Procedura: R.O.E. n° 28/2020 + 61/2021

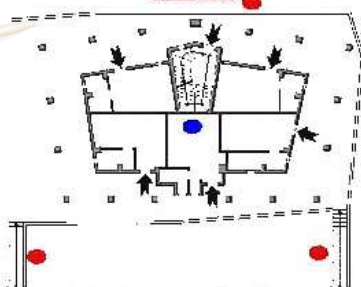
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



## PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

Via Dello Zodiaco snc  
84040 Casal Velino (SA)  
Frazione Marina Località Vella  
N.C.E.U. Foglio 34 Part. 1116 Cig F/3  
N.C.T. Foglio 34 Part. 952  
40°10'24.0"N 15°07'56.6"E  
**Piano Rialzato**  
**LOTTO SEI**

### RILEVATO



Confrontando la planimetria rilevata con l'ultimo titolo urbanistico è emerso che:

- Diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture in tutti gli ambienti

- Nel rilevato manca una scala sul lato Sud/Ovest e risulta difforme rispetto al titolo la scala posta sul lato Nord/Est

Report Ing. Domenico Apa

Incremento di volume

### GRAFICO TITOLO EDILIZIO

Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n° 2460 del 01/03/1995



Capo Vallo (SA)  
21 Aprile 2020  
Dott. Ing. Domenico Apa



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Giglio Roberta

Procedura: R.O.E. n° 28/2020 + 61/2021

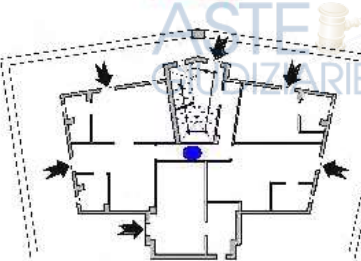
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



## PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

Via Dello Zodiaco snc  
84040 Casal Velino (SA)  
Frazione Marina Località Vella  
N.C.E.U. Foglio 34 Part. 1116 Cig F/3  
N.C.T. Foglio 34 Part. 952  
40°10'24.0"N 15°07'56.6"E  
**Piano Primo**  
**LOTTO SEI**

### RILEVATO



Confrontando la planimetria rilevata con l'ultimo titolo urbanistico è emerso che:

- Diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture in tutti gli ambienti

Report Ing. Domenico Apa

Incremento di volume

### GRAFICO TITOLO EDILIZIO

Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n° 2460 del 01/03/1995



Capo Vallo (SA)  
22 Ottobre 2020  
Dott. Ing. Domenico Apa

\*\*\*

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7baa80fa730a1a1f4617e135821772f8





## LOTTO 7:

- Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio **34** particella **949**;
- Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio **34** particella **953**;
- Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio **34** particella **954**.

---

Si precisa che detto lotto, è utilizzato di fatto dal villaggio turistico adiacente, in parte con l'occupazione di casette mobili e in parte come parcheggio. Vi è una Ordinanza di Demolizione n° 32 prot. 7602 del 29.06.2012, che ordina la rimozione/demolizione delle casette mobili e il ripristino dello stato dei luoghi.

\*\*\*

**QUESITO N° 7 – Avere più lotti**

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

○○○

Sono stati pignorati, tredici particelle distinte, tra fabbricati e terreni, in quota diversa, pertanto il sottoscritto, in base alla ubicazione, tipologia, quota pignorata, e in base agli accessi e ai titoli edilizi, ha formato sette lotti distinti tra di loro, di seguito riportati nella tabella:

| Lotto     | Descrizione/Identificazione                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b> | <u>Abitazione</u> via Giordano n° 44 e 46 Piano T. Foglio 26 particella 176 sub 1 ctg A/4, vani 2,5;                                                                                                                                                                             |
| <b>2.</b> | <u>Abitazione</u> via Giordano Snc Piano T-1-2. Foglio 26 particella 242 sub 2 ctg A/4 vani 5.                                                                                                                                                                                   |
| <b>3.</b> | $\frac{1}{2}$ <u>Abitazione</u> via Giordano n° 93 Piano T Foglio 26 particella 17 sub 6 ctg A/4 vani 3;<br>$\frac{1}{2}$ <u>Terreno</u> Foglio 26 particella 15 semin. arborato, are 00,57;<br>$\frac{1}{2}$ <u>Terreno</u> Foglio 26 particella 16 semin. arborato, are 00,49; |
| <b>4.</b> | $\frac{1}{2}$ <u>Abitazione</u> via Giordano n° 93 Piano 1 Foglio 26 particella 17 sub 7 ctg A/4 vani 5,5;                                                                                                                                                                       |
| <b>5.</b> | <u>Abitazione</u> località marina Piano 1° Foglio 27 particella 474 sub 6 ctg A/3, vani 4,5;<br><u>Deposito</u> località marina Piano S1 Foglio 27 particella 474 sub 14 ctg C/2 mq 17.                                                                                          |
| <b>6.</b> | $\frac{1}{2}$ <u>Fabbricato in corso di costruzione</u> località marina Foglio 34 particella 1116;<br>$\frac{1}{2}$ <u>Terreno</u> località marina Foglio 34 particella 952, are 05,12;                                                                                          |
| <b>7.</b> | <u>Terreno</u> località marina Foglio 34 particella 949 are 47,60;<br><u>Terreno</u> località marina Foglio 34 particella 953 are 11,78;<br><u>Terreno</u> località marina Foglio 34 particella 954 are 04,04;                                                                   |



## QUESITO N° 8 – Quote o divisibilità

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

ooo

Essendo due procedure esecutive riunite si ha:

| Lotto | Descrizione/Identificazione                                                                                                                                                                                                   | Quota<br>pignorata<br>28/20 | Quota<br>pignorata<br>61/21 | Quota<br>pignorata<br>totale |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 1.    | Abitazione via Giordano n° 44 e 46 Piano T. Foglio 26 particella 176 sub 1 ctg A/4, vani 2,5.                                                                                                                                 | 100%                        | /                           | 100%                         |
| 2.    | Abitazione via Giordano Snc Piano T-1-2. Foglio 26 particella 242 sub 2 ctg A/4 vani 5.                                                                                                                                       | 100%                        | /                           | 100%                         |
| 3.    | 1/2 Abitazione via Giordano n° 93 Piano T Foglio 26 particella 17 sub 6 ctg A/4 vani 3;<br>1/2 Terreno Foglio 26 particella 15 semin. arborato, are 00,57;<br>1/2 Terreno Foglio 26 particella 16 semin. arborato, are 00,49; | 50%                         | /                           | 50%                          |
| 4.    | 1/2 Abitazione via Giordano n° 93 Piano 1 Foglio 26 particella 17 sub 7 ctg A/4 vani 5,5;                                                                                                                                     | 50%                         | /                           | 50%                          |
| 5.    | Abitazione località marina Piano 1° Foglio 27 particella 474 sub 6 ctg A/3, vani 4,5;<br>Deposito località marina Piano S1 Foglio 27 particella 474 sub 14 ctg C/2 mq 17.                                                     | 1/6                         | 5/6                         | 100%                         |
| 6.    | 1/2 Fabbicato in corso di costruzione località marina Foglio 34 particella 1116;<br>1/2 Terreno località marina Foglio 34 particella 952, are 05,12;                                                                          | 50%                         | /                           | 50%                          |



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: OMISSIS + 18 contro OMISSIS + 2

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

|    |                                                                                                                                                                                                                |       |   |      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|------|
| 7. | <u>Terreno</u> località marina Foglio 34 particella 949 are 47,60;<br><u>Terreno</u> località marina Foglio 34 particella 953 are 11,78;<br><u>Terreno</u> località marina Foglio 34 particella 954 are 04,04; | 100 % | / | 100% |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|------|

Pertanto gli unici bene pignorati in quota sono il lotto 3, il lotto 4 e il lotto 6.

Tutti e tre i lotti risultano **INDIVISIBILI** in natura, sia per la loro tipologia costruttiva (loto 3 e 4), e sia per il titolo edilizio (lotto 6).

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



## QUESITO N° 9 – Occupazione immobile

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

ooo

Si precisa che di fatto parte dei lotti 6 (part. 952) e 7 (part. 954 e 949), sono adibiti da una strada (via dello Zodiaco), ad uso pubblico ovvero.

Per tutti i lotti, non sussiste un titolo di occupazione, opponibile alle procedure. Sono tutti nella disponibilità dell'esecutata, OMISSIS, in particolare si ha:

| Lotto | Descrizione/Identificazione                                                                                                                                                               | Occupazione                                                                                                                                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.    | Abitazione via Giordano n° 44 e 46 Piano T. Foglio 26 particella 176 sub 1 ctg A/4                                                                                                        | Occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura                                                                                                                              |
| 2.    | Abitazione via Giordano Snc Piano T-1-2. Foglio 26 particella 242 sub 2 ctg A/4                                                                                                           | Occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura                                                                                                                              |
| 3.    | ½ Abitazione via Giordano n° 93 Piano T Foglio 26 particella 17 sub 6 ctg A/4 ½ Terreno Foglio 26 particella 15 ½ Terreno Foglio 26 particella 16 semin.                                  | libero                                                                                                                                                                                |
| 4.    | ½ Abitazione via Giordano n° 93 Piano 1 Foglio 26 particella 17 sub 7 ctg A/4                                                                                                             | libero                                                                                                                                                                                |
| 5.    | Abitazione località marina Piano 1° Foglio 27 particella 474 sub 6 ctg A/3, vani 4,5; Deposito località marina Piano S1 Foglio 27 particella 474 sub 14 ctg C/2 mq 17.                    | Occupato da terzi senza titolo                                                                                                                                                        |
| 6.    | ½ Fabbricato in corso di costruzione località marina Foglio 34 particella 1116; ½ Terreno località marina Foglio 34 particella 952, are 05,12;                                            | libero<br>Si precisa che di fatto parte della part. 952 è adibita ad una strada (via dello Zodiaco), ad uso pubblico.                                                                 |
| 7.    | Terreno località marina Foglio 34 particella 949 are 47,60;<br>Terreno località marina Foglio 34 particella 953 are 11,78;<br>Terreno località marina Foglio 34 particella 954 are 04,04; | Occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura<br><br>Si precisa che di fatto parte delle part. 954 e 949, sono adibite ad una strada (via dello Zodiaco), ad uso pubblico. |

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



## QUESITO N° 10 – Occupazione coniuge separato

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

○○○

L'esecutata OMISSIS, risulta sposata in regime di separazione dei beni, e successivamente separata (allegato 5).

I cespiti pignorati, non sono occupati da coniuge separato.

L'esecutato OMISSIS, risulta sposato in regime di separazione dei beni (allegato 5).

L'esecutata OMISSIS, risulta deceduta il 08.01.2023 data successiva al pignoramento (allegato 5).



## QUESITO N° 11 – Vincoli

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

○○○

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Casal Velino, risulta che tutti i lotti, (sia i terreni che le aree di sedime dei fabbricati):

- ✓ Sono sottoposti al vincolo paesaggistico ai sensi della D. Lgs. n° 42/04;
- ✓ Ricadono nella perimetrazione del parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano e Alburni.

Si precisa che di fatto parte dei lotti 6 (part. 952) e 7 (part. 954 e 949), sono adibiti da una strada (via dello Zodiaco), ad uso pubblico ovvero.

## Verifica esistenza CONDOMINIO

Nessuno dei lotti stimati, fa parte di un condominio costituito.

**QUESITO N° 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo**

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;*

**✓ Criterio di stima**

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifico sopralluogo, con accesso agli stessi.

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzii, più quella intera dei muri perimetrali e/o a



metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_{\text{Commerciale}} = S_{\text{Lorda}} + \sum x_i A_i$$

dove

$S_L$  : Superficie Lorda =  $S_{\text{calpestabile}} + S_{\text{muri interni}} + S_{\text{muri esterni}}$

$A_i$  : Superfici degli accessori

$x_i$  : Coefficienti di ragguaglio

### Calcolo delle superfici Commerciali

Le superfici commerciali vengono calcolate in base al DPR 138/98.

Per il terreno lotto 7 verrà computata la superficie catastale (mq 6.342), mentre gli altri terreni verranno considerati come cortei dei fabbricati.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI**

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo immobile:

Superficie: ☒ Complessiva ☐ Singoli Vani

Metri quadri:

**Pertinenze Esclusive (1)**

| Pertinenza          | Superficie | Comunicante |
|---------------------|------------|-------------|
| Soppalco >= 1,50 mt | 23         | si          |

Aggiungi pertinenza +

**Superficie commerciale calcolata:**

**69 Mq**

**Sviluppo del calcolo**

| Superficie                           | Totale       | Commerciale  |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Vani principali e accessori diretti: | 47 Mq        | 47 Mq        |
| Pertinenze di servizio:              | 23 Mq        | 11,5 Mq      |
| <b>Totale immobile:</b>              | <b>70 Mq</b> | <b>58 Mq</b> |

**Lotto 1**

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI**

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo immobile:

Superficie: ☒ Complessiva ☐ Singoli Vani

Metri quadri:

**Pertinenze Esclusive (2)**

| Pertinenza          | Superficie | Comunicante |
|---------------------|------------|-------------|
| Soppalco >= 1,50 mt | 42         | si          |
| Balcone             | 5          | si          |

Totale Pertinenze Mq:

Aggiungi pertinenza +

**Superficie commerciale calcolata:**

**112 Mq**

**Sviluppo del calcolo**

| Superficie                           | Totale        | Commerciale    |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Vani principali e accessori diretti: | 86 Mq         | 86 Mq          |
| Pertinenze di ornamento:             | 5 Mq          | 1,5 Mq         |
| Pertinenze di servizio:              | 48 Mq         | 24 Mq          |
| <b>Totale pertinenze:</b>            | <b>63 Mq</b>  | <b>26,5 Mq</b> |
| <b>Totale immobile:</b>              | <b>138 Mq</b> | <b>112 Mq</b>  |

**Lotto 2**



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: OMISSIS + 18 contro OMISSIS + 2

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI**

Indicazioni UNI e D.P.R. 138/98

Tipo immobile: **Abitazioni residenziali (da A/1 a A/8)**

Superficie: ☒ Complessiva ☐ Singoli Vani

Metri quadri: **121**

**Pertinenze Esclusive (1)**

| Pertinenza                   | Superficie    | Comunicante |
|------------------------------|---------------|-------------|
| Area pertinenza di servizio  | 10            |             |
| Area area scoperta           | 0,75          |             |
| Giardini                     | 108           |             |
| <b>Totale Pertinenze Mq:</b> | <b>128,75</b> |             |

Aggiungi pertinenza +

**Superficie commerciale calcolata:**  
**40 Mq**

**Sviluppo del calcolo**

| Superficie                          | Totale           | Commerciale    |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Vani principali e accessori diretti | 32 Mq            | 32 Mq          |
| Pertinenze di ornamento             | 112,75 Mq        | 4,12 Mq        |
| Pertinenze di servizio              | 12 Mq            | 3 Mq           |
| <b>Totale pertinenze</b>            | <b>124,75 Mq</b> | <b>7,12 Mq</b> |
| <b>Totale immobile</b>              | <b>121 Mq</b>    | <b>40 Mq</b>   |

**Lotto 3**

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI**

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo immobile: **Abitazioni residenziali (da A/1 a A/8)**

Superficie: ☒ Complessiva ☐ Singoli Vani

Metri quadri: **121**

**Pertinenze Esclusive (1)**

| Pertinenza | Superficie | Comunicante |
|------------|------------|-------------|
| Balcone    | 2,5        | si          |

Aggiungi pertinenza +

**Superficie commerciale calcolata:**  
**122 Mq**

**Sviluppo del calcolo**

| Superficie                          | Totale          | Commerciale   |
|-------------------------------------|-----------------|---------------|
| Vani principali e accessori diretti | 121 Mq          | 121 Mq        |
| Pertinenze di ornamento             | 2,5 Mq          | 0,75 Mq       |
| <b>Totale immobile</b>              | <b>123,5 Mq</b> | <b>122 Mq</b> |

**Lotto 4**

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI**

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo immobile: **Abitazioni residenziali (da A/1 a A/8)**

Superficie: ☒ Complessiva ☐ Singoli Vani

Metri quadri: **70**

**Pertinenze Esclusive (4)**

| Pertinenza                   | Superficie  | Comunicante |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Balcone                      | 13,5        | si          |
| Soletta <= 1,50 ml           | 22          | si          |
| Balcone                      | 4           | si          |
| Altra pertinenza di servizio | 20          |             |
| <b>Totale Pertinenze Mq:</b> | <b>60,5</b> |             |

Aggiungi pertinenza +

**Superficie commerciale calcolata:**  
**91 Mq**

**Sviluppo del calcolo**

| Superficie                          | Totale          | Commerciale     |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vani principali e accessori diretti | 70 Mq           | 70 Mq           |
| Pertinenze di ornamento             | 17,5 Mq         | 5,25 Mq         |
| Pertinenze di servizio              | 42 Mq           | 16 Mq           |
| <b>Totale pertinenze</b>            | <b>59,5 Mq</b>  | <b>31,25 Mq</b> |
| <b>Totale immobile</b>              | <b>129,5 Mq</b> | <b>91 Mq</b>    |

**Lotto 5**

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI**

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo immobile: **Negozi e locali assimilati**

Superficie: ☒ Complessiva ☐ Singoli Vani

Metri quadri: **282**

**Pertinenze Esclusive (4)**

| Pertinenza                   | Superficie  | Comunicante |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Deposito                     | 754         |             |
|                              | 375         | si          |
| Altra area scoperta          | 972         |             |
| Altra area scoperta          | 512         |             |
| <b>Totale Pertinenze Mq:</b> | <b>2613</b> |             |

Aggiungi pertinenza +

**Superficie commerciale calcolata:**  
**805 Mq**

**Sviluppo del calcolo**

| Superficie                          | Totale         | Commerciale     |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|
| Vani principali e accessori diretti | 282 Mq         | 282 Mq          |
| Pertinenze di ornamento             | 1859 Mq        | 334,3 Mq        |
| Pertinenze di servizio              | 754 Mq         | 188,5 Mq        |
| <b>Totale pertinenze</b>            | <b>2613 Mq</b> | <b>522,8 Mq</b> |
| <b>Totale immobile</b>              | <b>2895 Mq</b> | <b>805 Mq</b>   |

**Lotto 6**

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: A.P.A. DOMENICO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b3a80fa730a1a14617e135821772f8



I valori di mercato (allegato 11) sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari semestrali, che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione. In particolare sono stati presi in riferimento i valori di mercato dell'Agenzia delle Entrate, dal sito specialistico il borsinoimmobiliare.it e dal sito specialistico immobiliare.it, ed effettuata una media dei tre valori.

| Borsino Immobiliare – Valore unitario medio |                                               |                            |                                        |                                                   |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Destinazione                                | OMI<br>(Agenzia<br>delle Entrate)<br>(€ / mq) | Immobiliare.it<br>(€ / mq) | Borsino-<br>immobiliare.it<br>(€ / mq) | Valore di<br>Mercato<br>Unitario<br>(€ / mq)<br>≈ |
| <b>Lotto 1</b><br>Unità<br>abitativa        | 1.250,00                                      | 1.400,00                   | 1.131,00                               | <b>1.300,00</b>                                   |
| <b>Lotto 2</b><br>Unità<br>abitativa        | 1.250,00                                      | 1.400,00                   | 1.131,00                               | <b>1.300,00</b>                                   |
| <b>Lotto 3</b><br>Unità<br>abitativa        | 1.050,00                                      | 1.200,00                   | 955,00                                 | <b>1.100,00</b>                                   |
| <b>Lotto 4</b><br>Unità<br>abitativa        | 1.050,00                                      | 1.200,00                   | 955,00                                 | <b>1.100,00</b>                                   |
| <b>Lotto 5</b><br>Villetta a<br>schiera     | 1.950,00                                      | 1.600,00                   | 1.817,00                               | <b>1.800,00</b>                                   |
| <b>Lotto 6</b><br>Struttura<br>commerciale  | 1.400,00                                      | 1.400,00                   | 1.157,00                               | <b>1.300,00</b>                                   |



Invece per il lotto 7, terreno sono stati presi in considerazioni n° 5 terreni in prossimità, attualmente in vendita, e si è determinato il valore unitario medio:

| Terreno               | Superficie<br>[Mq] | Prezzo<br>[€] | Valore A Mq<br>[€/Mq] |
|-----------------------|--------------------|---------------|-----------------------|
| 1.                    | 8.300              | 32.000,00     | 3,9                   |
| 2.                    | 15.000             | 60.000,00     | 4                     |
| 3.                    | 25.000             | 100.000,00    | 4                     |
| 4.                    | 1.000              | 70.000,00     | 70                    |
| 5.                    | 64.000             | 500.000,00    | 7,8                   |
| Valore medio unitario |                    |               | 20,00                 |

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.

| Coefficienti correttivi (Ci) Lotto 1 |         |   |
|--------------------------------------|---------|---|
|                                      | Nessuno | 1 |

| Coefficienti correttivi (Ci) Lotto 2 |                            |      |
|--------------------------------------|----------------------------|------|
| Migliorativo                         | Vista Panoramica/Mare      | 1,1  |
| Peggiorativo                         | Scale a chiocciola interne | 0,90 |

| Coefficienti correttivi (Ci) Lotto 3 |          |      |
|--------------------------------------|----------|------|
| Peggiorativo                         | Vetustà  | 0,90 |
| Accessori                            | Giardino | 1,10 |

| Coefficienti correttivi (Ci) Lotto 4 |                   |      |
|--------------------------------------|-------------------|------|
| Peggiorativo                         | Vetustà           | 0,80 |
| Peggiorativo                         | Danni strutturali | 0,70 |

| Coefficienti correttivi (Ci) Lotto 5 |                           |      |
|--------------------------------------|---------------------------|------|
| Migliorativo                         | Posizione località marina | 1,15 |

**Coefficienti correttivi (Ci) Lotto 6**

|              |                           |      |
|--------------|---------------------------|------|
| Migliorativo | Posizione località marina | 1,20 |
| Stato        | In corso di costruzione   | 0,60 |

**Coefficienti correttivi (Ci) Lotto 7**

|                    |                           |      |
|--------------------|---------------------------|------|
| Migliorativo       | Posizione località marina | 1,20 |
| Accesso in strada  | Strada asfaltata          | 1,20 |
| Dislivello Terreno | Pianeggiante              | 1,20 |

**Calcolo Del Valore**

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento, si ottiene:

$$V = V_{\max} \times S_c \times C_i$$

**Calcolo Del Valore dei lotti**

| Lotto | Valore di Mercato Unitario (€ / mq) | Superficie Commerciale (mq) | Coefficienti Correttivi | Valore (€) ≈ |
|-------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------|
| 1.    | 1.300,00                            | 59                          | 1                       | 77.000,00    |
| 2.    | 1.300,00                            | 112                         | 1,1 x 0,90              | 144.000,00   |
| 3.    | 1.100,00                            | 40                          | 0,90 x 1,1              | 44.000,00    |
| 4.    | 1.100,00                            | 122                         | 0,80 x 0,70             | 75.000,00    |
| 5.    | 1.800,00                            | 91                          | 1,15                    | 188.000,00   |
| 6.    | 1.300,00                            | 805                         | 1,2 x 0,60              | 753.000,00   |
| 7.    | 20,00                               | 6.342                       | 1,2 x 1,2 x 1,2         | 219.000,00   |



## DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, per tutti i lotti si applica una riduzione pari al 5%, che tiene conto, delle seguenti voci:

- ✓ mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- ✓ vendita all'asta e non a mercato libero;
- ✓ eventuali difformità edilizie/urbanistiche, sanatorie e/o ripristini;
- ✓ eventuali aggiornamenti catastali e urbanistiche.

A quanto sopra calcolato, si aggiunge una ulteriore decurtazione per ogni singolo lotto, in particolare:

- Lotto 6: 10%
  - pendenza del Sequestro Preventivo;
  - e in quanto una porzione è occupata da strada ad uso pubblico;
- Lotto 7: 5%
  - in quanto in parte occupato da svariate casette mobili;
  - e in parte occupato da strada ad uso pubblico.

| Lotto | Valore<br>(€) | Detrazioni                            | Quota<br>pignorata | Prezzo<br>base<br>D'asta (€)<br>≈ |
|-------|---------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| 1.    | 77.000,00     | 5 % (3.850,00)                        | 100 %              | 73.000,00                         |
| 2.    | 144.000,00    | 5 % (7.200,00)                        | 100 %              | 137.000,00                        |
| 3.    | 44.000,00     | 5 % (2.200,00)                        | 50 %               | 21.000,00                         |
| 4.    | 75.000,00     | 5 % (3.750,00)                        | 50 %               | 36.000,00                         |
| 5.    | 188.000,00    | 5 % (9.400,00)                        | 100 %              | 179.000,00                        |
| 6.    | 753.000,00    | 5 % + 10 %<br>(37.650,00 + 75.300,00) | 50 %               | 320.000,00                        |
| 7.    | 219.000,00    | 5 % + 5%<br>(10.950,00 + 10.950,00)   | 100 %              | 197.000,00                        |



I valori al metro quadrato emersi dalla presente relazione di stima sono i seguenti:

Valore a metro quadrato = Valore lotto/ superficie commerciale =

- ✓ Lotto 1:  $73.000,00/59 = 1.237,29 \text{ €/mq}$
- ✓ Lotto 2:  $137.000,00/112 = 1.223,21 \text{ €/mq}$
- ✓ Lotto 3:  $21.000,00/20 = 1.050,00 \text{ €/mq}$
- ✓ Lotto 4:  $36.000,00/61 = 590,16 \text{ €/mq}$
- ✓ Lotto 5:  $179.000,00/91 = 1.967,00 \text{ €/mq}$
- ✓ Lotto 6:  $320.000,00/402,5 = 795,03 \text{ €/mq}$
- ✓ Lotto 7:  $197.000,00/6342 = 31,06 \text{ €/mq}$

### QUESITO N° 13 – Assegnazione casa coniugale

*L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

○○○

Da controlli effettuati, i lotti stimati non rientrano in assegnazione di casa coniugale.

**4) PARTE RIASSUNTIVA****QUESITO N° 14 – Descrizione finale**

*Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;*

○○○

**LOTTO UNO** – Piena ed esclusiva proprietà di un **Abitazione** sita in Casal Velino (SA) in via Giordano n° 44 e 46 Piano Terra. Essa è composta da una camera, una cucina, e un bagno a piano terra, per una superficie calpestabile di 31,90 mq e da una camera al piano soppalcato dalla superficie calpestabile di 15,20 mq. Identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 26 particella 176 sub 1 graffata con particella 177 sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 59 mq, rendita 142,03. Confina a Nord/Est: con terreno di altra proprietà (part. 548); a Sud/Ovest: con via Giordano; a Nord/Ovest: con altra proprietà (part. 174); e a Sud/Est: con altra proprietà (part. 178). Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Dalla tipologia della costruzione, e da quanto riportato nel rogito di provenienza, trattasi di immobile edificato in data antecedente il 01.09.1967. Tuttavia è palese che lo stesso è stato oggetto di successivi interventi edilizi. Da ricerche effettuate presso il SUE, è emersa una D.I.A. prot. n° 7903 del 17/07/2002 (allegato 16), riguardante solo una porzione. Sicuramente necessita della presentazione di un accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01. Il lotto rientra nel P.R.G. in vigore in Zona “A” di Recupero. L’immobile è nella titolarità del debitore in parte per Atto di compravendita del 22/06/2006 Rep. n° 48862 redatto dal notaio De Luca Vincenzo e la restante parte per atto di compravendita del 23/10/2003 Rep. n° 22323 redatto dal notaio Mazzarella Lucio

Immobile LIBERO.

**PREZZO-BASE: € 73.000,00 (Euro Settantatremila/00)**



**LOTTO DUE** – Piena ed esclusiva proprietà di un **Abitazione** sita in Casal Velino (SA) in via Giordano n° snc, piano terra, primo e secondo. Essa è composta da una cucina a piano terra, tre camere un bagno e un disimpegno a piano primo, per una superficie calpestabile (piano T + piano 1°) di 65,00 mq e da un ambiente più bagno al piano sottotetto per una superficie calpestabile di 37,80 più un balcone allo stesso piano di superficie 5 mq.

Identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 26 particella 242 sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 104 mq, rendita 284,05. Confina a Nord/Est: con via Giordano, a Sud/Ovest: con altra proprietà, a Nord/Ovest: con altra proprietà (part. 240-241) a Sud/Est: con altra proprietà (part. 243).

Il lotto rientra nel P.R.G. in vigore in Zona “A” di Recupero.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di piccole difformità e di un piccolo ampliamento al piano sottotetto.

Dalla tipologia della costruzione, e da quanto riportato nel rogito di provenienza, trattasi di immobile edificato in data antecedente il 01.09.1967. Tuttavia è palese che lo stesso è stato oggetto di successivi interventi edilizi. Da ricerche effettuate presso il SUE, è emersa una D.I.A. prot. n° 10682 del 17/09/1996 (allegato 16), senza nessun grafico. Sicuramente necessita della presentazione di un accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/01.

L'immobile è nella titolarità del debitore per Atto di compravendita del 23/10/2003 Rep. n° 22323 redatto dal notaio Mazzarella Lucio.

Immobile LIBERO.

**PREZZO-BASE: € 137.000,00 (Euro Centotrentasettemila/00)**



**LOTTO TRE** – Piena ed esclusiva proprietà per una quota pari al 50% di un **Abitazione + Terreno** sita in Casal Velino (SA) in via Giordano n° 93, piano terra. Essa è composta da due camere per una superficie calpestabile di 32 mq, un bagno esterno di 7 mq, più un terreno della consistenza di 106 mq, più un'area di sedime (di un ripostiglio non più esistente) di 6,75 mq.

Identificata catastalmente l'abitazione al N.C.E.U. al foglio 26 particella 17 sub 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 48 mq, rendita 201,42, mentre il terreno al N.C.T. al foglio 26 particella 15, categoria seminativo arborato, consistenza 57 mq, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,29, e al foglio 26 particella 16, categoria seminativo arborato, consistenza 49 mq, reddito dominicale Euro 0,39, reddito agrario Euro 0,25. Il lotto rientra nel P.R.G. in vigore in Zona "A" di Recupero. Confina a Nord: con altra proprietà (fg 25 part. 316); a Sud: con altra proprietà (part. 17), androne comune; ad Ovest: con altra proprietà (part. 17); e ad Est: con altra proprietà (fg 25 part. 316 e part. 17).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione del piccolo ripostiglio non più esistente.

Dalla tipologia della costruzione, e da quanto riportato nel rogito di provenienza, trattasi di immobile edificato in data antecedente il 01.09.1967.

Nulla è stato rinvenuto presso gli uffici del SUE, sicuramente necessita di interventi di manutenzione e della presentazione di una pratica edilizia ai sensi del DPR 380/01.

L'immobile è nella titolarità del debitore per Decreto di Trasferimento Immobiliare del 01/10/2002 Rep. n° 850 emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania trascritto il 20/01/2003 al n° 2643 d'ordine e n° 2239 particolare. Immobile LIBERO.

**PREZZO-BASE: € 21.000,00 (Euro Ventunomila/00)**



**LOTTO QUATTRO** – Piena ed esclusiva proprietà per una quota pari al 50% di un **Abitazione** sita in Casal Velino (SA) in via Giordano n° 93, piano Primo. Essa è composta da cinque camere e due bagni, per una superficie calpestabile di 91 mq, e da un balcone di 2,5 mq.

Identificata catastalmente l'abitazione al N.C.E.U. al foglio **26** particella **17** sub **7**, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 116 mq, rendita 369,27. Il lotto rientra nel P.R.G. in vigore in Zona “A” di Recupero.

Confina a Nord: con altra proprietà (part. 17) e affaccia su terreno di altra proprietà (part. 15 e 16); Sud: con via Giordano, con pianerottolo comune e con altra proprietà (part. 17); Ovest: con altra proprietà (part. 17) e affaccia su altra proprietà (part. 17); Est: con altra proprietà (part. 17).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Dalla tipologia della costruzione, e da quanto riportato nel rogito di provenienza, trattasi di immobile edificato in data antecedente il 01.09.1967.

Nulla è stato rinvenuto presso gli uffici del SUE, sicuramente necessita di interventi di manutenzione importanti (anche strutturali) e della presentazione di una pratica edilizia ai sensi del DPR 380/01.

L'immobile è nella titolarità del debitore per Decreto di Trasferimento Immobiliare del 01/10/2002 Rep. n° 850 emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania trascritto il 20/01/2003 al n° 2643 d'ordine e n° 2239 particolare.

Immobile LIBERO.

**PREZZO-BASE: € 36.000,00 (Euro Trentaseimila/00)**





**LOTTO CINQUE** – Piena ed esclusiva proprietà di un **Abitazione + Deposito**, siti in Casal Velino (SA) località marina, in via Spinale (ex Cermoleo) n° 22, piano primo e piano sottotetto, mentre il deposito è n° 16 al piano sottostrada. L'abitazione è composta da un salone/cucina, una camera e un bagno a piano primo per una superficie calpestabile di 62,50 mq, con due balconi della superficie di 13,50 mq, mentre al piano sottotetto vi è un ambiente più un bagno per una superficie calpestabile di 22 mq. Il deposito ha una superficie calpestabile di 17,70. Identificati catastalmente al N.C.E.U., l'abitazione al foglio 27 particella 474 sub 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 80 mq, rendita 499,67, mentre il deposito foglio 27 particella 474 sub 14, categoria C/2, consistenza 17 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 15,80. Il lotto rientra nel P.R.G. in vigore in Zona "C4" di Espansione turistica.

L'Abitazione Confina a: Nord/Ovest: affaccia su altra proprietà posta al piano terra che a sua volta confina con corte comune e con via Spinale; Sud/Est: Affaccia su corte di altra proprietà; Sud/Ovest: con altra proprietà; Nord/Est: con altra proprietà; il Deposito Confina a: Nord/Ovest: con ampliamento abusivo che a sua volta confina con il terrapieno; Sud/Est: con corte di altra proprietà; Sud/Ovest: con locali di altra proprietà e con passaggio comune; Nord/Est: con locali di altra proprietà. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di: abitazione piano 1°, diversa distribuzione interna, non risulta il piano sottotetto, il deposito non riporta l'ampliamento abusivo. L'immobile è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n° 55 del 22/10/1983 prot. 1270. Successivamente viene ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8 del 12.01.1996. Da un confronto tra quello rilevato e quello riportato nei grafici della Concessione Edilizia in Sanatoria è emerso che: abitazione piano primo diversa distribuzione degli spazi interni (sanabili), un ampliamento (non sanabile di



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ripristinare), piano sottotetto diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento, mentre il deposito, presenta un ampliamento e un cambio di destinazione d'uso, va ripristinato il tutto come da titolo. L'immobile è nella titolarità del debitore per Dichiarazione di Successione n° 9 vol. 405 registrata a Vallo della Lucania il 14/10/2003 trascritta il 14/09/2004 al n° 42160 d'ordine e n° 32774 particolare; e per Atto di assegnazione del 20/05/1988 Rep. n° 50713 redatto dal notaio Carlo Alberto Festa registrato a Vallo della Lucania il 09/06/1988 al n° 952 trascritto il 17/06/1988 al n° 16454 d'ordine e n° 12989 particolare.

Immobile LIBERO.

**PREZZO-BASE: € 179.000,00 (Euro Centosettantanovemila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



**LOTTO SEI** – Piena ed esclusiva proprietà per una quota pari al 50% di un **Fabbricato In Corso Di Costruzione + Terreno** sito in Casal Velino (SA) località marina, in via dello Zodiaco n° snc, piano interrato, seminterrato, rialzato primo e piano copertura.

Il fabbricato in corso di costruzione è composto da, piano interrato destinato a deposito per una consistenza di 377 mq, piano seminterrato destinato a deposito per una consistenza di 377 mq, piano rialzato destinato a turistico/ricettivo per una consistenza di 136 mq e da un terrazzo per una consistenza di 250 mq, piano primo destinato a turistico/ricettivo per una consistenza di 146 mq e da un terrazzo per una consistenza di 125 mq, oltre una corte di 972 mq, invece il terreno ha una superficie catastale di 512 mq, dove una parte è adibita a strada ad uso pubblico, e una parte si fonde con la corte del fabbricato suddetto. Identificato catastalmente: il fabbricato al N.C.E.U. al foglio **34** particella **1116**, categoria F/3, mentre il terreno al N.C.T. al foglio **34** particella **952**, categoria seminativo, classe 4, consistenza are 05 ca 12, reddito dominicale Euro 0,24, reddito agrario Euro 0,79. Il lotto rientra nel P.R.G. in vigore in Zona “ZT” Produttivo Turistico e Viabilità.

Confina a Nord/Ovest: Altra proprietà (part. 44); Sud/Est: Altra proprietà (part. 206); Sud/Ovest: Altra proprietà (part. 957); Nord/Est: Altra proprietà (part. 953 e 954).

Essendo il fabbricato in corso di costruzione, la planimetria catastale non è stata redatta. Il fabbricato è stato edificato in virtù di: Concessione Edilizia n. 64 prot. N. 3953 rilasciata dal sindaco di Casal Velino il 22.03.1990, avente ad oggetto la realizzazione di un complesso turistico, con tale titolo edilizio era autorizzata tra l'altro, la realizzazione di una palazzina a servizi, composta da due piani (piano terra e piano primo); Condono Edilizio pratica 242/C2 prot. N. 2460 del 01.03.1995, avente ad oggetto opere edilizia realizzate alla località isola, ai sensi della L. 724/1994 per la quale è stata rilasciata la Concessione

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



Edilizia in sanatoria n. 11 del 20.02.2023. Con tale condono si intendeva sanare la realizzazione, in difformità dalla Concessione Edilizia n. 64 prot. 3953, per il palazzetto in questione, un piano interrato totalmente, un piano seminterrato (con un lato completamente interrato ed un altro fuori terra per mt. 1,70), oltre piccole difformità al piano terra ed al piano primo. Successivamente è stata presentata Pratica Edilizia C.I.L.A. prot. 2267 del 23.02.2023 registrata al n. 56/2023, avente per oggetto i lavori di ristrutturazione edilizia. Tale CILA è stata sospesa a seguito di accertamenti che hanno evidenziato, realizzazione opere difformi, e realizzazione opere non regolabili con la CILA presentata. Sono stati accertati incrementi volumetrici, non sono assoggettabili al regime della CILA, ma bensì al regime del Permesso a Costruire, a seguito di pareri paesaggistici e ambientali. Pertanto è necessario il ripristino dei luoghi (rispetto ai grafici del condono). Per le opere relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, sono sanabili ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001. A seguito degli abusi riscontrati dall'ufficio tecnico comunale, il giorno 27.06.2023, l'immobile è stato sottoposto a sequestro preventivo (art. 321 c.p.p.) dalle autorità giudiziali. Pertanto sul lotto pende un **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO n° 746/2023** del 02/06/2023 emesso dalla Procura della Repubblica procedimento n° 868/23 R.G.N.R. e n° 764/23 R.G. G.I.P. L'immobile è nella titolarità del debitore: per quota di  $\frac{1}{4}$  per Atto di compravendita del 20/03/2009 Rep. n° 37300 redatto dal notaio Mazzarella Lucio trascritto il 01/04/2009 al n° 14606 d'ordine e n° 11473 particolare; e ulteriore quota di  $\frac{1}{4}$  per Decreto di Trasferimento Immobiliare del 26/01/2007 Rep. n° 3249 emesso dal Tribunale di Salerno trascritto il 03/03/2007 al n° 11737 d'ordine e n° 7010 particolare.

Immobile LIBERO.

**PREZZO-BASE: € 320.000,00 (Euro Trecentoventimila/00)**

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



**LOTTO SETTE** – Piena ed esclusiva proprietà di un **Terreno** sita in Casal Velino (SA) località marina, Via dello Zodiaco n° snc. Attualmente una parte è occupata da svariate casette mobili, una parte è adibita a parcheggio, e una piccola parte è adibita a strada ad uso pubblico. Il lotto rientra nel P.R.G. in vigore in Zona Verde Pubblico attrezzato “F1”. Ha una consistenza catastale di 6.342 mq, è pianeggiante ed ha accesso su strada asfaltata.

Identificato catastalmente al N.C.T. al foglio **34** particella **949**, qualità seminativo, classe 3, consistenza are 47 e ca 60, reddito dominicale Euro 4,92, reddito agrario Euro 9,83, particella **953**, qualità uliveto ficheto, classe 4, consistenza are 11 e ca 78, reddito dominicale Euro 1,52, reddito agrario Euro 2,43, e particella **954**, qualità seminativo, classe 4, consistenza are 04 e ca 04, reddito dominicale Euro 0,19, reddito agrario Euro 0,63.

Confina a Nord: con altra proprietà (part. 45 e 950) e con Strada Provinciale 161; Sud: con altra proprietà (part. 952 e 1116), androne comune; Ovest: con altra proprietà (part. 34 e 44); Est: con altra proprietà (part. 29 e 206).

Esiste una Ordinanza di pristino relativa alla rimozione delle casette mobili.

L'immobile è nella titolarità del debitore per atto di compravendita del 22/09/2006 Rep. n° 49240 redatto dal notaio De Luca Vincenzo trascritto il 28/09/2006 al n° 51100 d'ordine e n° 31254 particolare.

Immobile LIBERO.

**PREZZO-BASE: € 197.000,00 (Euro Centonovantasettemila/00)**



**CONCLUSIONI**

Tutti i cespiti oggetto di stima, sono ubicati in Casal Velino (SA)

| Lotto | Descrizione/Identificazione                                                                                                                                                                                                                        | Valore Di Stima |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1.    | <u>Abitazione</u> via Giordano n° 44 e 46 Piano T, Foglio 26 particella 176 sub 1 ctg A/4, vani 2,5.                                                                                                                                               | € 73.000,00     |
| 2.    | <u>Abitazione</u> via Giordano Snc Piano T-1-2 Foglio 26 particella 242 sub 2 ctg A/4 vani 5.                                                                                                                                                      | € 137.000,00    |
| 3.    | 1/2 <u>Abitazione</u> via Giordano n° 93 Piano T Foglio 26 particella 17 sub 6 ctg A/4 vani 3;<br>1/2 <u>Terreno</u> Foglio 26 particella 15 semin. arborato, are 00,57;<br>1/2 <u>Terreno</u> Foglio 26 particella 16 semin. arborato, are 00,49; | € 21.000,00     |
| 4.    | 1/2 <u>Abitazione</u> via Giordano n° 93 Piano 1 Foglio 26 particella 17 sub 7 ctg A/4 vani 5,5;                                                                                                                                                   | € 36.000,00     |
| 5.    | <u>Abitazione</u> località marina Piano 1° Foglio 27 particella 474 sub 6 ctg A/3, vani 4,5;<br><u>Deposito</u> località marina Piano S1 Foglio 27 particella 474 sub 14 ctg C/2 mq 17.                                                            | € 179.000,00    |
| 6.    | 1/2 <u>Fabbricato in corso di costruzione</u> località marina Foglio 34 particella 1116;<br>1/2 <u>Terreno</u> località manna Foglio 34 particella 952, are 05,12;                                                                                 | € 320.000,00    |
| 7.    | <u>Terreno</u> località marina Foglio 34 particella 949 are 47,60;<br><u>Terreno</u> località marina Foglio 34 particella 953 are 11,78;<br><u>Terreno</u> località marina Foglio 34 particella 954 are 04,04;                                     | € 197.000,00    |

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 89 pagine dattiloscritte e da n° 22 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

**L'Esperto**

Nocera Superiore 29 novembre 2023

**Dott. Ing. Domenico Apa**