



# TRIBUNALE di VALLO della LUCANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

ORIGINALE agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa | BCC NPLS 2020 S.R.L. + ALTRI  
Contro..... | OMISSIS + ALTRI  
R. G. Esec. N. .... | **28/2020 + 61/2021 + 85/24**  
Custode Giudiziario ..... | Dott. Alessandro Montone  
Udienza modalità di vendita ..... | 17.06.2026

## 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.    | <u>Abitazione</u> Foglio 26 particella 176 sub 1 ctg A/4, vani 2,5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | aggiudicato                                       |
| 2.    | <u>Abitazione</u> Foglio 26 particella 242 sub 2 ctg A/4 vani 5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | aggiudicato                                       |
| 3.    | <u>Abitazione</u> Foglio 26 particella 17 sub 6 ctg A/4 vani 3;<br><u>Terreno</u> Foglio 26 particella 15 e 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | € 38.000,00                                       |
| 4.    | <u>Abitazione</u> Foglio 26 particella 17 sub 7 ctg A/4 vani 5,5;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | € 66.000,00                                       |
| 5.    | <u>Abitazione</u> Foglio 27 particella 474 sub 6 ctg A/3, vani 4,5;<br><u>Deposito</u> Foglio 27 particella 474 sub 14 ctg C/2 mq 17.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | aggiudicato                                       |
| 6.    | <u>Fabbricato in corso di costruzione</u> Foglio 34 particella 1116;<br><u>Terreno</u> Foglio 34 particella 952, are 05,12;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1/2 improcedibile<br>1/2 sospeso                  |
| 7.    | <u>Terreno</u> Foglio 34 particella 949, 953 e 954;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | aggiudicato                                       |
| 8.    | Piena proprietà per la quota di 1/6 di <b>Fabbricati costruiti per speciali esigenze commerciali</b> Foglio 34 particella 206 sub 2 ctg D/8, <b>Ente Urbano</b> sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.E.U Foglio 34 particella 206 sub 1 ha 1,67,82 ctg B.C.N.C. derivanti da soppressione e variazione dei terreni riportati al N.C.T. foglio 34 part. 30, 49, 195, 198, 199, 201, 202, 204, 205 e <b>Terreno</b> Foglio 34 particella 29 | 1/6 improcedibile (quota OMISSIS)<br>€ 975.000,00 |
| 9.    | Piena proprietà per la quota di 1/3 di <b>Terreno</b> Foglio 34 particella 26, 192 e 193.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | € 26.000,00                                       |

08 maggio 2026

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. 05</b> |
| Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente |                |
| <b>3) PARTE VALUTATIVA</b>                                                 | <b>Pag. 13</b> |
| Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte              |                |
| Quesito 1 - Verifica completezza di documenti                              | <b>Pag. 13</b> |
| Quesito 2 – Identificazione e descrizione attuale dei beni                 | <b>Pag. 23</b> |
| Quesito 3 – Corrispondenza dati                                            | <b>Pag. 40</b> |
| Quesito 4 – Aggiornamento catastale                                        | <b>Pag. 41</b> |
| Quesito 5 – Strumento urbanistico                                          | <b>Pag. 46</b> |
| Quesito 6 – Regolarità edilizia                                            | <b>Pag. 48</b> |
| Quesito 7 – Formazioni lotti                                               | <b>Pag. 62</b> |
| Quesito 8 – Quote o divisibilità                                           | <b>Pag. 63</b> |
| Quesito 9 – Occupazione immobile                                           | <b>Pag. 64</b> |
| Quesito 10 – Occupazione coniuge separato                                  | <b>Pag. 65</b> |
| Quesito 11 – Vincoli                                                       | <b>Pag. 65</b> |
| Quesito 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo                 | <b>Pag. 66</b> |
| Quesito 13 – Assegnazione casa coniugale                                   | <b>Pag. 73</b> |
| <b>4) PARTE RIASSUNTIVA:</b> Esposizione in forma sintetica                | <b>Pag. 73</b> |
| Conclusioni                                                                | <b>Pag. 79</b> |



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: BCC NPLS 2020 S.r.l. + altri contro OMISSIS + altri

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021 + 85/2024

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 | LOTTO 8 RELAZIONE UTE ANNO 2018            |
| 12 | LOTTO 8 RELAZIONE UTE ANNO 2025            |
| 13 | CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA    |
| 14 | GRAFICI DIFFORMITÀ CATASTALI               |
| 15 | BORSINO IMMOBILIARE ABITAZIONI             |
| 16 | TERRENI SIMILARI IN VENDITA                |
| 17 | CONTRATTO DI LOCAZIONE LOTTO 8             |
| 18 | ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI |
|    |                                            |
|    |                                            |
|    |                                            |
|    |                                            |

Pag. 3 a 79

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Publicazione 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#: 4be34b2708b8daddfed7a8097c6f63b



## 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, in data 06 luglio 2025 dal G.E. Dott.ssa GIGLIO ROBERTA, veniva nominato come Esperto per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione R.G.E n° 85/2024 (nella stessa data il G.E. dispone la riunione alla procedura 28/2020 che a sua volta era già stato riunito alla procedura 61/2021) del Tribunale di Vallo della Lucania (SA) con disposizione del conferimento incarico nell'udienza del 10 settembre 2025. Nell'udienza di conferimento incarico, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, mi viene conferito l'incarico di stima.

### CREDITORI:

- OMISSIS;
- OMISSIS;
- OMISSIS;
- BCC NPLS 2020 Srl mandataria DOVAULE Spa;
- Agenzia Delle Entrate Della Riscossione Salerno;
- OMISSIS;
- OMISSIS.

### ESECUTATI/DEBITORI

- OMISSIS;
- OMISSIS;
- OMISSIS.

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:

➤ **Unico accesso**, in data **12 dicembre 2025** alle ore 10:30 nel Comune di Casal Velino (SA) alla frazione Marina località Velia, Località Isola ovvero presso parte degli immobili oggetto di pignoramento (Lotto 8).

Sul posto è presente il Custode Giudiziario il dott. Commercialista Montone Alessandro, il sig. OMISSIS in qualità di amministratore della OMISSIS affittuario del Villaggio Turistico Velia, che ci consente l'accesso. Sul posto è pervenuta la Guardia Di Finanza di Vallo della Lucania, nominata dal P.M. all'accesso al Villaggio attraverso LGT C.S. OMISSIS, il maresciallo OMISSIS e APS Q.S. OMISSIS. Si effettua una ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico. Il sig. OMISSIS dichiara di essere proprietario di tutte le casette mobili riscontrate sulla particella 206.

Successivamente con la presenza di due agenti della polizia municipale Assistente OMISSIS e OMISSIS ci siamo recati presso le particelle 952 e 1116 (Lotto 6), per i rilievi.

Le operazioni a Località Marina si concludono alle ore 12.10.

Successivamente ci siamo recati a Casal Velino paese, dove la sig.ra OMISSIS ci consente l'accesso ai due appartamenti che detiene in possesso (Lotti 3 e 4). Le operazioni si concludono alle ore 13.10.



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 alla conservatoria immobiliare.**

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. | <u>Abitazione di tipo economico</u> sita in Casal Velino (SA) via Cermoleo Piano 1° riportato al N.C.E.U. <b>Foglio 27 particella 474 sub 6 ctg A/3 classe 2 vani 4,5;</b> |
| 13. | <u>Magazzino/locale deposito</u> 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. 8 a 79

### 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 piena ed intera proprietà.

### Procedura RGE 85/2024 – Esecutati OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

Piena proprietà per 1/6 alla sig.ra OMISSIS e 1/6 a OMISSIS:

|     |                                                                                                                                                                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. | <u>Abitazione di tipo economico</u> sita in Casal Velino (SA) via Cermoleo Piano 1° riportato al N.C.E.U. <b>Foglio 27 particella 474 sub 6 ctg A/3 classe 2 vani 4,5;</b> |
| 13. | <u>Magazzino/locale deposito</u> 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>      |
| 14. | <u>Bene immobile</u> sito in Casal Velino (SA) via Spinale riportato al N.C.E.U. <b>Foglio 27 particella 474 ctg C/0;</b>                                                  |
| 15. | <u>Bene immobile</u> sito in Casal Velino (SA) via Spinale riportato al N.C.E.U. <b>Foglio 27 particella 232 sub 1 ctg C/0;</b>                                            |
| 16. | <u>Bene immobile</u> sito in Casal Velino (SA) via Spinale riportato al N.C.E.U. <b>Foglio 27 particella 232 sub 13 ctg C/0;</b>                                           |
| 17. | <u>Fabbricati costruiti per speciali esigenze commerciali</u> sito in Casal                                                                                                |



|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.E.U <b>Foglio 34 particella 206 sub 2 ctg D/8;</b>                                                                                                                                                                                                                           |
| 18. | Bene comune non censibile sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.E.U <b>Foglio 34 particella 206 sub 1 ctg B.C.N.C.</b> derivanti da soppressione e variazione dei terreni riportati al N.C.T. foglio 34 part. 30, 49, 195, 198, 199, 201, 202, 204, 205;                                             |
| 19. | Terreno sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.T. <b>Foglio 34 particella 26 seminativo, classe 2 are 03,20, particella 29 seminativo, classe 3 are 13,82, particella 192 seminativo, classe 2 are 04,40, particella 193 seminativo, classe 2 are 07,03 e particella 206 Ente Urbano, ha 1,67,82;</b> |

Piena proprietà per 1/2 alla sig.ra OMISSIS e 1/2 al sig. OMISSIS:

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

NOTA ESPERTO:

In virtù della riunione delle procedure (28/2020+61/2021+85/2024), i beni riportati ai numeri da 6 a 13, vengono pignorati per piena ed intera proprietà.



## FORMAZIONE DEI LOTTI

Per una maggiore chiarezza sui beni oggetto di pignoramento di tutte le procedure riunite, 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 <b>26</b> particella <b>176</b> sub <b>1</b> e particella <b>177</b> sub <b>1</b> (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 <b>26</b> particella <b>242</b> sub <b>2</b> ctg A/4.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>LOTTO<br/>N° 3</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° 117 Piano T. riportato al N.C.E.U Foglio <b>26</b> particella <b>17</b> sub <b>6</b> ctg A/4, <b>Terreno</b> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio <b>26</b> particella <b>15</b> seminativo arborato, are 00,57 e <b>Terreno</b> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio <b>26</b> particella <b>16</b> seminativo arborato, are 00,49. |
| <b>LOTTO<br/>N° 4</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° 117 Piano 1° riportato al N.C.E.U Foglio <b>26</b> particella <b>17</b> sub <b>7</b> 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 <b>27</b> particella <b>474</b> sub <b>6</b> 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 <b>27</b> particella <b>474</b> sub <b>14</b> ctg C/2.                                                                                                     |
| <b>LOTTO<br/>N° 6</b> | <u>Piena proprietà per la quota di 1/1 (1/2 + 1/2) di <b>Fabbricato in corso di costruzione</b></u> sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, via Dello Zodiaco snc Piano I. S., R., 1° e 2° (copertura) riportato al N.C.E.U Foglio <b>34</b> particella <b>1116</b> ctg F/3 e <b>Terreno</b> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio <b>34</b> particella <b>952</b> 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 Velia, riportato al N.C.T. Foglio <b>34</b> particella <b>949</b> seminativo, are 47,60, particella <b>953</b> uliveto ficheto, are 11,78 e particella <b>954</b> seminativo, are 04,04.                                                                                                                                                                                        |
| <b>LOTTO</b>          | <u>Piena proprietà per la quota di 1/3 (1/6 + 1/6) di <b>Fabbricati</b></u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



N° 8

**costruiti per speciali esigenze commerciali** sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.E.U Foglio **34** particella **206** sub **2** ctg D/8, **Ente Urbano** sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.E.U Foglio **34** particella **206** sub **1** ha 1,67,82 ctg B.C.N.C. *derivanti da soppressione e variazione dei terreni riportati al N.C.T. foglio 34 part. 30, 49, 195, 198, 199, 201, 202, 204, 205* e **Terreno** sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.T. Foglio **34** particella **29** seminativo, classe 3 are 13,82.

LOTTO  
N° 9

Piena proprietà per la quota di 1/3 (1/6 + 1/6) di Terreno sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.T. Foglio **34** particella **26** seminativo, classe 2 are 03,20, particella **192** seminativo, classe 2 are 04,40, particella **193** seminativo, classe 2 are 07,03.

**NOTA ESPERTO:**

- I lotti **1, 2, 5 e 7** risultano già aggiudicati, all'asta a seguito della precedente relazione di stima, depositata redatta dal sottoscritto Esperto in data 29/11/2023, pertanto verranno stralciati dalla presente relazione;

- Il G.E. con Ordinanza del 14.04.2026:

1. Dichiara improcedibile la procedura esecutiva con riguardo al bene n° 6 dell'unità negoziale nr° 1 (fabbricato sito in Casal Velino identificato in catasto al foglio 34 p.la 206 sub 2, cat. D/8) limitatamente alla quota di 1/6 di OMISSIS;

Questa particella (206 sub2) fa parte del lotto 8, insieme ad un'altra particella che non è oggetto di sequestro preventivo (part. 29), e pertanto non oggetto di Ordinanza del G.E., tuttavia la part. 29 risulta funzionale alla particella 206 sub 2. Siccome è stata pignorata la quota di 1/6 di OMISSIS e 1/6 di OMISSIS, si procederà solo alla valutazione della quota di quest'ultimo. Quindi in conclusione seppur la particella 29 non è stata dichiarata improcedibile, per il motivo sopra



riportato, si farà la valutazione solo della quota di OMISSIS dell'intero lotto 8.

Il sottoscritto Esperto Stimatore in merito al lotto 8 (villaggio turistico) valuterà solo la quota di 1/6 relativa al debitore OMISSIS.

Pag. 12 a 79

2. Dichiara improcedibile la procedura esecutiva con riguardo al bene nr° 5 dell'unità negoziale nr° 2 (fabbricato sito in Casal Velino in località Isola identificato in catasto al foglio 34, p.lla 1116) limitatamente alla quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS;
3. Sospende la procedura esecutiva con riguardo al bene nr° 5 dell'unità negoziale nr° 2 (fabbricato sito in Casal Velino in località Isola della frazione Marina identificato in catasto al foglio 34, p.lla 1116) limitatamente alla quota di 1/2 di proprietà della Sig.ra OMISSIS.

Questa particella (1116) fa parte del lotto 6, vi è un'altra particella che non sono oggetto di sequestro preventivo (terreno 952), e pertanto non oggetto di Ordinanza del G.E., tuttavia la stessa risulta funzionale alla particella 1116, per il motivo prima indicato anche questa particella non sarà oggetto di stima.

Il sottoscritto Esperto Stimatore in merito al lotto 6 (fabbricato in corso di costruzione) ha effettuato operazioni di rilievi e di accertamenti, ma non eseguirà la valutazione economica.



### 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

#### Lotti 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 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 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 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.ile 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;

### TRASCIZIONI CONTRO

#### Lotto 3 – 4:

- **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.

### ISCRIZIONI CONTRO

#### Lotto 6:

- **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 “Baia Velina Srl” dalla “Banca del Cilento – Credito Cooperativo – Società Cooperativa per Azioni”, giusto atto del 20/12/2011 rep. n° 43535 per notaio Mazzarella a carico dell'esecutata e gravanti sugli immobili sopra indicati;

#### Lotti 3 – 4 :

- **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 “Baia Velina Srl” 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 “Baia Velina Srl” 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.



## Verifica documentazione Procedura RGE 85/2024

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 **27/11/2024** 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 **29/11/2024**, 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.

Per le formalità si fa riferimento alla relazione notarile sottoscritta dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo del 29.11.2024 depositata in atti.



## ISPEZIONI IPOTECARIE:

Il sottoscritto ha effettuato, in data 23/04/2026, 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:

### LOTTO 3 e LOTTO 4:

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LOTTO<br/>N° 3</b> | <u>Piena proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione di tipo popolare</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, <u>Terreno</u> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio 26 particella 15 seminativo arborato, are 00,57 e <u>Terreno</u> 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 1/1 di Abitazione di tipo popolare</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.                                                                                                                                                                                                                                            |

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.
9. **TRASCRIZIONE** del 28/11/2024 - Registro Particolare 40866 Registro Generale 49988 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 1036 del 22/10/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 686 del 23/02/2026 (RESTRIZIONE DI BENI)

**LOTTO 8:**

**LOTTO  
N° 8**

Piena proprietà per la quota di 1/3 (1/6 +1/6) di Fabbricati costruiti per speciali esigenze commerciali sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.E.U Foglio 34 particella 206 sub 2 ctg D/8, Ente Urbano sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.E.U Foglio 34 particella 206 sub 1 ha 1,67,82 ctg B.C.N.C. *derivanti da soppressione e variazione dei terreni riportati al N.C.T. foglio 34 part. 30, 49, 195, 198, 199, 201, 202, 204, 205 e Terreno* sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.T. Foglio 34 particella 29 seminativo, classe 3 are 13,82.

Pag. 20 a 79

1. TRASCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 27891 Registro Generale 34948  
Pubblico ufficiale MATRONE FRANCESCO Repertorio 310/255 del 09/10/2015

ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. 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

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 36742 del 2013

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3262 del 18/10/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 685 del 23/02/2026 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 22/07/2024 - Registro Particolare 25985 Registro Generale 31814

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 1275/2024 del 16/07/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 27568 del 31/07/2024

4. TRASCRIZIONE del 31/07/2024 - Registro Particolare 27568 Registro Generale 33688

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 1147/2024 del 25/07/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 25985 del 2024

5. TRASCRIZIONE del 28/11/2024 - Registro Particolare 40866 Registro Generale 49988

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 1036 del 22/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 686 del 23/02/2026 (RESTRIZIONE DI BENI)

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



**LOTTO 9:**

**LOTTO  
N°9**

Piena proprietà per la quota di 1/3 (1/6 +1/6) di Terreno sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.T. Foglio 34 particella 26 seminativo, classe 2 are 03,20, particella 192 seminativo, classe 2 are 04,40, particella 193 seminativo, classe 2 are 07,03.

Pag. 21 a 79

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

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 19/07/2013 - Registro Particolare 21386 Registro Generale 25890

Pubblico ufficiale CONSORZIO DI BONIFICA VELIA Repertorio 128/2011 del 20/10/2011

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

Nota disponibile in formato elettronico

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

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 33183 del 06/10/2022

\*\*\* NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 3261 del 18/10/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 679 del 23/02/2026 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. 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

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 680 del 23/02/2026 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 27891 Registro Generale 34948

Pubblico ufficiale MATRONE FRANCESCO Repertorio 310/255 del 09/10/2015

ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE del 29/01/2018 - Registro Particolare 3162 Registro Generale 3892

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 6901/2017 del

28/12/2017

DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI RIVENDICAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Immobili attuali



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: BCC NPLS 2020 S.r.l. + altri contro OMISSIS + altri

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021 + 85/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

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

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 36742 del 2013

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3262 del 18/10/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 685 del 23/02/2026 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. TRASCRIZIONE del 02/07/2024 - Registro Particolare 23548 Registro Generale 28839

Pubblico ufficiale DE LUCA VINCENZO Repertorio 49824 del 21/03/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 28/11/2024 - Registro Particolare 40866 Registro Generale 49988

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 1036 del 22/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 686 del 23/02/2026 (RESTRIZIONE DI BENI)

Pag. 22 a 79

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#: 4be34b2708bb8daddfed7a8097c6f63b

**Provenienza beni ai debitori:**

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

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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° 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° 8</b>     | DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/02/2003 - UR Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione Volume 405 n. 9 registrato in data 14/10/2003 - SUCCESSIONE Voltura n. 2809.1/2005 - Pratica n. SA0052966 in atti dal 11/02/2005                                                                                                         |
| <b>LOTTO<br/>N° 9</b>     | DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/02/2003 - UR Sede VALLO DELLA LUCANIA (SA) Registrazione Volume 405 n. 9 registrato in data 14/10/2003 - SUCCESSIONE Voltura n. 2809.1/2005 - Pratica n. SA0052966 in atti dal 11/02/2005                                                                                                         |

**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.);*

ooo

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti da:



## LOTTO TRE

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                        |                       |        |                        |               |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------|-----------------------|--------|------------------------|---------------|
| Quota Pignorata | 100 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                        |                       |        |                        |               |
| 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 |               |
|                 | 26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15         | Semin. Arbor.                          | /                     | /      | 57                     | € 0,46 € 0,29 |
| Superfici       | 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         |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            | Superficie area di sedime              |                       |        | Mq                     | 6,75          |
|                 | Terreni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            | 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 |            |                                        |                       |        |                        |               |



|                       |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | finestra di altra proprietà che affaccia nel terreno.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Accessi</b>        | 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

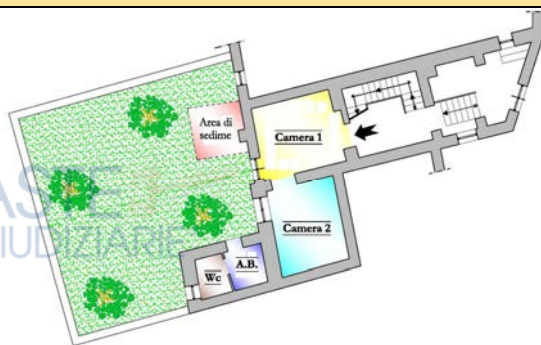


Figura 1- Rilievo grafico



Figura 2- Accesso al fabbricato



Figura 3- Accesso all'abitazione



Figura 4- Camera 2

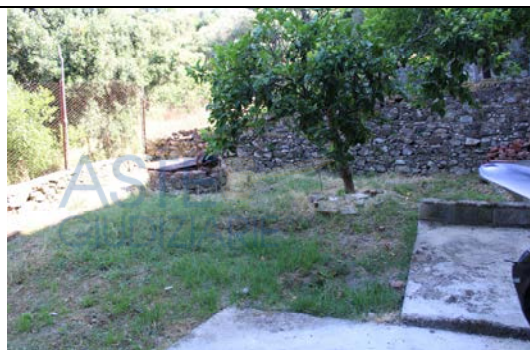


Figura 5- Terreno

**LOTTO QUATTRO**

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |     |           |        |          |          |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----|-----------|--------|----------|----------|
| Quota Pignorata | 100 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |     |           |        |          |          |
| 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);<br><b>Sud:</b> con via Giordano, con pianerottolo comune e con altra proprietà (part. 17);<br><b>Ovest:</b> con altra proprietà (part. 17) e affaccia su altra proprietà (part. 17);<br><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> .<br>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.<br>Si segnala che un wc (wc 2 nel rilievo) risulta totalmente demolito con rimozione di pavimento e rivestimento.<br>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: BCC NPLS 2020 S.r.l. + altri contro OMISSIS + altri

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021 + 85/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

## LOTTO 4

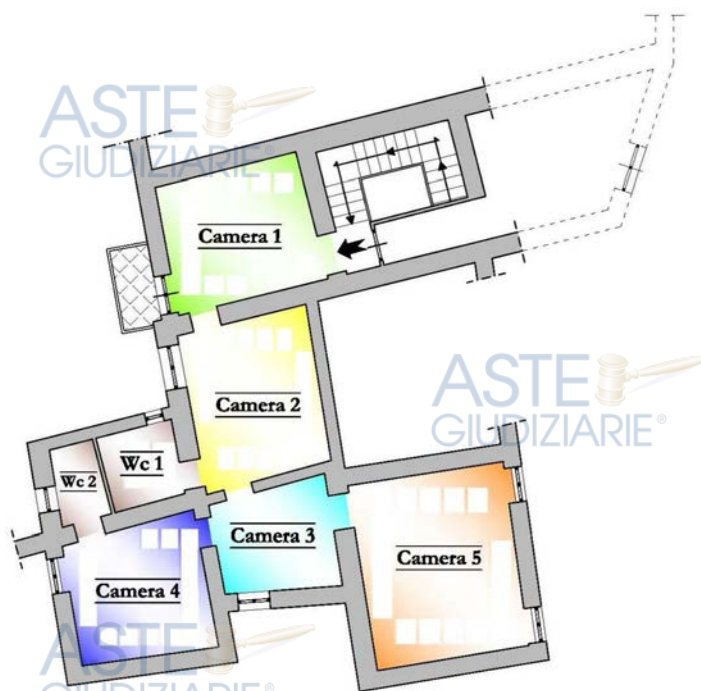


Figura 6- Rilievo grafico



Figura 7- Accesso al fabbricato



Figura 8- Camera 1



Figura 9- Camera 4



Figura 10- Camera 5

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 SEI

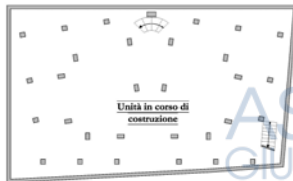
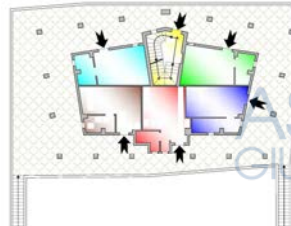
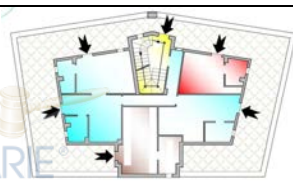
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |         |             |        |        |         |           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------|-------------|--------|--------|---------|-----------|
| Quota Pignorata               | 50 % + 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |         |             |        |        |         |           |
| Provvedimento GE del 14.04.26 | $\frac{1}{2}$ in ditta a OMISSIS SOSPESA<br>$\frac{1}{2}$ in ditta a OMISSIS IMPROCEDIBILE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |         |             |        |        |         |           |
| 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 Velia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |         |             |        |        |         |           |
| Dati Catastali                | Fabbricato in corso di costruzione:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         |         |             |        |        |         |           |
|                               | Foglio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Particella                              | Sub     | Categoria   | Classe | Cons.  | Rendita |           |
|                               | 34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1116                                    |         | F/3         |        |        |         |           |
|                               | Terreno:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                         |         |             |        |        |         |           |
|                               | Foglio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Particella                              | Qualità | Consistenza |        |        | Rendita |           |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         | ha      | are         | ca     | Dom.le | Agrario |           |
|                               | 34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 952                                     | Semin.  | /           | 5      | 12     | € 0,24  | € 0,79    |
| Superfici                     | 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                   | <u>Il fabbricato in corso di costruzione</u> 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> .<br><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.<br><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 |                                         |         |             |        |        |         |           |



|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | <p>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 intorno a tale livello rendendolo da seminterrato a totalmente fuori terra.</p> <p><b>Il piano Rialzato</b>, 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.</p> <p><b>Il piano Primo</b>, 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.</p> <p><b>Il piano Copertura</b>, è composto dal lastrico solare del fabbricato nonché dal torrino scale interamente realizzato con struttura in ferro e vetro.</p> <p><u>Il terreno</u>, 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.</p> |
| <b>Accessi</b>        | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Stato di fatto</b> | <p>Il fabbricato in corso di costruzione si presenta allo stato grezzo, ovvero intonato 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.</p> <p>Il terreno, che forma un unico ambiente con la corte del fabbricato, è attualmente adoperato come deposito di materiale edile.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



## LOTTO 6

| LOTTO 6                                                                             |                                                                                      |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|    |     |  |
| <b>Piano Interrato</b>                                                              | <b>Piano Seminterrato</b>                                                            | <b>Piano Rialzato</b>                                                               |
|    |     |                                                                                     |
| <b>Piano Primo</b>                                                                  | <b>Piano Copertura</b>                                                               |                                                                                     |
|   |   |                                                                                     |
| <i>Figura 11- Fabbricato in corso di costruzione</i>                                | <i>Figura 12- Terreno/Strada pubblica</i>                                            |                                                                                     |
|  |  |                                                                                     |
| <i>Figura 13- Locale al Piano seminterrato</i>                                      | <i>Figura 14- Terrazza/portico piano rialzato</i>                                    |                                                                                     |

**LOTTO OTTO**

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                |                    |               |              |                |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|--------------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>Quota Pignorata</b>               | 1/6 + 1/6                                                                                                                                                                                                                         |                   |                |                    |               |              |                |
| <b>Provvedimento GE del 14.04.26</b> | 1/6 in ditta a OMISSIS IMPROCEDIBILE                                                                                                                                                                                              |                   |                |                    |               |              |                |
| <b>Tipologia</b>                     | Villaggio Turistico con piscina e accesso diretto alla spiaggia.                                                                                                                                                                  |                   |                |                    |               |              |                |
| <b>Ubicazione</b>                    | Frazione Marina, Località Velia - 84040 Casal Velino (SA)                                                                                                                                                                         |                   |                |                    |               |              |                |
| <b>Dati Catastali</b>                | Terreno:                                                                                                                                                                                                                          |                   |                |                    |               |              |                |
|                                      | <b>Foglio</b>                                                                                                                                                                                                                     | <b>Particella</b> | <b>Qualità</b> | <b>Consistenza</b> |               |              | <b>Rendita</b> |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                | <b>ha</b>          | <b>are</b>    | <b>ca</b>    | <b>Dom.le</b>  |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                |                    |               |              | <b>Agrario</b> |
|                                      | 34                                                                                                                                                                                                                                | 29                | Semin.         | /                  | 13            | 82           | € 1,43         |
| <b>Dati Catastali</b>                | 34                                                                                                                                                                                                                                | 206               | Ente urbano    | 01                 | 67            | 82           | -              |
|                                      | Villaggio turistico:                                                                                                                                                                                                              |                   |                |                    |               |              |                |
|                                      | <b>Foglio</b>                                                                                                                                                                                                                     | <b>Particella</b> | <b>Sub</b>     | <b>Categoria</b>   | <b>Classe</b> | <b>Cons.</b> | <b>Rendita</b> |
|                                      | 34                                                                                                                                                                                                                                | 206               | 1              | b.c.n.c.           | -             | -            | -              |
|                                      | 34                                                                                                                                                                                                                                | 206               | 2              | D/8                | -             | -            | € 13.000,00    |
| <b>Superfici</b>                     | <i>Superficie Catastale Totale</i>                                                                                                                                                                                                |                   |                |                    |               |              | Mq 18.174      |
| <b>Confini</b>                       | <b>Nord:</b> stradina che conduce a Strada Provinciale 161;<br><b>Sud:</b> spiaggia;<br><b>Ovest:</b> con altre proprietà: particella 949, 953, 1116 e 957;<br><b>Est:</b> con altre proprietà: particella 196, 200, 1043 e 1044. |                   |                |                    |               |              |                |



## Descrizione:

1. Area del villaggio a ridosso della spiaggia (evidenziata in rosso nel particolare “A e B”) , è costituita da:

- un’area verde;
- un viale alberato;
- una piscina;
- un’area dedicata agli spettacoli;
- e un locale adibito a sala colazione/pranzo/cena.

Tiene l’accesso diretto alla spiaggia. Durante l’accesso non sono rinvenuti in questa area casette mobili.



Figura 15- particolare “A e B”



2. Nell'area interna al villaggio turistico, (evidenziata in rosso nel particolare "C") sono presenti n 31 piazzole, con fondo in pietrisco di varie dimensione, sulle quali risultano alloggiate n. 31 strutture mobili, munite di ruote con relativo asse, appoggiate su basi di mattoni e sostegni in ferro (tipo martinetti). Tali strutture mobili sono servite da energia elettrica, da acqua potabile, da gas e sono provviste di scarichi fecali. Ogni struttura è delimitata da una siepe, la quale nasconde il vuoto interposto tra la piazzola e la struttura stessa.



Figura 16 - particolare "C"

3. Internamente al villaggio turistico, (area evidenziata in rosso nel particolare "D") sono presenti n 7 manufatti in muratura (di cui n. 5 singoli e due duplex) di volumetria complessiva pari a circa mc. 666,22. Le strutture, complete in ogni loro parte, sono fornite di tutti i servizi (elettrico, acqua, gas e fognario).

- a) N. 3 manufatti in muratura (tipologia singolo) dalle dimensioni esterne:

- cadauno mt. 6,00 x mt. 5,20;
- altezza: intradosso sporgenza mt. 2,40 e mt. 2,10 – intradosso colmo mt. 2,95;
- **superficie coperta** (compreso portico di mq. 4,00) = mq. 31,20 x n. 3 (corpi) = **MQ. 93,60**

- **volumetria** (escluso portico) cad. mc. 74,40 x n. 3 (corpi) = **MC. 223,20;**

- b) N. 2 manufatti in muratura (tipologia singolo) dalle dimensioni esterne:

- cadauno mt. 5,90 x mt. 5,10;



- altezza: ad intradosso sporgenza mt. 2,25 e mt. 2,30 – intradosso colmo mt. 2,90;
- **superficie coperta** (compreso portico di mq. 4,11) mq. 30,19 x n2 (corpi)= **MQ.**

**60,38;**

- **volumetria** (escluso portico) cad mc. 72,02 x n. 2 (corpi)= **MC 144,04;**

c) **N. 1 manufatto** in muratura (tipologia duplex) dalle dimensioni esterne:

- n. 2 (corpi) cadauno mt. 6,05 x mt. 5,25
- altezza: ad intradosso sporgenza mt. 2,40 e mt. 2,10 - intradosso colmo mt 2,95;
- **superficie coperta** (compreso portico di mq. 4,00) mq. 31,76 x n.2 (corpi) = **MQ.**

**63,52;**

- **volumetria** (escluso portico) mc. 75,74 x n.2 (corpi) = **MC. 151,48;**

d) **N. 1 manufatto** in muratura (tipologia duplex) dalle dimensioni esterne:

- n. 2 (corpi) cadauno mt. 5,45 x mt. 5,00;
- altezza ad intradosso sporgenza mt. 2,20 e mt. 2,10- intradosso colmo mt. 3,00;
- **superficie coperta** (compreso portico di mq. 4,00) mq. 27,25 x n.2 (corpi)= **MQ.**

**54,50;**

- **volumetria** (escluso portico) mc. 73,75 x n. 2= **MC. 147,50;**



Figura 17 - particolare "D"



4. Visionando gli Atti dell'Ufficio Urbanistica, si è constatato che, oltre quanto in precedenza elencato, **sono presenti dei corpi di fabbrica e degli ampliamenti.**

Gli ampliamenti ai fabbricati sono rappresentati da:

- e) **N. 30 ampliamenti** con struttura in muratura, (evidenziati in rosso nel particolare "E"), di diverse dimensioni per una volumetria complessiva di **mc 328,21**



Figura 18 - particolare "E"

- f) **N. 7 corpi di fabbrica in muratura**, (evidenziati in rosso nel particolare "F") di diversa destinazione, per una volumetria complessiva di circa **mc. 536,25 + 38,68;**

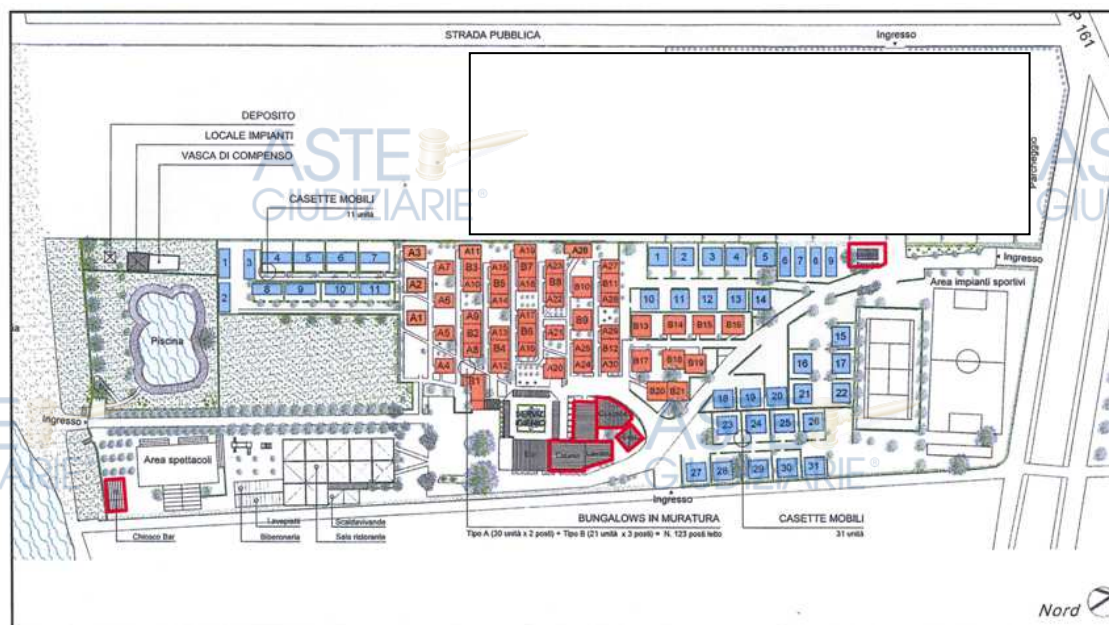


Figura 19- particolare "F"



- g) **N. 9 ampliamenti**, di collegamento tra esistenti strutture e n. 1 corpo di fabbrica (il tutto evidenziato in rosso nel particolare “G”) così come riportato nelle pratiche in Atti, per una volumetria complessiva di circa **MC. 694,05**

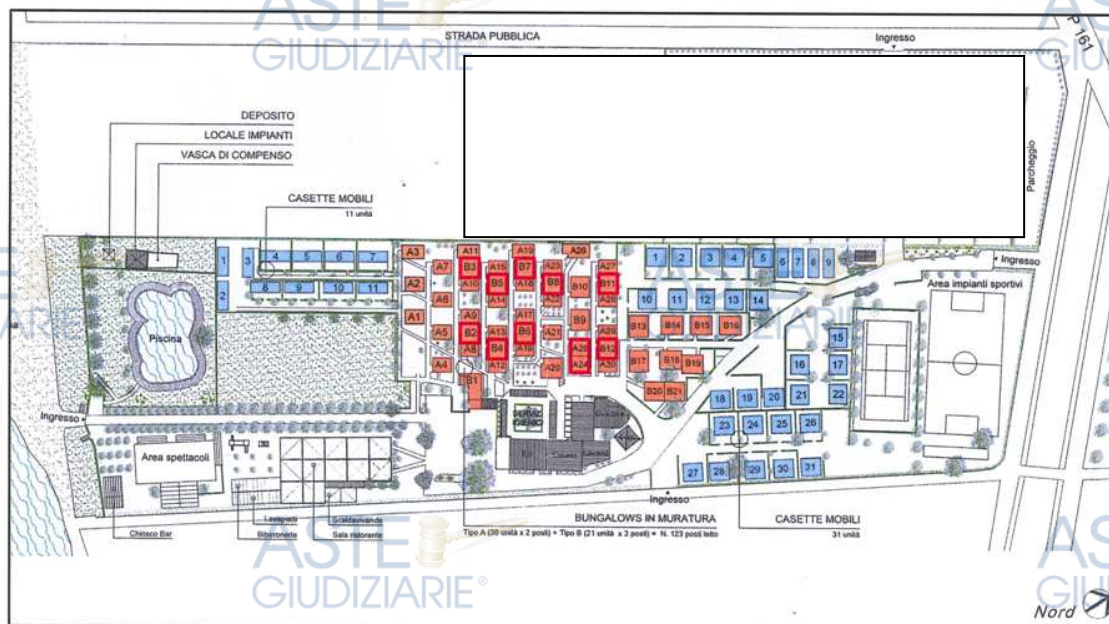


Figura 20- particolare "G"



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: BCC NPLS 2020 S.r.l. + altri contro OMISSIS + altri

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021 + 85/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

## LOTTO 8

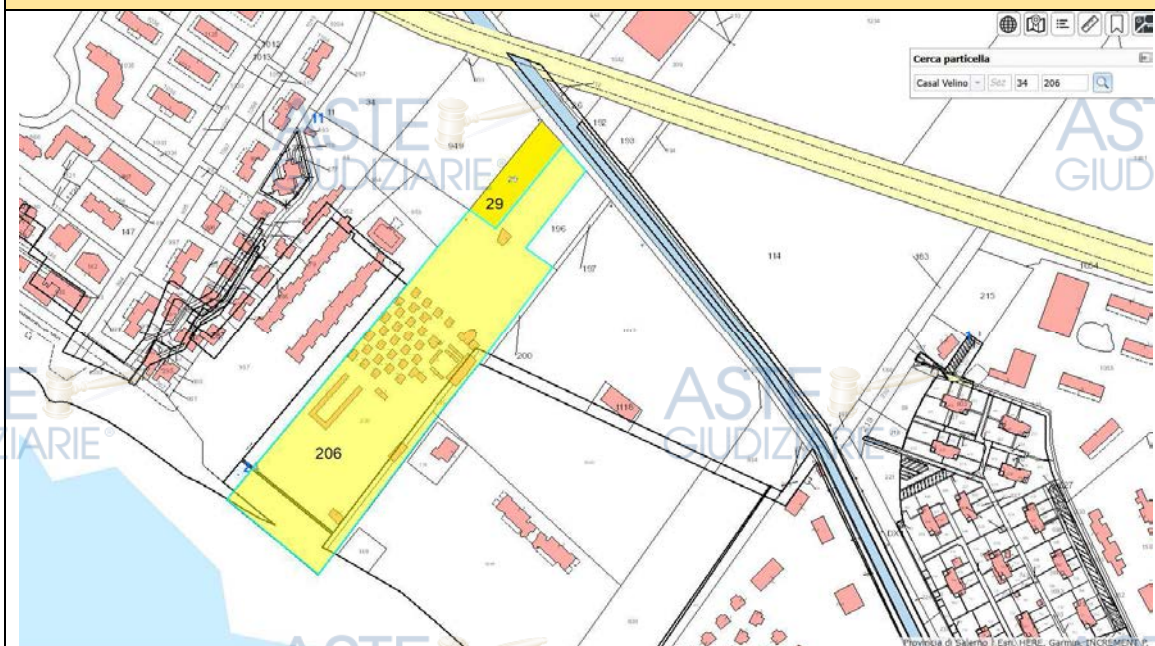


Figura 21- Mappa catastale



Figura 22- Foto satellitare



Figura 23- Ingresso



Figura 24- Piscina



Figura 25- Interno Villaggio

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 NOVE**

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                |                    |            |           |                |                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|--------------------|------------|-----------|----------------|----------------|
| <b>Quota Pignorata</b>    | 1/6 + 1/6 = 1/3                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                |                    |            |           |                |                |
| <b>Tipologia</b>          | Terreno                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                |                    |            |           |                |                |
| <b>Ubicazione</b>         | Frazione Marina, Località Velia - 84040 Casal Velino (SA)                                                                                                                                                                                        |                   |                |                    |            |           |                |                |
| <b>Dati<br/>Catastali</b> | <b>Foglio</b>                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Particella</b> | <b>Qualità</b> | <b>Consistenza</b> |            |           | <b>Rendita</b> |                |
|                           |                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                | <b>ha</b>          | <b>are</b> | <b>ca</b> | <b>Dom.le</b>  | <b>Agrario</b> |
|                           | 34                                                                                                                                                                                                                                               | 26                | Semin.         | /                  | 03         | 20        | € 1,07         | € 0,99         |
|                           | 34                                                                                                                                                                                                                                               | 192               | Semin.         | /                  | 05         | 40        | € 1,81         | € 1,67         |
|                           | 34                                                                                                                                                                                                                                               | 193               | Semin.         | /                  | 07         | 03        | € 2,36         | € 2,18         |
| <b>Superfici</b>          | <i>Superficie Catastale Totale</i>                                                                                                                                                                                                               |                   |                |                    |            |           | Mq             | 1.563,00       |
| <b>Confini</b>            | <b>Nord:</b> strada pubblica provinciale 161;<br><b>Sud:</b> strada;<br><b>Ovest:</b> incrocio tra strada provinciale 161 e stradina;<br><b>Est:</b> particella 194 (non oggetto di pignoramento).                                               |                   |                |                    |            |           |                |                |
| <b>Descrizione</b>        | Il terreno, ha una forma triangolare, ha una superficie catastale di mq <b>1.563,00</b> , è pianeggiante, con la presenza di qualche albero lungo il confine. Attualmente è utilizzato come parcheggio del vicino villaggio turistico (lotto 8). |                   |                |                    |            |           |                |                |
| <b>Accessi</b>            | Unico accesso carrabile lungo la stradina che lo circonda su due lati.                                                                                                                                                                           |                   |                |                    |            |           |                |                |
| <b>Stato di fatto</b>     | Al momento dell'accesso (dicembre) non risultava utilizzato.                                                                                                                                                                                     |                   |                |                    |            |           |                |                |
| <b>Urbanisticamente</b>   | Rientra nella zona F4 – Parco Urbano, e in parte rientra in strada PRG.                                                                                                                                                                          |                   |                |                    |            |           |                |                |



## LOTTO 9

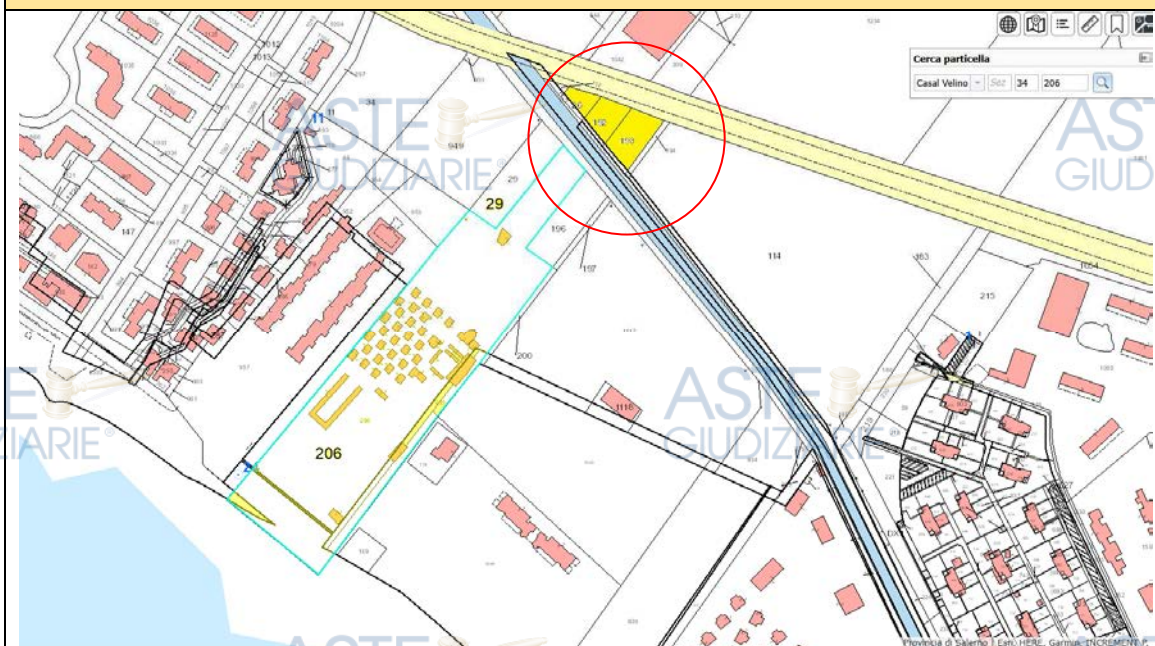


Figura 26- Mappa catastale



Figura 20- Area esterna



Figura 21-



Figura 22- foto reperita da google maps



Figura 23- foto reperita da google maps

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 accatastate;*

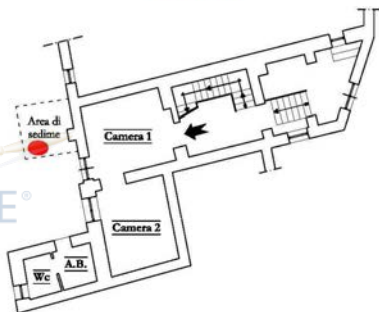
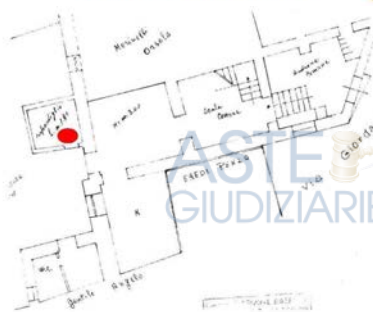
○○○

**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: |

**PLANIMETRIA DIFFORMITA' CATASTALI**

Via G. Giordano n° 117  
84040 Casal Velino (SA)  
N.C.E.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****RILEVATO****PLANIMETRIA CATASTALE**

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

- Nel rilevato non è presente il locale ripostiglio

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: BCC NPLS 2020 S.r.l. + altri contro OMISSIS + altri

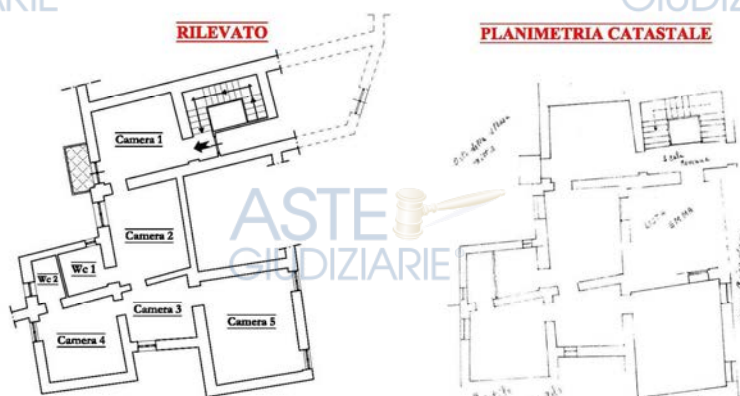
R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021 + 85/2024

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: |

Pag. 42 a 79



## 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

Publicazione 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#: 4be34b2708b8daddfed7a8097c6f63b



**Lotto Sei: Fabbricato in corso di costruzione Foglio 34 particella 1116 ctg F/3 e Terreno Foglio 34 particella 952:**

|                                  |                                                                                                          |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VISURA e MAPPA CATASTALE:</b> | in mappa catastale non è riportata la strada esistente ad uso pubblico.                                  |
| <b>ELABORATO 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 Otto: Villaggio turistico, Foglio 34 particella 206, sub 1 e 2 e part. 29:**

|                                  |                                                                                                         |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VISURA e MAPPA CATASTALE:</b> | la mappa catastale necessita di un aggiornamento                                                        |
| <b>ELABORATO PLANIMETRICO:</b>   | necessità di un aggiornamento                                                                           |
| <b>PLANIMETRIA:</b>              | ci sono svariati corpi di fabbrica e/o ampliamenti di essi non riportati. necessità di un aggiornamento |



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: BCC NPLS 2020 S.r.l. + altri contro OMISSIS + altri

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021 + 85/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

|                                       |                                    |                 |                         |                |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|
| ELABORATO PLANIMETRICO                | Comitato da: D'Angiolillo Giuseppe | Foglio: 34      | Prov. Salerno           | R. 2807        |
| Comune di Casal Velino                | Sessione:                          | Particella: 206 | Festocollo n. SA0197193 | dal 23/06/2005 |
| Demonstrazione grafica del subalterno |                                    |                 | N°o Mapale n. 167692    | dal 26/05/2005 |
|                                       |                                    |                 |                         | Scala 1 : 500  |

Comune di Casal Velino  
Fog. 34 Part.Ila 206

## Legenda

- 1) sub 1 corte comune
- 2) sub 2 bilocale
- 3) sub 2 deposito
- 4) sub 2 cucina - ristorante-bar
- 5) sub 2 servizi igienici - docce
- 6) sub 2 bungalow ( residenza estiva)
- 7) sub 2 bungalow tipologia (c)
- 8) sub 2 bungalow tipologia (a)
- 9) sub 2 case mobili
- 10) sub 2 pizzeria
- 11) sub 2 deposito
- 12) sub 2 direzione
- 13) sub 2 bungalow tipologia (b)



Figura 27 elaborato planimetrico

Pag. 44 a 79

1/2025 - Comune di CASAL VELINO (8905) - < Foglio 34 Particella 206 >

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#: 4be34b2708b8daddfed7a8097c6f63b



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: BCC NPLS 2020 S.r.l. + altri contro OMISSIS + altri

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021 + 85/2024

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

Data: 02/12/2025 - n. T30681 - Richiedente: PAADNC76R28G508P

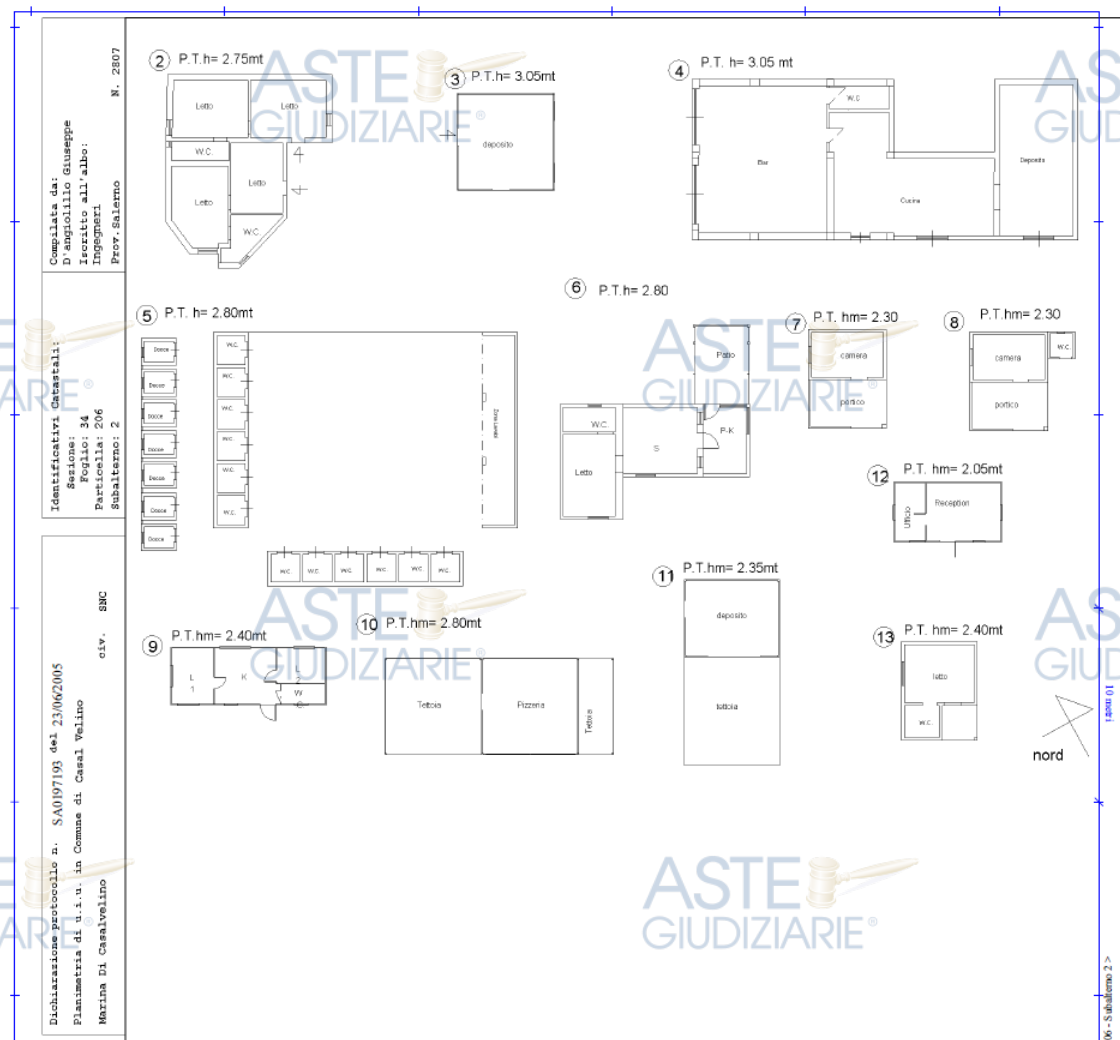


Figura 28 - planimetria catastale

**Lotto Nove: Terreni Foglio 34 particella 26, 192 e 193:**

**VISURA e  
MAPPA  
CATASTALE:**

trattasi di terreni.

Le planimetrie con riportate le difformità catastali di tutti i lotti costituisce l'allegato 14 della presente relazione.

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

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

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

○○○

Al fine di rispondere al predetto quesito è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, all'ufficio tecnico comunale. Lo stesso ha rilasciato quanto richiesto in data 20.04.2026 (allegato 13). Il Certificato di Destinazione Urbanistica attesta che:

| Lotto | DESCRIZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Zona Omogenea                                                 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 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”<br/>di Recupero</b>                               |
| 4.    | <u>Abitazione di tipo popolare</u> 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>                               |
| 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> |





|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8. | <u>Villaggio Turistico:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                           |
|    | • <u>Part. 29</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Parcheggio di PRG<br/>zona F1 servizi<br/>generali</b>                                                                 |
|    | • <u>206</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Parcheggio PRG<br/>Strada PRG<br/>F1 servizi generali<br/>ZT attrezzature<br/>per il turismo<br/>F4 – Parco Urbano</b> |
| 9. | <u>Terreno</u> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio <b>34</b> particella <b>26</b> ;<br><u>Terreno</u> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio <b>34</b> particella <b>192</b> ;<br><u>Terreno</u> sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio <b>34</b> particella <b>193</b> . | <b>Zona F4 – Parco<br/>Urbano e strada<br/>PRG</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 – Regularità 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 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 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 alla sig.ra Gravina M. Olmina ed altri. 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).
- ✓ Concondono 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 sig.ri OMISSIS e OMISSIS in Casal Velino Marina (pratica sospesa; come di seguito meglio specificato). Agli atti risultano le seguenti documentazioni/comunicazioni:



O 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.

O 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 accezione 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: BCC NPLS 2020 S.r.l. + altri contro OMISSIS + altri

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021 + 85/2024

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

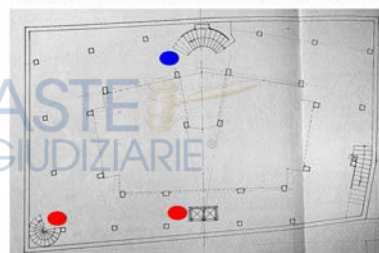
Via Dello Zodiaco snc  
84040 Casal Velino (SA)  
Frazione Marina Località Vela  
N.C.E.U. Foglio 34 Part. 1116 Cig F/3  
N.C.T. Foglio 34 Part. 952  
40°10'24.0"N 15°07'56.6"E  
**Piano Interrato**  
**LOTTO SEI**

### 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

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Giglio Roberta

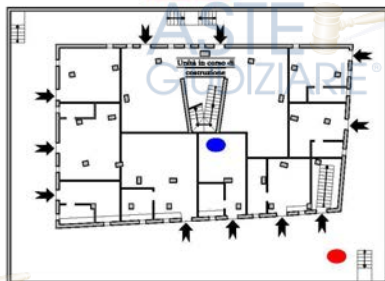
Procedura: R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

## PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

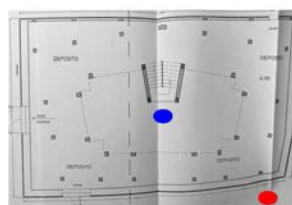
Via Dello Zodiaco snc  
84040 Casal Velino (SA)  
Frazione Marina Località Vela  
N.C.E.U. Foglio 34 Part. 1116 Cig F/3  
N.C.T. Foglio 34 Part. 952  
40°10'24.0"N 15°07'56.6"E  
**Piano Seminterrato**  
**LOTTO SEI**

### 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

Esperto: 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



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: BCC NPLS 2020 S.r.l. + altri contro OMISSIS + altri

R.G.E. n° 28/2020 + 61/2021 + 85/2024

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

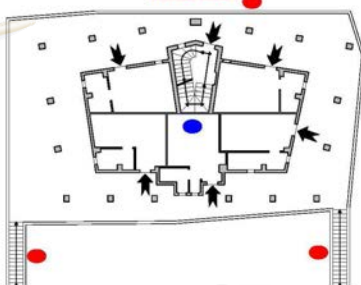
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



## PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

Via Dello Zodiaco snc  
84040 Casal Velino (SA)  
Frazione Marina Località Vela  
N.C.E.U. Foglio 34 Part. 1116 Ctg 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:

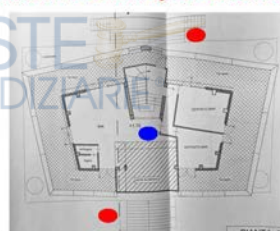
- Diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture in tutti gli ambienti
- Nel rilevato manca una scala sul lato Sud/Ovest e risulta difforme rispetto al titolo la scala posta sul lato Nord/Est

Espresso: Ing. Domenico Apa

Incremento di volume

### GRAFICO TITOLO EDILIZIO

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



Casal Velino (SA)  
12 Ottobre 2023  
Redatto dal Sig. Domenico Apa



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Giglio Roberta

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

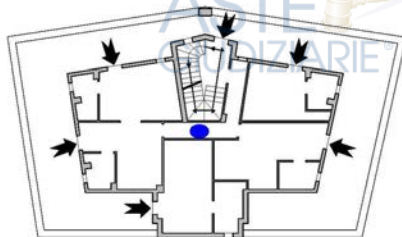
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



## PLANIMETRIA DIFFORMITA' URBANISTICHE

Via Dello Zodiaco snc  
84040 Casal Velino (SA)  
Frazione Marina Località Vela  
N.C.E.U. Foglio 34 Part. 1116 Ctg 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:

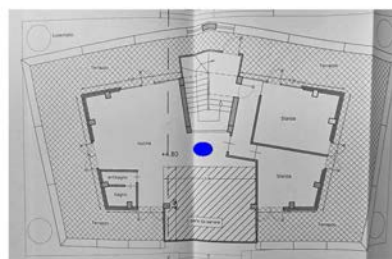
- Diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture in tutti gli ambienti

Espresso: Ing. Domenico Apa

Incremento di volume

### GRAFICO TITOLO EDILIZIO

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



Casal Velino (SA)  
12 Ottobre 2023  
Redatto dal Sig. Domenico Apa

\*\*\*

Espresso: 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 8: Villaggio turistico

Agli atti dell'Ufficio Urbanistica, rispetto al “Villaggio Turistico Velia”, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- 1. Pratica edilizia n.129/1997**, richiesta di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n.5008 il 05 maggio 1997, a nome dei sigg. Lista Florigio e OMISSIS, avente ad oggetto la ristrutturazione ed ampliamento del locale bar e lavanderia.

In particolare la lavanderia, originariamente costituita da una tettoia misurante mt. 3,70x3,40 ed altezza media mt. 2,50, era stata chiusa su tre lati, anche attraverso opere di consolidamento, con ampliamento planimetrico ed altimetrico realizzando così un locale di dimensioni esterne pari ad mt. 5,70x 3,75 ed altezza media di mt. 2,60, per una volumetria complessiva di mc. 55,57.

Inoltre, il locale destinato a servizi vari, tra cui il bar, composto da strutture portanti in muratura, (mt. 10,00x7,30 con altezza mt.2,95 per una volumetria complessiva di mc.215,35), risultava ampliato planimetricamente ed altimetricamente, realizzando così un locale di dimensioni esterne pari ad mt. 10,00x8,30 con altezza di mc. 3,15 per una volumetria complessiva di mc. 261,45.

Con la pratica edilizia n.129/1997, presentata quale accertamento di conformità e non come condono edilizio, trattandosi di una richiesta di sanatoria ordinaria (ai tempi consentita dalla normativa vigente), si chiedeva la sanatoria di tali volumi abusivamente realizzati.

Detta pratica non è stata mai integrata.

- 2. Pratica edilizia n.256/1997**, richiesta di Autorizzazione Edilizia acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 11765 del 03.11.1997, a nome dei sigg. Lista Florigio e OMISSIS, consistente nella manutenzione straordinaria per la ristrutturazione del Camping Velia in località Foce. L'intervento previsto consiste nella manutenzione delle strutture esistenti ed in particolare:

- **n.31 bungalow**. I bungalow sono stati oggetto di consolidamento strutturale, sostituzione manto di tegole, pavimentazione del patio, intonaco liscio e zoccolatura esterna;

- **n.1 blocco servizi igienici**. L'intervento è consistito nella sostituzione degli impianti, sanitari, rubinetterie, nonché della sostituzione delle tettoie in legno e manto di tegole;

- **n.2-3 blocco servizi igienici**. L'intervento è consistito nel rifacimento delle coperture in legno, intonaci, zoccolatura e sostituzione infissi esterni;

- **depuratore**. L'intervento è consistito nell'adeguamento dell'impianto mediante l'integrazione di un nuovo sistema di gestione.



**3. Pratica edilizia n.261/1997**, denuncia di inizio attività ai sensi della legge 662/1996, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 11960 del 07.11.1997, a nome della sig.ra OMISSIS, per i lavori di manutenzione straordinaria inerenti il Villaggio Camping Velia in località Foce. *L'intervento previsto con la DIA prot.11960 del 07.11.199 è analogo alle previsioni della precedente pratica edilizia n. 256/1997 prot. n.11765/1997, salvo differenze richiedente.*

**4. Pratica edilizia n.06/2005**, richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n.285 il 11.01.2005, a nome della sig.ra OMISSIS, per i lavori eseguiti all'interno del villaggio Velia, consistenti in:

- *Maggiore volumetria alla realizzazione del bagno su 29 bungalows presenti nel villaggio;*
- *Realizzazione bilocale con struttura in muratura adibita a residenza turistica;*
- *Realizzazione struttura in legno lamellare adibita a Sala giochi;*
- *Realizzazione struttura in legno lamellare adibita a pizzeria;*
- *Realizzazione struttura in legno lamellare adibita a deposito Ombrelloni;*
- *Realizzazione struttura prefabbricata adibita a Direzione;*
- *Posizionamento di n.10 container in struttura metallica prefabbricata adibiti a residenza turistica;*
- *Realizzazione di volumetria in più per la struttura adibita a bar, cucina e deposito, precisando che agli atti dell'ufficio per tale intervento risulta già la pratica edilizia in sanatoria n. 97/129;*
- *Realizzazione protezione per le acqua marine;*

Tali opere che sono state eseguite in difformità e/o in assenza di titolo edilizio, in assenza del prescritto parere della Soprintendenza di Salerno, hanno comportato l'ampliamento degli esistenti corpi di fabbrica oltre che alla realizzazione di nuovi corpi, con un incremento di volumetria pari ad mc. 1479,14. Altresì nella relazione tecnica si indicano oltre i volumi esistenti anche i volumi 1040,16 come preesistenti e mc. 305,59 come approvati.

**Dette pratiche non sono mai state integrate.**

**5. Pratica n.07/2005**, comunicazione di inizio lavori, acquisita al protocollo generale dell'ente al n. 286 il 11.01.2005, a nome della sig.ra OMISSIS, avente ad oggetto la manutenzione straordinaria per il ripristino della copertura di due Bungalow posti all'interno del Villaggio Tursitico Velia.

Per tale comunicazione, agli atti della pratica edilizia, risulta che questo ufficio ha disposto la nota prot. n. 4705 del 14.04.2005 con la quale, in riscontro alla nota n.3111 del 09.09.2005, comunicava, alla sig.ra OMISSIS, che *“l'inizio dei lavori rimane sospeso fino alla trasmissione di tutta la documentazione richiesta con la nota 3691 del 18.01.2002”*. Agli atti dell'ufficio non



risulta, da parte della richiedente, alcun riscontro alla nota di questo ufficio prot. n. 4705 del 14.04.2005.

**6. Pratica edilizia n.176/2006.** Istanza di rilascio del Permesso di Costruire, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 6893 il 26.05.2006, a nome della sig.ra OMISSIS, avente ad oggetto l'adeguamento funzionale del Villaggio Turistico Velia. In particolare l'intervento consiste nell'ammodernamento e miglioramento qualitativo dell'intero villaggio turistico, consistente nella realizzazione di nuovi 14 bungalow, di una lavanderia, di una nuova residenza estiva, di un'area per lo svago, per lo sport, per il relax, con la realizzazione di un campo da tennis, un campo da calcetto, una piscina con annesso spazio adibito a solarium e bar. Il tutto prevedendo una volumetria in progetto pari ad mc. 1165,90, oltre a quella già esistente di mc.2786,21 (che viene indicata, erroneamente, come sanata).

Per quanto oggetto di istanza, la Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 16.06.2006 verbale n.14, **HA ESPRESSO PARERE SFAVOREVOLE**, con la seguente motivazione: *al fine di acquisire atti autorizzativi relativi alla struttura esistente per poter confrontare eventuali volumetrie superfici da realizzare con quelli esistenti.*

Successivamente l'ufficio urbanistica ha comunicato, alla sig.ra OMISSIS, l'Avviso di Diniego prot.8477 del 20.06.2006, regolarmente notificato il 27.06.2006.

**7. Pratica edilizia n.180/2006,** istanza di rilascio Permesso di Costruire Variante in Sanatoria, acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 7086 il 30.05.2006, a nome della sig.ra OMISSIS, relativamente al terreno limitrofo, sul quale – abusivamente – erano state realizzate delle piazzole per alloggiamento roulotte o Campers - alla struttura adibita a Camping denominata "Villaggio Turistico Velia".

Per tale pratica di compatibilità paesaggistica risulta, agli atti dell'ufficio urbanistica, **il PARERE CONTRARIO espresso dalla Soprintendenza di Salerno** il 23.02.2007 prot. n. 5206.

**8. Pratica edilizia n.284/2007** avente ad oggetto la richiesta di Concessione per la realizzazione di una piscina, pratica **NON APPROVATA**.

**9. Pratica edilizia n.99/2008** avente ad oggetto la richiesta di accertamento di conformità, per la realizzazione di un'area attrezzata, pratica **NON APPROVATA**.

**10. Pratica edilizia n.68/2009,** avente ad oggetto la richiesta di accertamento di conformità e compatibilità per ampliamento bungalow, installazione case mobili, ampliamento locale bar e cucina, ampliamento servizi igienici, realizzazione boby room, realizzazione pizzeria e chiosco bar, **pratica NON ASSENTITA, con formale diniego prot.n. 5473 del 08.05.2009 (pendente**



ricorso al T.A.R., nell'ambito del quale non è stato emesso alcun provvedimento di sospensione del provvedimento impugnato).

**11. Pratica edilizia n. 69/2009**, richiesta di accertamento di conformità e compatibilità, per piscina, zona spettacoli e impianti sportivi, **pratica NON ASSENTITA** e per la quale è stato emesso da questo ufficio formale **diniego prot.n. 5474 del 08.05.2009 (pendente ricorso al T.A.R., nell'ambito del quale non è stato emesso alcun provvedimento di sospensione del provvedimento impugnato).**

**12. Pratica edilizia n. 106/2009** avente ad oggetto richiesta di accertamento di conformità e compatibilità, per piscina, arena spettacoli e impianti sportivi per la quale **è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47 del 05.07.2013.**

**Va precisato che, in data 10.05.2011 è stato effettuato sopralluogo di verifica delle opere presenti all'interno del Villaggio Turistico Velia, accertate con verbale prot.n.7187 del 16.06.2011. A seguito di tale sopralluogo è stata emessa Ordinanza di demolizione n.32 del 29.06.2012, prot.n.7602, avente ad oggetto n.17 case mobili, viale pavimentato, strutture modulari in ferro e teli di nylon (ristorante). Detta ordinanza non risulta eseguita né impugnata.**

**In data 01.03.2018**, è stato effettuato un sopralluogo tecnico per l'accertamento e la verifica di alcune opere realizzate all'interno del **Villaggio Turistico Velia** di **OMISSIS**, Località Isola di Casal Velino Marina riportata nel C.T. al Foglio n. 34 – part.lla nn. 26, 29, 192, 193, 194, 196, 197, 200, 206, 949, 950, 953 e 954. Da tale sopralluogo, emersi degli abusi, è stata emessa l'ordinanza di demolizione n.14 del 25.06.2018, prot.n.5695.

Detta ordinanza è stata impugnata presso il T.A.R. Salerno.

Per bloccare l'ordinanza, in data 14.08.2018, prot.n.7527, è stata presentata CILA per la demolizione di n.5 corpi di fabbrica (bungalows e servizi) ritenuti non sanabili ed è stata presentata la Pratica SUAP n.8/2019, recante *<Accertamento di conformità urbanistica e di compatibilità paesaggistica prot.n.7528 del 14.08.2018 – Opere realizzate in assenza di titolo abilitativo all'interno della struttura turistica denominata "Villaggio Turistico Velia">*.



In tal modo, tutte le pratiche edilizia sopra indicate, che non hanno mai consentito la sanatoria di volumi e corpi di fabbrica, riguardanti – per la generalità – la sanatoria dei vari manufatti costituenti il “Villaggio Turistico Velia”, divenute improcedibili in ragione del mutato quadro normativo che non consente la sanatoria di volumi e/o superfici utili in area vincolata (come nel caso in trattazione), sono confluite nella Pratica SUAP n.8/2019, recante <Accertamento di conformità urbanistica e di compatibilità paesaggistica prot.n.7528 del 14.08.2018 – Opere realizzate in assenza di titolo abilitativo all’interno della struttura turistica denominata “Villaggio Turistico Velia”>.

Detta Pratica edilizia, trattata a mezzo di Conferenza dei Servizi, è stata chiusa negativamente con provvedimento prot.n.5889 del 07.05.2024, di diniego del progetto di sanatoria del Villaggio Turistico Velia, previa acquisizione del parere contrario della Soprintendenza, prot.n.5740-P del 07.03.2024, quale conferma di un parere già reso in conferenza.

### CONCLUSIONI.

Alla stregua di tutto quanto sopra dedotto, per le opere costituenti il Villaggio Turistico Velia non sussiste alcun provvedimento di autorizzazione e/o nulla osta, con esclusione del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47 del 05.07.2013, di autorizzazione di piscina, arena spettacoli e impianti sportivi.

\*\*\*

### **LOTTO 9:**

- Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio **34** particella **26**;
- Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio **34** particella **192**;
- Terreno sito in Casal Velino (SA) riportato al N.C.T. Foglio **34** particella **193**.

---

Trattasi di terreni.

\*\*\*

**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'Espero dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

○○○

La presente procedura esecutiva è stata riunita ad altre due procedure esecutive. Di tutti i beni pignorati alcuni risultano già stati aggiudicati, mentre altri vengono valutati per la prima volta. I lotti sono stati formati considerando l'ubicazione, la categoria, gli accessi e ai titoli edilizi. Si un totale di nove lotti, di seguito riportati nella tabella:

| Lotto | Descrizione/Identificazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Valore Di Stima                                                                                                    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.    | <u>Abitazione</u> Foglio 26 particella 176 sub 1 ctg A/4, vani 2,5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | aggiudicato                                                                                                        |
| 2.    | <u>Abitazione</u> Foglio 26 particella 242 sub 2 ctg A/4 vani 5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | aggiudicato                                                                                                        |
| 3.    | <u>Abitazione</u> Foglio 26 particella 17 sub 6 ctg A/4 vani 3;<br><u>Terreno</u> Foglio 26 particella 15 e 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                    |
| 4.    | <u>Abitazione</u> Foglio 26 particella 17 sub 7 ctg A/4 vani 5,5;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                    |
| 5.    | <u>Abitazione</u> Foglio 27 particella 474 sub 6 ctg A/3, vani 4,5;<br><u>Deposito</u> Foglio 27 particella 474 sub 14 ctg C/2 mq 17.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | aggiudicato                                                                                                        |
| 6.    | <u>Fabbricato in corso di costruzione</u> Foglio 34 particella 1116;<br><u>Terreno</u> Foglio 34 particella 952, are 05,12;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1/2 improcedibile<br>1/2 sospeso                                                                                   |
| 7.    | <u>Terreno</u> Foglio 34 particella 949, 953 e 954;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | aggiudicato                                                                                                        |
| 8.    | <u>Piena proprietà per la quota di 1/6 di Fabbricati costruiti per speciali esigenze commerciali</u> Foglio 34 particella 206 sub 2 ctg D/8, <b>Ente Urbano</b> sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.E.U Foglio 34 particella 206 sub 1 ha 1,67,82 ctg B.C.N.C. derivanti da soppressione e variazione dei terreni riportati al N.C.T. foglio 34 part. 30, 49, 195, 198, 199, 201, 202, 204, 205 e <u>Terreno</u> Foglio 34 particella 29 | La quota di 1/6 (quota OMISSIS) è stata dichiarata improcedibile, mentre la quota di 1/6 è regolarmente periziata. |
| 9.    | <u>Piena proprietà per la quota di 1/3 di Terreno</u> Foglio 34 particella 26, 192 e 193.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                    |

**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;*

○○○

| Lotto | Descrizione/Identificazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Quota pignorata                                                                                                                    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.    | <u>Abitazione</u> Foglio 26 particella 176 sub 1 ctg A/4, vani 2,5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | aggiudicato                                                                                                                        |
| 2.    | <u>Abitazione</u> Foglio 26 particella 242 sub 2 ctg A/4 vani 5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | aggiudicato                                                                                                                        |
| 3.    | <u>Abitazione</u> Foglio 26 particella 17 sub 6 ctg A/4 vani 3;<br><u>Terreno</u> Foglio 26 particella 15 e 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100%                                                                                                                               |
| 4.    | <u>Abitazione</u> Foglio 26 particella 17 sub 7 ctg A/4 vani 5,5;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 100%                                                                                                                               |
| 5.    | <u>Abitazione</u> Foglio 27 particella 474 sub 6 ctg A/3, vani 4,5;<br><u>Deposito</u> Foglio 27 particella 474 sub 14 ctg C/2 mq 17.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | aggiudicato                                                                                                                        |
| 6.    | <u>Fabbricato in corso di costruzione</u> Foglio 34 part. 1116;<br><u>Terreno</u> Foglio 34 particella 952, are 05,12;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1/2 improcedibile<br>1/2 sospeso                                                                                                   |
| 7.    | <u>Terreno</u> Foglio 34 particella 949, 953 e 954;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | aggiudicato                                                                                                                        |
| 8.    | <u>Piena proprietà per la quota di 1/6 di Fabbricati costruiti per speciali esigenze commerciali</u> Foglio 34 particella 206 sub 2 ctg D/8, <b>Ente Urbano</b> sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.E.U Foglio 34 particella 206 sub 1 ha 1,67,82 ctg B.C.N.C. derivanti da soppressione e variazione dei terreni riportati al N.C.T. foglio 34 part. 30, 49, 195, 198, 199, 201, 202, 204, 205 e <b>Terreno</b> Foglio 34 particella 29 | La quota di 1/6 (quota OMISSIS) è stata dichiarata improcedibile, mentre la quota di 1/6 è regolarmente periziata.<br>1/6 = 16,66% |
| 9.    | <u>Piena proprietà per la quota di 1/3 di Terreno</u> Foglio 34 particella 26, 192 e 193.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | $1/6 + 1/6 = 1/3 = 33,33\%$                                                                                                        |

- ✓ **Lotti 3 e 4** sono pignorati per quota intera;
- ✓ **Lotto 6** pignorato per quota intera, risulta 1/2 improcedibile e 1/2 sospeso;
- ✓ **Lotto 8** pignorato per  $1/6 + 1/6$ , ma  $1/6$  risulta improcedibile, pertanto resta  $1/6$ ;
- ✓ **Lotto 9** pignorato per  $1/6 + 1/6$ , pertanto  $1/3$ .

Tutti i lotti risultano **INDIVISIBILI** in natura, (per tipologia e per il titolo).

**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;*

Pag. 64 a 79

○○○

| Lotto | Descrizione/Identificazione                                                                                                                                                                                                                                                                             | Occupazione                                                                                                                                                                                             |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.    | <u>Abitazione</u> via Giordano n° 93 Piano T Foglio 26 particella 17 sub 6 ctg A/4 ½ <u>Terreno</u> Foglio 26 particella 15 ½ <u>Terreno</u> Foglio 26 particella 16 semin.                                                                                                                             | libero                                                                                                                                                                                                  |
| 4.    | <u>Abitazione</u> via Giordano n° 93 Piano 1 Foglio 26 particella 17 sub 7 ctg A/4                                                                                                                                                                                                                      | libero                                                                                                                                                                                                  |
| 6.    | <u>Fabbricato in corso di costruzione</u> località marina Foglio 34 particella 1116; <u>Terreno</u> 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.                                                                                   |
| 8.    | <b>Fabbricati costruiti per speciali esigenze commerciali</b> Foglio 34 particella 206 sub 2 ctg D/8, <b>Ente Urbano</b> sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.E.U Foglio 34 particella 206 sub 1 ha 1,67,82 ctg B.C.N.C. e <b>Terreno</b> Foglio 34 particella 29 | Della società Noce costruzioni Immobiliare Srl in virtù di contratto di locazione del 24.06.2025. Tale contratto non risulta opponibile alla procedura esecutiva.<br>Pertanto si può considerare libero |
| 9.    | <u>Piena proprietà per la quota di 1/3 di Terreno</u> Foglio 34 particella 26, 192 e 193.                                                                                                                                                                                                               | Della società Noce costruzioni Immobiliare Srl in virtù di contratto di locazione del 24.06.2025. Tale contratto non risulta opponibile alla procedura esecutiva. Pertanto si può considerare libero    |

L'indennità di occupazione annuale:

- Valore di indennità  $\text{lotto } 8 = 1/6 (18.000 \times 3,00) = € 9.000,00$  (annui per la sola quota di 1/6)
- Valore di indennità  $\text{lotto } 9 = 1/3 (1.560 \times 3,00) = 1.500,00$  (annui per la quota di 1/3)

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;

○○○

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento non sono occupati da coniuge separato attraverso provvedimento di assegnazione.

## 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.

## 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 tramezzzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a



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

$$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$$

dove

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

$A_i$  : 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 corte dei fabbricati.

| LOTTO 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | LOTTO 4    |                                     |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|-------------|------------------------------|----|--------------------------|---------------------|------|---|----------|-----|---|------------|--------|-------------|--------------------------------------|-------|-------|--------------------------|-----------|---------|-------------------------|-------|------|--------------------|-----------|---------|------------------|-----------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|---------|-----|-------------------------------------|------------|--------|-------------|--------------------------------------|--------|--------|--------------------------|--------|---------|------------------|----------|--------|
| <div><p><b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI</b></p><p>Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98</p><p>Tipo Immobile: <b>Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)</b></p><p>Superficie: <input checked="" type="radio"/> Complessiva <input type="radio"/> Singoli Vani</p><p>Metri quadri: <b>32</b></p><p><b>Pertinenze Esclusive (3)</b></p><table><thead><tr><th>Pertinenza</th><th>Superficie</th><th>Comunicante</th></tr></thead><tbody><tr><td>Altra pertinenza di servizio</td><td>12</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Altra area scoperta</td><td>6,75</td><td>-</td></tr><tr><td>Giardino</td><td>106</td><td>-</td></tr></tbody></table><p>Totale Pertinenze Mq: <b>124,75</b></p><p>Superficie commerciale calcolata: <b>40 Mq</b></p><p><b>SVILUPPO del CALCOLO</b></p><table><thead><tr><th>Superficie</th><th>Totale</th><th>Commerciale</th></tr></thead><tbody><tr><td>Vani principali e accessori diretti:</td><td>32 Mq</td><td>32 Mq</td></tr><tr><td>Pertinenze di ornamento:</td><td>112,75 Mq</td><td>4,82 Mq</td></tr><tr><td>Pertinenze di servizio:</td><td>12 Mq</td><td>3 Mq</td></tr><tr><td>Totale pertinenze:</td><td>124,75 Mq</td><td>7,82 Mq</td></tr><tr><td>Totale immobile:</td><td>156,75 Mq</td><td>40 Mq</td></tr></tbody></table></div> | Pertinenza | Superficie                          | Comunicante | Altra pertinenza di servizio | 12 | <input type="checkbox"/> | Altra area scoperta | 6,75 | - | Giardino | 106 | - | Superficie | Totale | Commerciale | Vani principali e accessori diretti: | 32 Mq | 32 Mq | Pertinenze di ornamento: | 112,75 Mq | 4,82 Mq | Pertinenze di servizio: | 12 Mq | 3 Mq | Totale pertinenze: | 124,75 Mq | 7,82 Mq | Totale immobile: | 156,75 Mq | 40 Mq | <div><p><b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI</b></p><p>Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98</p><p>Tipo Immobile: <b>Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)</b></p><p>Superficie: <input checked="" type="radio"/> Complessiva <input type="radio"/> Singoli Vani</p><p>Metri quadri: <b>121</b></p><p><b>Pertinenze Esclusive (1)</b></p><table><thead><tr><th>Pertinenza</th><th>Superficie</th><th>Comunicante</th></tr></thead><tbody><tr><td>Balcone</td><td>2,5</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr></tbody></table><p>Aggiungi pertinenza +</p><p>Superficie commerciale calcolata: <b>122 Mq</b></p><p><b>SVILUPPO del CALCOLO</b></p><table><thead><tr><th>Superficie</th><th>Totale</th><th>Commerciale</th></tr></thead><tbody><tr><td>Vani principali e accessori diretti:</td><td>121 Mq</td><td>121 Mq</td></tr><tr><td>Pertinenze di ornamento:</td><td>2,5 Mq</td><td>0,75 Mq</td></tr><tr><td>Totale immobile:</td><td>123,5 Mq</td><td>122 Mq</td></tr></tbody></table></div> | Pertinenza | Superficie | Comunicante | Balcone | 2,5 | <input checked="" type="checkbox"/> | Superficie | Totale | Commerciale | Vani principali e accessori diretti: | 121 Mq | 121 Mq | Pertinenze di ornamento: | 2,5 Mq | 0,75 Mq | Totale immobile: | 123,5 Mq | 122 Mq |
| Pertinenza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Superficie | Comunicante                         |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Altra pertinenza di servizio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12         | <input type="checkbox"/>            |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Altra area scoperta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6,75       | -                                   |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Giardino                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 106        | -                                   |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Superficie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Totale     | Commerciale                         |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Vani principali e accessori diretti:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 32 Mq      | 32 Mq                               |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Pertinenze di ornamento:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 112,75 Mq  | 4,82 Mq                             |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Pertinenze di servizio:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 12 Mq      | 3 Mq                                |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Totale pertinenze:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 124,75 Mq  | 7,82 Mq                             |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Totale immobile:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 156,75 Mq  | 40 Mq                               |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Pertinenza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Superficie | Comunicante                         |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Balcone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2,5        | <input checked="" type="checkbox"/> |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Superficie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Totale     | Commerciale                         |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Vani principali e accessori diretti:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 121 Mq     | 121 Mq                              |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Pertinenze di ornamento:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2,5 Mq     | 0,75 Mq                             |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |
| Totale immobile:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 123,5 Mq   | 122 Mq                              |             |                              |    |                          |                     |      |   |          |     |   |            |        |             |                                      |       |       |                          |           |         |                         |       |      |                    |           |         |                  |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |             |         |     |                                     |            |        |             |                                      |        |        |                          |        |         |                  |          |        |

I valori di mercato (allegato 15) 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 Requot 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) | Requot<br>(€ / mq) | Valore di<br>Mercato<br>Unitario<br>(€ / mq)<br>≈ |
| <b>Lotto 3</b><br>Unità<br>abitativa        | 1.120,00                                      | 1.574,00                   | 1.140,00           | <b>1.278,00</b>                                   |
| <b>Lotto 4</b><br>Unità<br>abitativa        | 1.120,00                                      | 1.574,00                   | 1.140,00           | <b>1.278,00</b>                                   |

Invece per il lotto 9, terreno sono stati presi in considerazioni n° 4 terreni in prossimità, attualmente in vendita, e si è determinato il valore unitario medio di mercato:

| Terreno                      | Superficie<br>[Mq] | Prezzo<br>[€] | Valore A Mq<br>[€/Mq] |
|------------------------------|--------------------|---------------|-----------------------|
| <b>1.</b>                    | 3.500              | 40.000,00     | 11,42                 |
| <b>2.</b>                    | 9.300              | 360.000,00    | 38,70                 |
| <b>3.</b>                    | 65.000             | 800.000,00    | 12,30                 |
| <b>4.</b>                    | 3.800              | 35.000,00     | 9,21                  |
| <b>Valore medio unitario</b> |                    |               | <b>18,00</b>          |



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 3**

|              |                     |      |
|--------------|---------------------|------|
| Peggiorativo | Vetustà             | 0,70 |
| Migliorativo | Accessori: Giardino | 1,10 |

**Coefficienti correttivi (Ci) Lotto 4**

|              |                   |      |
|--------------|-------------------|------|
| Migliorativo | Vetustà           | 0,60 |
| Migliorativo | Danni strutturali | 0,70 |
| Migliorativo | Piano primo       | 1,05 |

**Coefficienti correttivi (Ci) Lotto 9**

|                      |                         |     |
|----------------------|-------------------------|-----|
| Pendenza del terreno | Pianeggiante            | 1,6 |
| Confini              | Recintato               | 1,4 |
| ubicazione           | Vicinanza alla spiaggia | 1,3 |



## 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 (€) ≈ |
| 3.                           | 1.278,00                            | 40                          | 0,70 x 1,1              | 40.000,00    |
| 4.                           | 1.278,00                            | 122                         | 0,60 x 0,70 x 1,05      | 69.000,00    |
| 9.                           | 18,00                               | 1.563                       | 1,6 x 1,4 x 1,3         | 82.000,00    |
|                              |                                     |                             |                         |              |

### Per il lotto 8 (villaggio turistico)

Trattasi di una struttura recettiva turistica, che si estende per una superficie di circa 18.174 mq, è composta da 31 piazzole per la sosta di casette mobili, e di vari manufatti in muratura per un volume complessivo di circa 3.000 mc. È dotata di impianti sportivi, piscina, area spettacoli, impianti di depurazione ed accesso diretto alla spiaggia.

Non esistono dati significativi di compravendite di beni simili. Pertanto il sottoscritto al fine di eseguire una valutazione adeguata, ha eseguito:

0 per l'intera superficie, essendo la stessa rientrante nella Zona omogenea "ZT" Produttivo Turistico, eseguendo delle ricerche di mercato, si può quantificare il valore unitario a metro quadrato pari a circa 100,00 €/mq, pertanto considerando l'intera superficie si ha:



$$\text{Valore}_{\text{area}} = 18.174 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} \approx \text{€ 2.750.000,00}$$

O per le piazzole, è stata considerata la loro produttività; considerando i valori di mercato, e quanto ha di potenziale una singola piazzola, si considera un valore a piazzola di € 35.000,00, avendo un totale di:

$$\text{Valore}_{\text{piazzole}} = € 35.000,00 \times 31 \approx \text{€ 1.100.000,00}$$

O per i corpi di fabbrica a servizio della struttura, è stato determinato un valore unitario a mq; pari a €/mq 1.700,00, pertanto si ottiene:

$$\text{Valore}_{\text{fabbricati}} = (3.000,00/2,7) \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} \approx \text{€ 1.900.000,00}$$

O per gli impianti sportivi, piscina, area spettacoli, impianti di depurazione, si considera un valore forfettario pari al valore di costruzione:

$$\text{Valore}_{\text{servizi}} = \text{€ 400.000,00}$$

$$\text{Valore}_{\text{Villaggio Turistico}} = 2.750.000 + 1.100.000 + 1.900.000 + 400.000 =$$

$$\text{Valore}_{\text{Villaggio Turistico}} = \text{€ 6.150.000,00}$$

**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.

| Lotto | Valore<br>(€) | Detrazioni            | Quota<br>pignorata | Prezzo<br>base<br>D'asta (€)<br>≈ |
|-------|---------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|
| 3.    | 40.000,00     | 5 % (euro 2.000,00)   | 100 %              | 38.000,00                         |
| 4.    | 69.000,00     | 5 % (euro 3.450,00)   | 100 %              | 66.000,00                         |
| 8.    | 6.150.000,00  | 5 % (euro 307.500,00) | 1/6                | 975.000,00                        |
| 9.    | 82.000,00     | 5 % (euro 4.100,00)   | 1/3                | 26.000,00                         |

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

Valore a metro quadrato = Valore lotto/ superficie commerciale =

- ✓ Lotto 3:  $38.000,00/40 = 950,00 \text{ €/mq}$
- ✓ Lotto 4:  $66.000,00/122 = 541,00 \text{ €/mq}$
- ✓ Lotto 8:  $975.000,00/3.029 = 320,00 \text{ €/mq}$
- ✓ Lotto 9:  $78.000,00/1.563 = 50,00 \text{ €/mq}$



### 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 TRE** – Piena ed esclusiva proprietà 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: € 38.000,00 (Euro Trentottomila/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: € 66.000,00 (Euro Sessantaseimila/00)**



**LOTTO SEI** – Piena ed esclusiva proprietà 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).

**Tale lotto seppur periziato non è stato stimato dal sottoscritto esperto stimatore, in virtù del provvedimento del G.E. del 14.04.2026.**



**LOTTO OTTO** – Piena ed esclusiva proprietà per una quota di 1/6 di un **Villaggio Turistico** sito in Casal Velino (SA) località marina.

Identificato catastalmente al N.C.T. al foglio **34** particella **29**, qualità seminativo, consistenza are 13 e ca 82, reddito dominicale Euro 1,43, reddito agrario Euro 2,85, particella **206**, qualità ente urbano, consistenza ha 01 are 67 ca 82, reddito dominicale Euro 1,52, reddito agrario Euro 2,43, al N.C.E.U. al foglio **34** particella **206** sub **1** b.c.n.c. particella **206** sub **2** categoria D/8, rendita € 13.000,00.

Confina a Nord: con stradina che conduce al strada provinciale 161; Sud: spiaggia; Ovest: con altre proprietà part. 949, 953, 1116 e 957; Est: con altre proprietà part. 196, 200, 1043 e 1044.

Trattasi di una struttura recettiva turistica, che si estende per una superficie di circa 18.174 mq, è composta da 31 piazzole per la sosta di casette mobili, e di vari manufatti in muratura per un volume complessivo di circa 3.000 mc. È dotata di impianti sportivi, piscina, area spettacoli, impianti di depurazione ed accesso diretto alla spiaggia.

Urbanisticamente l'area di sedime rientra nelle seguenti zone omogenee: Parcheggio PRG, Strada PRG, F1 servizi generali, ZT attrezzature per il turismo e F4 – Parco Urbano

Per le opere costituenti il Villaggio Turistico Velia non sussiste alcun provvedimento di autorizzazione e/o nulla osta, con esclusione del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47 del 05.07.2013, di autorizzazione di piscina, arena spettacoli e impianti sportivi.

Occupato con titolo non opponibile pertanto considerato **LIBERO**.

**PREZZO-BASE: € 975.000,00 (Euro Novecentosettantacinquemila/00)**



**LOTTO NOVE** – Piena ed esclusiva proprietà per una quota pari di 1/3 di un **Terreno** sita in Casal Velino (SA) Frazione Marina, Località Velia.

Identificato catastalmente al N.C.T. al foglio **34**:

- particella **26**, qualità seminativo, consistenza are 03 e ca 20, reddito dominicale Euro 1,07, reddito agrario Euro 0,99;
- particella **192**, qualità seminativo, consistenza are 05 e ca 40, reddito dominicale Euro 1,81, reddito agrario Euro 1,67;
- particella **193**, qualità seminativo, consistenza are 07 e ca 03, reddito dominicale Euro 2,36, reddito agrario Euro 2,18.

Confina a Nord: con strada pubblica provinciale 161; a Sud: con stradina; ad Ovest: con incrocio strada provinciale 161 e stradina; ad Est: con altra proprietà particella 194 non oggetto di pignoramento.

Il terreno, ha una forma triangolare, ha una superficie catastale di mq 1.563,00, è pianeggiante, con la presenza di qualche albero lungo il confine.

Attualmente è utilizzato come parcheggio del vicino villaggio turistico (lotto 8). Unico accesso carrabile lungo la stradina che lo circonda su due lati.

Al momento dell'accesso (dicembre) non risultava utilizzato. Rientra nella zona F4 – Parco Urbano, e in parte rientra in strada PRG.

Immobile LIBERO.

**PREZZO-BASE: € 26.000,00 (Euro Ventiseimila/00)**



## CONCLUSIONI

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

| Lotto | Descrizione/Identificazione                                                                                                                                                                                                                                                 | Valore Di Stima   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 3.    | <b>Abitazione</b> via Giordano n° 93 Piano T Foglio 26 particella 17 sub 6 ctg A/4 vani 3;<br><b>Terreno</b> Foglio 26 particella 15 semin. arborato, are 00,57;<br><b>Terreno</b> Foglio 26 particella 16 semin. arborato, are 00,49;                                      | € 38.000,00       |
| 4.    | <b>Abitazione</b> via Giordano n° 93 Piano 1 Foglio 26 particella 17 sub 7 ctg A/4 vani 5,5;                                                                                                                                                                                | € 66.000,00       |
| 6.    | <b>Fabbricato in corso di costruzione</b> località marina Foglio 34 particella 1116;<br><b>Terreno</b> località marina Foglio 34 particella 952, are 05,12;                                                                                                                 | lotto non stimato |
| 8.    | <b>1/6 di Villaggio Turistico</b> Foglio 34 particella 206 sub 2 ctg D/8, <b>Ente Urbano</b> sito in Casal Velino (SA) Frazione Marina località Velia, riportato al N.C.E.U Foglio 34 particella 206 sub 1 ha 1,67,82 ctg B.C.N.C. e <b>Terreno</b> Foglio 34 particella 29 | € 975.000,00      |
| 9.    | <b>1/3 di Terreno</b> località marina Foglio 34 particella 26, 192 e 193                                                                                                                                                                                                    | € 26.000,00       |

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 79 pagine dattiloscritte e da n° 18 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 08 maggio 2026

**Dott. Ing. Domenico Apa**

