



# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

**Provincia Di Salerno**



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. SSA ROBERTA GIGLIO**



**PERIZIA DELL'ESPERTO**

ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare **60/2023** del R.G.E.I.



promossa da



Contro



**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664



SOMMARIO

<b>1. PREMESSA</b>	3
<b>2. VERIFICHE PRELIMINARI</b>	3
<b>3. DESCRIZIONE</b>	3
<b>4. OPERAZIONI PERITALI</b>	6
<b>5. LOTTO UNICO</b>	6
<b>5.1 Completezza documentazione ex art. 567</b>	6
<b>5.2 Titolarità</b>	6
<b>5.3 Confini</b>	7
<b>5.4 Consistenza</b>	7
<b>5.5 Normativa urbanistica</b>	7
<b>5.6 Regolarità edilizia</b>	8
<b>5.7 Cronistoria Dati Catastali</b>	9
<b>5.8 Dati Catastali</b>	11
<b>5.9 Precisazioni</b>	12
<b>5.10 Parti Comuni</b>	12
<b>5.11 Servitù, censo, livello, usi civici</b>	12
<b>5.12 Stato di occupazione</b>	12
<b>5.13 Provenienze Ventennali</b>	13
<b>5.14 Formalità pregiudizievoli</b>	13
<b>5.15 Vincoli od oneri condominiali</b>	14
<b>6. STIMA / FORMAZIONE LOTTI</b>	14
<b>7. RIEPILOGO BANDO D'ASTA</b>	20
<b>Lotto Unico</b>	20
<b>NORMATIVA URBANISTICA e REGOLARITA' EDILIZIA</b>	22
<b>8. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2023 DEL R.G.E.</b>	25
<b>Lotto Unico</b>	25

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

## 1. PREMESSA

All'udienza del 30/05/2024 la Dott.ssa Roberta Giglio del Tribunale di Vallo della Lucania – Sezione Esecuzioni Immobiliari, Giudice Delegato della Procedura Esecutiva 60/2023 R.G.E.I., ha nominato il sottoscritto Ing. Gorga Pasquale, con studio in Via Gerardo Corrado 23 - Fraz. Massa - Vallo della Lucania (SA), quale Esperto ex art. 568 c.p.c. per lo svolgimento dei "Compiti dell'Esperto ex art. 569 c.p.c.", allegati al Verbale di Giuramento relativa ai beni immobili oggetto del pignoramento e precisamente:

**- Bene – Fabbricato civile ubicato a Casal Velino (SA) – C.da Chiusa – foglio 28 part. 683, piano T-1, cat. A/3, classe 1, vani 9,5.**

Nella stessa data il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## 2. VERIFICHE PRELIMINARI

Il fascicolo d'ufficio risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile. Non era presente la planimetria catastale ma era presente la mappa censuaria (Allegato n. 1), che unitamente alla planimetria catastale, consentono la corretta individuazione del bene. In data 10/06/2024 è stata effettuata una visura della planimetria catastale (Allegato n. 2). Mancava, inoltre, l'atto di provenienza dell'immobile, consistente nella Dichiarazione di Successione del 26/12/2010, reperita, presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno (Allegato n. 3), che rappresenta anche il titolo ultraventennale di provenienza.

## 3. DESCRIZIONE

In data 23/01/2018, è stato effettuato, congiuntamente con il Custode nominato Dott.ssa Marcella D'Aiuto il sopralluogo ai beni pignorati. Durante il sopralluogo, con la presenza del Debitore, sig. [REDACTED], sono stati eseguiti un rilievo fotografico (esterno ed interno) ed un rilievo metrico dello stato dei luoghi del piano terra e del piano primo del fabbricato pignorato.

(Allegato n. 4 – Rilievo fotografico)

(Allegato n. 5 - Rilievo dello stato dei luoghi)

(Allegato n. 13 – verbale di sopralluogo del 26/09/2024)

Si descrivono di seguito i beni pignorati:

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

**- Bene – Fabbricato civile ubicato a Casal Velino (SA) – C.da Chiusa – foglio 28 part. 683, piano T-1, cat. A/3, classe 1, vani 9,5.**

Il fabbricato è ubicato in aperta campagna, alla Contrada Chiusa del Comune di Casal Velino, distante circa 2 km dal Casal Velino capoluogo e circa 3 km dalla frazione Marina (rinomata località a vocazione turistica). E' circondato da corte per tre lati e per l'altro lato confina con la strada comunale, la corte a sua volta confina, per due lati, con terreni in proprietà dell'Esecutato, non oggetto di pignoramento e mentre l'ultimo lato confina con terreni in proprietà di Terzi. Il fabbricato originario, di minore consistenza, risale agli inizi del 1900, quale fabbricato rurale. Con la concessione del 1984 viene effettuata la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato. Nel 1996 viene, poi, richiesta la sanatoria per due locali garages al piano terra e per la realizzazione di un vano ed un bagno al primo piano.

L'immobile è costituito da un piano terra, destinato principalmente a depositi agricoli e garages, da un piano primo destinato ad abitazione e da un sottotetto accessibile attraverso una piccola scala a chiocciola in ferro che parte dal balcone del piano terra e arriva ad una terrazza a tasca, ricavata nella copertura esistente, e dalla quale, poi, si accede al sottotetto non abitabile. Il piano terra presenta un ingresso che dà accesso ad una cucina (fatiscente), ad un locale deposito, e da quest'ultimo si accede ad un altro piccolo locale che all'intradosso del solaio presentava, in sede di sopralluogo, un rivestimento in compensato, per evitare la caduta accidentale di porzioni di intonaco e pignatte dal solaio che divide il piano terra dal primo piano. Un secondo ingresso da accesso ad un garage con piccolo wc e, dal garage, si accede ad un altro locale deposito. Da un terzo ingresso si accede ad un secondo garage, e da questi, si entra in un locale deposito e a sua volta in un altro locale deposito. Un quarto ingresso da accesso al locale forno. Un quinto ingresso da accesso ad un altro locale deposito, alle spalle degli anzidetti ingressi. Un sesto ingresso, senza infisso, dà accesso ad un piccolo locale ricavato al di sotto di un wc a servizio del primo piano. Un ultimo ingresso da accesso ad un locale, in aderenza al fabbricato principale ed alle spalle del locale forno, che risultava chiuso e senza chiave in sede di sopralluogo. Dalla corte, infine, si accede direttamente ad una scala aperta ad unica rampa che accompagna al primo piano.

Dal pianerottolo della scala si accede all'abitazione del primo piano. Una zona filtro comunica direttamente sia con il soggiorno pranzo sia con la cucina. Da questi due ambienti si accede, poi, in ulteriori zone dell'abitazione. Dalla cucina, infatti, si entra in un disimpegno dal quale si può accedere o al bagno oppure ad una camera da letto. Da questa camera da letto si passa ad una seconda camera da letto con balcone. Dal soggiorno, invece, ci si immette in una camera che a sua volta da accesso ad altri tre ambienti: un secondo bagno, un deposito/libreria con balcone, ed un terzo ambiente chiuso con chiave, in quanto non agibile, secondo quanto dichiarato dal

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

Debitore in sede di sopralluogo, per via dei distacchi di intonaco e pignatte del solaio che collega il piano terra con il primo piano (come sopra descritto). Sia la cucina, sia il deposito/libreria, sia il vano di ingresso sono dotati di balcone che affaccia sulla corte. Sul balcone del vano di ingresso è stata posizionata una piccola scala a chiocciola metallica che accompagna ad una terrazza a tasca, ricavata nella copertura, dalla quale si accede, tramite una piccola porta al sottotetto. Quest'ultimo non è abitabile e rappresenta un vuoto tecnico.

La struttura portante è mista in muratura di pietra, muratura di blocchi di tufo e cemento armato, la copertura è a falde con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole portoghesi.

Gli ambienti al piano terra sono in parte pavimentati con piastrelle in gres porcellanato per i locali non destinati a garages, per questi ultimi è presente un battuto di cemento. I pavimenti dei vani al primo piano sono di diversi colori e tipologia, presumibilmente a seconda del periodo di realizzazione o ristrutturazione. Il rivestimento nei bagni è realizzato con piastrelle di ceramica opache dai colori rosa e bianco per il bagno 1 (così indicato nella planimetria di rilievo dello stato dei luoghi allegata alla presente perizia) e di colore grigio e bianco nel bagno 2. Il rivestimento del camino, allocato nella cucina al piano primo, è realizzato con intonaco tinteggiato di bianco, mattoncini, pietra e legno. La tinteggiatura interna è principalmente sulle tonalità del bianco o del rosa. Le facciate esterne sono in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco, in parte sono in pietra a "faccia-vista" ed in parte a mattoni di tufo non intonacate. Gli infissi interni sono in legno tamburato color ciliegio. Il portone di ingresso al primo piano è un portoncino blindato ad unica anta di colore marrone chiaro, mentre al piano terra si accede da infissi metallici alcuni ad ante apribili ed altri con serranda avvolgibile. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, protetti da persiane esterne in alluminio di colore rosso ad ante apribili e alette orientabili. L'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idrico. Al primo piano è presente un camino a legna posizionato in cucina e impianto di condizionamento con condizionatori e relative unità esterne collocate sulle facciate del fabbricato. L'acqua calda sanitaria è assicurata dalla caldaia a gas allocata sul prospetto principale, sul balcone della cucina al primo piano. Il gas, sia per la caldaia che per i fornelli, arriva da bombolone GPL interrato, posizionato nel terreno a valle del fabbricato. Tutti i balconi al primo piano sono dotati di pavimento e ringhiera, alla terrazza a tasca al piano sottotetto, invece, non è presente il pavimento ma solo la guaina bituminosa per evitare infiltrazioni di acqua ai corrispondenti locali del piano primo.

La parte del fabbricato destinata ad abitazione si presenta in buono stato manutentivo, ad eccezione di piccoli locali come già sopra spiegato, rifinita con materiali di buona qualità e buona fattura. Sono necessari lavori di manutenzione al locale non accessibile del primo piano ed al corrispondente locale al piano terra, anche il locale cucina al piano terra (indicato con "K" nella

---

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

planimetria di rilievo dello stato dei luoghi allegata alla presente perizia). Manca di intonaco su porzione della facciata realizzata in mattoni di tufo, prospiciente a nord-est. Mancano anche i canali di gronda e le pluviali su tutti i lati della copertura ad eccezione del fronte principale, dove sono ubicati la maggior parte degli ingressi al fabbricato.

#### 4. OPERAZIONI PERITALI

In data 10/06/2024 veniva formulata al Comune di Casal Velino una formale richiesta di accesso agli atti.

In data 27/06/2024 il Comune di Casal Velino rilasciava:

- 1) Gli elaborati allegati alla concessione edilizia n. 14 del 08/05/1984 (Progetto di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato rurale alla Loc. Monticelli) con relativi atti di concessione di proroghe all'ultimazione dei lavori: una del 08/04/1987 ed una del 09/05/1988. Nel fascicolo non risultava presente la concessione n. 14 del 08/05/1984. (Allegato n. 6)
- 2) Copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 26 del 05/04/1996 e relativi elaborati grafici allegati ad essa (Sanatoria di n. 2 garages e locale tecnologico – Ampliamento di un vano e bagno); (Allegato n. 7)

In data 14/10/2024 il Comune di Casal Velino rilasciava:

- 3) Certificato di destinazione urbanistica. (Allegato n. 8)

#### 5. LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

**- Bene – Fabbricato civile ubicato a Casal Velino (SA) – C.da Chiusa – foglio 28 part. 683, piano T-1, cat. A/3, classe 1, vani 9,5.**

##### 5.1 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

##### 5.2 TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo in oggetto è di proprietà del seguente Esecutato:

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

**- Bene** – Fabbricato civile ubicato a Casal Velino (SA) – C.da Chiusa – foglio 28 part. 683, piano T-1, cat. A/3, classe 1, vani 9,5.



(Allegato n. 1)

### 5.3 CONFINI

Il fabbricato e la corte confinano a nord-ovest con la particella 280, a nord-est con la particella 682, a sud-ovest con via Monticelli ed a sud-est con la part. 194.

### 5.4 CONSISTENZA

**- Bene** - Fabbricato civile ubicato a Casal Velino (SA) – C.da Chiusa – foglio 28 part. 683, piano T-1, cat. A/3, classe 1, vani 9,5.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	174,00 mq	1,00	174,00 mq	2,90 m	Primo
Balconi	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq		Primo
Corte esclusiva	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq		Terra
Corte esclusiva	1035,00 mq	1035,00 mq	0,02	20,70 mq		Terra
Portici (da ripristinare)	36,80 mq	36,80 mq	0,35	12,88 mq	Hm=1,98 m	Terra
Depositi e garages	109,00 mq	156,00 mq	0,50	78,00 mq	Hm=2,40 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>293,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### 5.5 NORMATIVA URBANISTICA

**- Bene** - Fabbricato civile ubicato a Casal Velino (SA) – C.da Chiusa – foglio 28 part. 683, piano T-1, cat. A/3, classe 1, vani 9,5.

Il fabbricato con la corte pertinenziale ricadono per circa 210 mq in zona E – zona agricola del PRG del Comune di Casal Velino. Nelle zone agricole le costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata. La restante superficie (circa 1046 mq) ricade in fascia di rispetto stradale del PRG del Comune di

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

Casal Velino. Nelle fasce di rispetto stradale è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale. Le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione del piano possono essere ampliate una tantum nella misura del 10% della volumetria attuale per volumi superiori a 500 mc. Per volumi inferiori sono ammessi ampliamenti nella misura del 20%. Ricadono, inoltre, nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/04, non sono sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/1923. Per le norme dettagliate si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica.

(Allegato n. 9)

## 5.6 REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i. ed al D.P.R. n. 380/01 in quanto realizzato con concessione n. 14 del 08/05/1984 e con concessione edilizia in sanatoria n. 26 prot. n. 7349/94 del 05/04/1996. L'area, in cui è ubicato l'immobile, rientra in parte in fascia di rispetto stradale ed in parte in zona agricola del PRG del comune di Casal Velino, è sottoposta a vincolo paesaggistico, rientra in zona C1 e C2 (zone di protezione) del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Casal Velino sono state riscontrate difformità urbanistiche sul fabbricato oggetto di esecuzione. Rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal comune al piano terra risultano delle piccole difformità sul posizionamento e sulla grandezza di alcune aperture esterne (dei garages, del wc e dei depositi agricoli) e sulla forma e numero dei gradini della scala che porta al primo piano. Non risultano presenti sui grafici autorizzati sia il locale forno che il locale deposito che risultava chiuso in sede di sopralluogo. Nel progetto, rilasciato dal comune nel 1996, erano previsti tre portici al piano terra, in sede di sopralluogo un portico non esisteva, uno era stato chiuso per ricavarci un locale deposito ed un altro risultava tamponato e pavimentato ma non erano presenti gli infissi. Anche al primo piano risultano delle piccole difformità sul posizionamento e sulla grandezza di alcune aperture esterne (della camera da letto 1, del bagno1, del bagno 2, del soggiorno-pranzo, del locale non accessibile in sede di sopralluogo). Nel titolo rilasciato dal comune al primo piano erano previste due unità immobiliari mentre in sede di sopralluogo il primo piano era unito a formare un'unica unità abitativa, con le conseguenti opere di adeguamento dei tramezzi/divisioni e delle aperture per le porte. Un'altra difformità riscontrata, rispetto al progetto approvato dal comune, è stata una diminuzione della volumetria in quanto nel titolo autorizzativo era previsto un wc ma che in sede di

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

sopralluogo non era presente. Anche i balconi al primo piano avevano una forma diversa dal progetto approvato: quello del deposito/libreria era stato approvato con una forma rettangolare, ma in realtà ha una forma trapezia, quelli del vano di ingresso e quello della cucina erano separati ma nella realtà sono stati resi collaboranti tra loro. Su questo balcone è presente una scala a chiocciola in ferro ma che non è presente nel progetto autorizzato, tale scala funge da collegamento tra il primo piano e la terrazza a tasca ricavata nel sottotetto, ed anche tale terrazza risulta abusiva e non autorizzata.

Vista la presenza di tali abusi, l'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente. La difformità relativa alla fusione delle due unità immobiliari previste al primo piano in un'unica unità immobiliare, le opere di adeguamento interne (tramezzature e porte) ed esterne (variazione e spostamento delle aperture) e la mancata realizzazione di un wc al primo piano con corrispondente portico al piano terra, andrebbero sanate, attraverso accertamento di conformità urbanistica e accertamento di compatibilità paesaggistica, previ pareri favorevoli dei vari Enti (Comune, Soprintendenza, Parco Nazionale...). Gli aumenti di volume al piano terra e per la realizzazione della terrazza a tasca al piano sottotetto, trattandosi rispettivamente di aumento volume e di superficie utile, non possono essere sanati, in quanto in area sottoposta a vincolo paesaggistico e, in tali aree e per la tipologia degli interventi, è necessario il parere preventivo della Soprintendenza. Per la demolizione delle opere non sanabili e per il ripristino della copertura così come autorizzato con la concessione in sanatoria, è prevista una spesa media di circa 20.000,00 € comprensivi dei diritti di segreteria comunali, delle spese tecniche per la redazione della SCIA di demolizione e direzione dei lavori, costo di allestimento di cantiere, demolizione della volumetria abusivamente realizzata, ricostruzione del balcone al primo piano, rimozione e trasporto a discarica autorizzata, smaltimento dei rifiuti e oneri per la sicurezza e ripristino dell'area.

Successivamente all'approvazione della SCIA ed al ripristino dello stato progettuale e necessario procedere alla presentazione delle pratiche catastali.

Il fabbricato non risulta inserito correttamente nella mappa censuaria, pertanto, è necessario effettuare un tipo mappale. Dopo il tipo mappale bisogna presentare la pratica Docfa di variazione planimetrica. Per le spese catastali è prevista una spesa media di circa 3.500,00 euro, comprensiva degli oneri catastali, iva e cassa professionale.

## 5.7 CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Bene** - Fabbricato civile ubicato a Casal Velino (SA) – C.da Chiusa – foglio 28 part. 683, piano T-1, cat. A/3, classe 1, vani 9,5.

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

La particella 683 deriva dalla fusione della particella 201 e di una porzione della particella 200.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da antecedente <b>30/05/1975</b> al <b>20/02/1994</b>	X	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 200 PASCOLO ARBORATO Superficie ha 00 are 71 ca 60
TIPO MAPPALE DEL 20/02/1994		
Dal <b>20/02/1994</b> al <b>29/11/1999</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 683 ENTE URBANO Superficie ha 00 are 12 ca 46  COMPRENDE ANCHE IL Fg. 28, Part. 201 FABBRICATO DIRUTO Superficie ha 00 are 01 ca 25
COSTITUZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE AL N.C.E.U. 29/11/1999		
Dal <b>29/11/1999</b> al <b>26/12/2010</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 683 Categoria A3 Cl. 1, Cons. 9,5 vani Rendita L. 1.710.000 (883,14 €) Piano T-1

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

		
Dal <b>26/12/2010</b> al <b>09/11/2015</b> Inserimento in visura dei dati di superficie		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 683 Categoria A3 Cl. 1, Cons. 9,5 vani Rendita 883,14 € Piano T-1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>10/06/2024</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 683 Categoria A3 Cl. 1, Cons. 9,5 vani Superficie catastale Totale: 192 mq - Totale escluse aree scoperte: 187 mq Rendita 883,14 € Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

### 5.8 DATI CATASTALI

- **Bene** - Fabbricato civile ubicato a Casal Velino (SA) – C.da Chiusa – foglio 28 part. 683, piano T-1, cat. A/3, classe 1, vani 9,5.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	683		1	A3	1	9,5 vani	Totale: 192 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 187 m <sup>2</sup>	883,14	T-1	

### Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde solo parzialmente allo stato dei luoghi. Nella planimetria vengono riportati il forno ed il locale deposito (non accessibile in sede di sopralluogo perché la porta era chiusa ed il Debitore non aveva la chiave) e che dalla verifica con l'ultimo progetto approvato risultavano abusivi e non autorizzati. Non è presente al primo piano l'ampliamento della camera da

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

letto con balcone ed infine non viene riportata la corte che circonda il fabbricato generata al tipo mappale n. 1084/94 del 20/02/1994.

## 5.9 PRECISAZIONI

E' stato richiesto, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casal Velino, il certificato di residenza dell'Esecutato, dal quale risulta che:

- il sig. [REDACTED]

E' stato richiesto anche l'Estratto di matrimonio, ma essendo il bene pignorato pervenuto al Debitore per successione ereditaria lo stesso risulta bene personale del Debitore e non rientra nella comunione legale.

(Allegato n. 9)

## 5.10 PARTI COMUNI

Alla corte del bene pignorato si accede direttamente dalla strada comunale denominata via Monticelli. Tale corte, graffata al fabbricato pignorato, anche se non riportata nella planimetria catastale, come precedentemente precisato, viene utilizzata dal Debitore anche come accesso ad altri suoi beni non oggetto del presente pignoramento.

## 5.11 SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato né riferite in sede di sopralluogo né derivanti dalla visura ipotecaria del fabbricato pignorato.

In data 01/10/2024 il sottoscritto faceva richiesta alla Regione Campania (Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali U.O.D. – Ufficio Centrale Foresta e Caccia) relativa alla presenza di usi civici sul terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato oggetto della presente Procedura Esecutiva. In data 04/10/2024 la Regione Campania comunicava al sottoscritto che il terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato oggetto di esecuzione non risulta gravato da usi civici.

(Allegato n. 10)

## 5.12 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Debitore e dal suo nucleo familiare.

---

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

### 5.13 PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile, distinto oggi al catasto fabbricati del Comune di Casal Velino **al foglio 28 part. 683**, è pervenuto all'Esecutato sig. [REDACTED] attraverso il seguente titolo:

- L'immobile, distinto oggi al catasto fabbricati al **foglio 28 part. 683**, Loc. Chiusa, via Monticelli, piano terra e piano primo categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5 vani, abitazione di tipo civile, del Comune di Casal Velino, è pervenuto per la piena proprietà di 1/1 **all'Esecutato sig.** [REDACTED] per **denuncia di successione** [REDACTED]

[REDACTED] La denuncia di successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania il 19/10/2011 al n. 743 del vol. 9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 09/02/2012 ai nn. 5834/5005. **(Atto anteriore al ventennio)**. (Allegato n. 3)

### 5.14 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Bene** - Fabbricato civile ubicato a Casal Velino (SA) – C.da Chiusa – foglio 28 part. 683, piano T-1, cat. A/3, classe 1, vani 9,5.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di SALERNO aggiornate al 11/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Trascritto a SALERNO il 09/02/2012

Reg. gen. 5834 - Reg. part. 5005

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] IO

Rogante: UFFICIO DEL REGISTRO DPSA UT VALLO DELLA LUCANIA (SA)

Data presentazione: 19/10/2011

N. 743 Vol. 9990

**Note: MANCA LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' DA PARTE DEL DEBITORE, SIG. [REDACTED]**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Ing. Pasquale Gorga via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

ASTE  
GIUDIZIARIE

Trascritto a SALERNO il 02/11/2023

Reg. gen. 45063 - Reg. part. 36330

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di BCC NPLS 2020 S.R.L.S.

Contro VOPE CLAUDIO

Rogante: UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 29/09/2023

N. rep. 691

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

### ***Iscrizioni***

ASTE  
GIUDIZIARIE

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 16/07/2003

Reg. gen. 25745 - Reg. part. 4466

Quota: 1/1

A favore di BANCA DEL CILENTO E LUCANIA SUD – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Contro

Capitale: € 108.000,00

Rogante: MAZZARELLA LUCIO

Data: 22/10/2013

N° repertorio: 47041/24550

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

(Allegato n. 11)

### **5.15 VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Per il bene compreso nella presente procedura non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **6. STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima è il valore di mercato dei beni pignorati, lo scrivente, atteso tutto quanto segue, richiamando quanto le dottrine estimative insegnano intorno ai vari procedimenti da adottare, procede ad esprimersi in ordine al valore richiesto.

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

A tal riguardo si fa osservare che il metodo preso in esame nella presente stima per determinare agevolmente il giusto valore di un bene immobile è stato quello della comparazione con altri più o meno simili.

Pertanto:

- E' stato individuato sul mercato interessato il presumibile valore del bene attraverso una comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili sia per epoca di costruzione che per la collocazione ambientale a quello oggetto di stima. Le statistiche delle vendite, consultate presso OMI (Osservatore mercato Immobiliare redatto semestralmente dall'Agenzia delle Entrate per provincia, comune, zona comunale di riferimento nonché per tipologia di immobile e stato conservativo), del primo semestre del 2024, hanno evidenziato un valore di mercato compreso tra 750,00 e 1100,00 €/mq per le abitazioni di tipo civile e stato conservativo normale. Tra questi due valori è stato preso a giusto riferimento il valore medio pari a 925,00 €/mq. (Allegato 12)
- Sono state consultate le analisi di mercato presso alcuni specialisti di vendita del settore in zona Casal Velino-Vallo della Lucania (Gabetti, Mediaimmobiliare, etc.), dalle quali è emerso che i prezzi di vendita correnti per la tipologia di immobile, per la localizzazione e stato conservativo normale si attestano intorno ai 1.600,00 €/mq, rapportato all'attuale andamento del mercato immobiliare.

Dalla media dei valori osservati il sottoscritto ritiene opportuno affermare che il prezzo arrotondato al mq, per gli immobili oggetto di perizia, è determinato in **1.300,00 €/mq**.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Fabbricato civile ubicato a Casal Velino (SA) – C.da Chiusa – foglio 28 part. 683, piano T-1, cat. A/3, classe 1, vani 9,5.**

Il fabbricato è ubicato in aperta campagna, alla Contrada Chiusa del Comune di Casal Velino, distante circa 2 km dal Casal Velino capoluogo e circa 3 km dalla frazione Marina (rinomata località a vocazione turistica). E' circondato da corte per tre lati e per l'altro lato confina con la strada comunale, la corte a sua volta confina, per due lati, con terreni in proprietà dell'Esecutato, non oggetto di pignoramento e mentre l'ultimo lato confina con terreni in proprietà di Terzi. Il fabbricato originario, di minore consistenza, risale agli inizi del 1900, quale fabbricato rurale. Con la concessione del 1984 viene effettuata la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato. Nel

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

1996 viene, poi, richiesta la sanatoria per due locali garages al piano terra e per la realizzazione di un vano ed un bagno al primo piano.

L'immobile è costituito da un piano terra, destinato principalmente a depositi agricoli e garages, da un piano primo destinato ad abitazione e da un sottotetto accessibile attraverso una piccola scala a chiocciola in ferro che parte dal balcone del piano terra e arriva ad una terrazza a tasca, ricavata nella copertura esistente, e dalla quale, poi, si accede al sottotetto non abitabile. Il piano terra presenta un ingresso che dà accesso ad una cucina (fatiscente), ad un locale deposito, e da quest'ultimo si accede ad un altro piccolo locale che all'intradosso del solaio presentava, in sede di sopralluogo, un rivestimento in compensato, per evitare la caduta accidentale di porzioni di intonaco e pignatte dal solaio che divide il piano terra dal primo piano. Un secondo ingresso dà accesso ad un garage con piccolo wc e, dal garage, si accede ad un altro locale deposito. Da un terzo ingresso si accede ad un secondo garage, e da questi, si entra in un locale deposito e a sua volta in un altro locale deposito. Un quarto ingresso dà accesso al locale forno. Un quinto ingresso dà accesso ad un altro locale deposito, alle spalle degli anzidetti ingressi. Un sesto ingresso, senza infisso, dà accesso ad un piccolo locale ricavato al di sotto di un wc a servizio del primo piano. Un ultimo ingresso dà accesso ad un locale, in aderenza al fabbricato principale ed alle spalle del locale forno, che risultava chiuso e senza chiave in sede di sopralluogo. Dalla corte, infine, si accede direttamente ad una scala aperta ad unica rampa che accompagna al primo piano.

Dal pianerottolo della scala si accede all'abitazione del primo piano. Una zona filtro comunica direttamente sia con il soggiorno pranzo sia con la cucina. Da questi due ambienti si accede, poi, in ulteriori zone dell'abitazione. Dalla cucina, infatti, si entra in un disimpegno dal quale si può accedere o al bagno oppure ad una camera da letto. Da questa camera da letto si passa ad una seconda camera da letto con balcone. Dal soggiorno, invece, ci si immette in una camera che a sua volta dà accesso ad altri tre ambienti: un secondo bagno, un deposito/libreria con balcone, ed un terzo ambiente chiuso con chiave, in quanto non agibile, secondo quanto dichiarato dal Debitore in sede di sopralluogo, per via dei distacchi di intonaco e pignatte del solaio che collega il piano terra con il primo piano (come sopra descritto). Sia la cucina, sia il deposito/libreria, sia il vano di ingresso sono dotati di balcone che affaccia sulla corte. Sul balcone del vano di ingresso è stata posizionata una piccola scala a chiocciola metallica che accompagna ad una terrazza a tasca, ricavata nella copertura, dalla quale si accede, tramite una piccola porta al sottotetto. Quest'ultimo non è abitabile e rappresenta un vuoto tecnico.

La struttura portante è mista in muratura di pietra, muratura di blocchi di tufo e cemento armato, la copertura è a falde con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole portoghesi.

---

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

Gli ambienti al piano terra sono in parte pavimentati con piastrelle in gres porcellanato per i locali non destinati a garages, per questi ultimi è presente un battuto di cemento. I pavimenti dei vani al primo piano sono di diversi colori e tipologia, presumibilmente a seconda del periodo di realizzazione o ristrutturazione. Il rivestimento nei bagni è realizzato con piastrelle di ceramica opache dai colori rosa e bianco per il bagno 1 (così indicato nella planimetria di rilievo dello stato dei luoghi allegata alla presente perizia) e di colore grigio e bianco nel bagno 2. Il rivestimento del camino, allocato nella cucina al piano primo, è realizzato con intonaco tinteggiato di bianco, mattoncini, pietra e legno. La tinteggiatura interna è principalmente sulle tonalità del bianco o del rosa. Le facciate esterne sono in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco, in parte sono in pietra a "faccia-vista" ed in parte a mattoni di tufo non intonacate. Gli infissi interni sono in legno tamburato color ciliegio. Il portone di ingresso al primo piano è un portoncino blindato ad unica ante di colore marrone chiaro, mentre al piano terra si accede da infissi metallici alcuni ad ante apribili ed altri con serranda avvolgibile. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, protetti da persiane esterne in alluminio di colore rosso ad ante apribili e alette orientabili. L'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idrico. Al primo piano è presente un camino a legna posizionato in cucina e impianto di condizionamento con condizionatori e relative unità esterne collocate sulle facciate del fabbricato. L'acqua calda sanitaria è assicurata dalla caldaia a gas allocata sul prospetto principale, sul balcone della cucina al primo piano. Il gas, sia per la caldaia che per i fornelli, arriva da bombolone GPL interrato, posizionato nel terreno a valle del fabbricato. Tutti i balconi al primo piano sono dotati di pavimento e ringhiera, alla terrazza a tasca al piano sottotetto, invece, non è presente il pavimento ma solo la guaina bituminosa per evitare infiltrazioni di acqua ai corrispondenti locali del piano primo.

La parte del fabbricato destinata ad abitazione si presenta in buono stato manutentivo, ad eccezione di piccoli locali come già sopra spiegato, rifinita con materiali di buona qualità e buona fattura. Sono necessari lavori di manutenzione al locale non accessibile del primo piano ed al corrispondente locale al piano terra, anche il locale cucina al piano terra (indicato con "K" nella planimetria di rilievo dello stato dei luoghi allegata alla presente perizia). Manca di intonaco su porzione della facciata realizzata in mattoni di tufo, prospiciente a nord-est. Mancano anche i canali di gronda e le pluviali su tutti i lati della copertura ad eccezione del fronte principale, dove sono ubicati la maggior parte degli ingressi al fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 683, Cat. A/3, consistenza 9,5 vani, Piano T-1

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

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

Valore di stima del bene: 293,00 mq x 1.300,00 €/mq = € 380.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato civile ubicato in Casal Velino (SA) - C.da Chiusa	293,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 380.900,00	1000/1000	€ 380.900,00
Valore di stima arrotondato:					<b>€ 381.000,00</b>

A questo importo vanno decurtate le spese sopra menzionate per i lavori di ripristino all'ultimo stato progettuale approvato, stimate in circa 20.000,00 € e le pratiche catastali di Tipo Mappale e Docfa stimate in circa 3.500,00 euro. Va detratto, inoltre, un valore convenzionale del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Pertanto

il Valore di Mercato = Valore di stima - deprezzamento del 10% - Spese di ripristino - Pratiche catastali

$V_m = 381.000,00 - 38.100,00 - 20.000,00 - 3.500,00 = 319.400,00 \text{ €}$

Il valore di mercato aggiornato ed arrotondato sarà, quindi, pari a **319.000,00 €**.

*In data 04/11/2024 è stata inviata via pec, sia all'avvocato del Creditore Procedente, Avv. Fabio Forino, sia al Custode nominato, Dott.ssa Marcella D'Aiuto la bozza della presente perizia completa degli allegati. In data 04/11/2024 è stata consegnata, mediante raccomandata a mano, al Debitore, sig. [REDACTED] la stampa della bozza della presente perizia completa degli allegati. Il termine ultimo per le osservazioni era fissato per il 19/11/2024. Entro tale data, e ad oggi, non sono pervenute osservazioni.*

*Lo scrivente, pertanto, deposita la presente perizia definitiva completa di allegati.*

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

Vallo della Lucania, li 25/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gorga Pasquale

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

**ELENCO ALLEGATI:**

- Allegato N. 1 – Estratto Di Mappa E Visure Catastali
- Allegato N. 2 – Planimetria Catastale
- Allegato N. 3 – Dichiarazione Di Successione 
- Allegato N. 4 – Rilievo Fotografico
- Allegato N. 5 – Rilievo Dello Stato Dei Luoghi
- Allegato N. 6 – Elaborati Allegati Alla Concessione Edilizia N. 14 Del 08/05/1984 Con Relative Concessioni Di Proroghe All'ultimazione Dei Lavori
- Allegato N. 7 – Concessione Edilizia In Sanatoria N. 26 Del 05/04/1996
- Allegato N. 8 – Certificato Di Destinazione Urbanistica
- Allegato N. 9 – Certificato Di Residenza
- Allegato N. 10 – Comunicazione Assenza Usi Civici
- Allegato N. 11 – Ispezioni Ipotecarie
- Allegato N. 12 – Quotazioni Omi
- Allegato N. 13 – Verbali Di Sopralluogo Del 26/09/2024

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

## 7. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**Fabbricato civile ubicato a Casal Velino (SA) – C.da Chiusa – foglio 28 part. 683, piano T-1, cat. A/3, classe 1, vani 9,5.**

Il fabbricato è ubicato in aperta campagna, alla Contrada Chiusa del Comune di Casal Velino, distante circa 2 km dal Casal Velino capoluogo e circa 3 km dalla frazione Marina (rinomata località a vocazione turistica). E' circondato da corte per tre lati e per l'altro lato confina con la strada comunale, la corte a sua volta confina, per due lati, con terreni in proprietà dell'Esecutato, non oggetto di pignoramento e mentre l'ultimo lato confina con terreni in proprietà di Terzi. Il

fabbricato originario, di minore consistenza, risale agli inizi del 1900, quale fabbricato rurale. Con la concessione del 1984 viene effettuata la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato. Nel 1996 viene, poi, richiesta la sanatoria per due locali garages al piano terra e per la realizzazione di un vano ed un bagno al primo piano.



L'immobile è costituito da un piano terra, destinato principalmente a depositi agricoli e garages, da un piano primo destinato ad abitazione e da un sottotetto accessibile attraverso una piccola scala a chiocciola in ferro che parte dal balcone del piano terra e arriva ad una terrazza a tasca, ricavata nella copertura esistente, e dalla quale, poi, si accede al sottotetto non abitabile. Il piano terra presenta un ingresso che dà accesso ad una cucina (fatiscente), ad un locale deposito, e da quest'ultimo si accede ad un altro piccolo locale che all'intradosso del solaio presentava, in sede di sopralluogo, un rivestimento in compensato, per evitare la caduta accidentale di porzioni di intonaco e pignatte dal solaio che divide il piano terra dal primo piano. Un secondo ingresso da

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

accesso ad un garage con piccolo wc e, dal garage, si accede ad un altro locale deposito. Da un terzo ingresso si accede ad un secondo garage, e da questi, si entra in un locale deposito e a sua volta in un altro locale deposito. Un quarto ingresso dà accesso al locale forno. Un quinto ingresso dà accesso ad un altro locale deposito, alle spalle degli anzidetti ingressi. Un sesto ingresso, senza infisso, dà accesso ad un piccolo locale ricavato al di sotto di un wc a servizio del primo piano. Un ultimo ingresso dà accesso ad un locale, in aderenza al fabbricato principale ed alle spalle del locale forno, che risultava chiuso e senza chiave in sede di sopralluogo. Dalla corte, infine, si accede direttamente ad una scala aperta ad unica rampa che accompagna al primo piano.

Dal pianerottolo della scala si accede all'abitazione del primo piano. Una zona filtro comunica direttamente sia con il soggiorno pranzo sia con la cucina. Da questi due ambienti si accede, poi, in ulteriori zone dell'abitazione. Dalla cucina, infatti, si entra in un disimpegno dal quale si può accedere o al bagno oppure ad una camera da letto. Da questa camera da letto si passa ad una seconda camera da letto con balcone. Dal soggiorno, invece, ci si immette in una camera che a sua volta dà accesso ad altri tre ambienti: un secondo bagno, un deposito/libreria con balcone, ed un terzo ambiente chiuso con chiave, in quanto non agibile, secondo quanto dichiarato dal Debitore in sede di sopralluogo, per via dei distacchi di intonaco e pignatte del solaio che collega il piano terra con il primo piano (come sopra descritto). Sia la cucina, sia il deposito/libreria, sia il vano di ingresso sono dotati di balcone che affaccia sulla corte. Sul balcone del vano di ingresso è stata posizionata una piccola scala a chiocciola metallica che accompagna ad una terrazza a tasca, ricavata nella copertura, dalla quale si accede, tramite una piccola porta al sottotetto. Quest'ultimo non è abitabile e rappresenta un vuoto tecnico.

La struttura portante è mista in muratura di pietra, muratura di blocchi di tufo e cemento armato, la copertura è a falde con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole portoghesi.

Gli ambienti al piano terra sono in parte pavimentati con piastrelle in gres porcellanato per i locali non destinati a garages, per questi ultimi è presente un battuto di cemento. I pavimenti dei vani al primo piano sono di diversi colori e tipologia, presumibilmente a seconda del periodo di realizzazione o ristrutturazione. Il rivestimento nei bagni è realizzato con piastrelle di ceramica opache dai colori rosa e bianco per il bagno 1 (così indicato nella planimetria di rilievo dello stato dei luoghi allegata alla presente perizia) e di colore grigio e bianco nel bagno 2. Il rivestimento del camino, allocato nella cucina al piano primo, è realizzato con intonaco tinteggiato di bianco, mattoncini, pietra e legno. La tinteggiatura interna è principalmente sulle tonalità del bianco o del rosa. Le facciate esterne sono in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco, in parte sono in pietra a "faccia-vista" ed in parte a mattoni di tufo non intonacate. Gli infissi interni sono in legno tamburato color ciliegio. Il portone di ingresso al primo piano è un portoncino blindato ad unica

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

anta di colore marrone chiaro, mentre al piano terra si accede da infissi metallici alcuni ad ante apribili ed altri con serranda avvolgibile. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, protetti da persiane esterne in alluminio di colore rosso ad ante apribili e alette orientabili. L'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idrico. Al primo piano è presente un camino a legna posizionato in cucina e impianto di condizionamento con condizionatori e relative unità esterne collocate sulle facciate del fabbricato. L'acqua calda sanitaria è assicurata dalla caldaia a gas allocata sul prospetto principale, sul balcone della cucina al primo piano. Il gas, sia per la caldaia che per i fornelli, arriva da bombolone GPL interrato, posizionato nel terreno a valle del fabbricato. Tutti i balconi al primo piano sono dotati di pavimento e ringhiera, alla terrazza a tasca al piano sottotetto, invece, non è presente il pavimento ma solo la guaina bituminosa per evitare infiltrazioni di acqua ai corrispondenti locali del piano primo.

La parte del fabbricato destinata ad abitazione si presenta in buono stato manutentivo, ad eccezione di piccoli locali come già sopra spiegato, rifinita con materiali di buona qualità e buona fattura. Sono necessari lavori di manutenzione al locale non accessibile del primo piano ed al corrispondente locale al piano terra, anche il locale cucina al piano terra (indicato con "K" nella planimetria di rilievo dello stato dei luoghi allegata alla presente perizia). Manca di intonaco su porzione della facciata realizzata in mattoni di tufo, prospiciente a nord-est. Mancano anche i canali di gronda e le pluviali su tutti i lati della copertura ad eccezione del fronte principale, dove sono ubicati la maggior parte degli ingressi al fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 28, Part. 683, Cat. A/3, consistenza 9,5 vani, Piano T-1.**

L'immobile risulta occupato dal Debitore e dal suo nucleo familiare.

## **NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA**

**Destinazione urbanistica:** Il fabbricato con la corte pertinenziale ricadono per circa 210 mq in zona E – zona agricola del PRG del Comune di Casal Velino. Nelle zone agricole le costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata. La restante superficie (circa 1046 mq) ricade in fascia di rispetto stradale del PRG del Comune di Casal Velino. Nelle fasce di rispetto stradale è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale. Le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione del piano possono essere ampliate una tantum nella misura del 10% della volumetria attuale

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

per volumi superiori a 500 mc. Per volumi inferiori sono ammessi ampliamenti nella misura del 20%. Ricadono, inoltre, nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/04, non sono sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/1923. Per le norme dettagliate si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica.

**Regolarità edilizia:** L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i. ed al D.P.R. n. 380/01 in quanto realizzato con concessione n. 14 del 08/05/1984 e con concessione edilizia in sanatoria n. 26 prot. n. 7349/94 del 05/04/1996. L'area, in cui è ubicato l'immobile, rientra in parte in fascia di rispetto stradale ed in parte in zona agricola del PRG del comune di Casal Velino, è sottoposta a vincolo paesaggistico, rientra in zona C1 e C2 (zone di protezione) del Piano del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Casal Velino sono state riscontrate difformità urbanistiche sul fabbricato oggetto di esecuzione. Rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal comune al piano terra risultano delle piccole difformità sul posizionamento e sulla grandezza di alcune aperture esterne (dei garages, del wc e dei depositi agricoli) e sulla forma e numero dei gradini della scala che porta al primo piano. Non risultano presenti sui grafici autorizzati sia il locale forno che il locale deposito che risultava chiuso in sede di sopralluogo. Nel progetto, rilasciato dal comune nel 1996, erano previsti tre portici al piano terra, in sede di sopralluogo un portico non esisteva, uno era stato chiuso per ricavarci un locale deposito ed un altro risultava tamponato e pavimentato ma non erano presenti gli infissi. Anche al primo piano risultano delle piccole difformità sul posizionamento e sulla grandezza di alcune aperture esterne (della camera da letto 1, del bagno1, del bagno 2, del soggiorno-pranzo, del locale non accessibile in sede di sopralluogo). Nel titolo rilasciato dal comune al primo piano erano previste due unità immobiliari mentre in sede di sopralluogo il primo piano era unito a formare un'unica unità abitativa, con le conseguenti opere di adeguamento dei tramezzi/divisioni e delle aperture per le porte. Un'altra difformità riscontrata, rispetto al progetto approvato dal comune, è stata una diminuzione della volumetria in quanto nel titolo autorizzativo era previsto un wc ma che in sede di sopralluogo non era presente. Anche i balconi al primo piano avevano una forma diversa dal progetto approvato: quello del deposito/libreria era stato approvato con una forma rettangolare, ma in realtà ha una forma trapezia, quelli del vano di ingresso e quello della cucina erano separati ma nella realtà sono stati resi collaboranti tra loro. Su questo balcone è presente una scala a chiocciola in ferro ma che non è presente nel

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

progetto autorizzato, tale scala funge da collegamento tra il primo piano e la terrazza a tasca ricavata nel sottotetto, ed anche tale terrazza risulta abusiva e non autorizzata.

Vista la presenza di tali abusi, l'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente. La difformità relativa alla fusione delle due unità immobiliari previste al primo piano in un'unica unità immobiliare, le opere di adeguamento interne (tramezzature e porte) ed esterne (variazione e spostamento delle aperture) e la mancata realizzazione di un wc al primo piano con corrispondente portico al piano terra, andrebbero sanate, attraverso accertamento di conformità urbanistica e accertamento di compatibilità paesaggistica, previ pareri favorevoli dei vari Enti (Comune, Soprintendenza, Parco Nazionale...). Gli aumenti di volume al piano terra e per la realizzazione della terrazza a tasca al piano sottotetto, trattandosi rispettivamente di aumento volume e di superficie utile, non possono essere sanati, in quanto in area sottoposta a vincolo paesaggistico e, in tali aree e per la tipologia degli interventi, è necessario il parere preventivo della Soprintendenza. Per la demolizione delle opere non sanabili e per il ripristino della copertura così come autorizzato con la concessione in sanatoria, è prevista una spesa media di circa 20.000,00 € comprensivi dei diritti di segreteria comunali, delle spese tecniche per la redazione della SCIA di demolizione e direzione dei lavori, costo di allestimento di cantiere, demolizione della volumetria abusivamente realizzata, ricostruzione del balcone al primo piano, rimozione e trasporto a discarica autorizzata, smaltimento dei rifiuti e oneri per la sicurezza e ripristino dell'area.

Successivamente all'approvazione della SCIA ed al ripristino dello stato progettuale è necessario procedere alla presentazione delle pratiche catastali.

Il fabbricato non risulta inserito correttamente nella mappa censuaria, pertanto, è necessario effettuare un tipo mappale. Dopo il tipo mappale bisogna presentare la pratica Docfa di variazione planimetrica. Per le spese catastali è prevista una spesa media di circa 3.500,00 euro, comprensiva degli oneri catastali, iva e cassa professionale.

### **VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA**

**€ 319.000,00 (diconsi euro Trecentodiciannovemila/00)**

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

## 8. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

<b>- Bene – Fabbricato civile ubicato a Casal Velino (SA) – C.da Chiusa – foglio 28 part. 683, piano T-1, cat. A/3, classe 1, vani 9,5.</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casal Velino (SA) – C.da Chiusa – Via Monticelli		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato per civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 28, Part. 683, Categoria A/3		
<b>Stato conservativo:</b>	Normale		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il fabbricato è ubicato in aperta campagna, alla Contrada Chiusa del Comune di Casal Velino, distante circa 2 km dal Casal Velino capoluogo e circa 3 km dalla frazione Marina (rinomata località a vocazione turistica). E' circondato da corte per tre lati e per l'altro lato confina con la strada comunale, la corte a sua volta confina, per due lati, con terreni in proprietà dell'Esecutato, non oggetto di pignoramento e mentre l'ultimo lato confina con terreni in proprietà di Terzi. Il fabbricato originario, di minore consistenza, risale agli inizi del 1900, quale fabbricato rurale. Con la concessione del 1984 viene effettuata la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato. Nel 1996 viene, poi, richiesta la sanatoria per due locali garages al piano terra e per la realizzazione di un vano ed un bagno al primo piano.</p> <p>L'immobile è costituito da un piano terra, destinato principalmente a depositi agricoli e garages, da un piano primo destinato ad abitazione e da un sottotetto accessibile attraverso una piccola scala a chiocciola in ferro che parte dal balcone del piano terra e arriva ad una terrazza a tasca, ricavata nella copertura esistente, e dalla quale, poi, si accede al sottotetto non abitabile. Il piano terra presenta un ingresso che dà accesso ad una cucina (fatiscente), ad un locale deposito, e da quest'ultimo si accede ad un altro piccolo locale che all'intradosso del solaio presentava, in sede di sopralluogo, un rivestimento in compensato, per evitare la caduta accidentale di porzioni di intonaco e pignatte dal solaio che divide il piano terra dal primo piano. Un secondo ingresso dà accesso ad un garage con piccolo wc e, dal garage, si accede ad un altro locale deposito. Da un terzo ingresso si accede ad un secondo garage, e da questi, si entra in un locale deposito e a sua volta in un altro locale deposito. Un quarto ingresso dà accesso al locale forno. Un quinto ingresso dà accesso ad un altro locale deposito, alle spalle degli anzidetti ingressi. Un sesto ingresso, senza infisso, dà accesso ad un piccolo locale ricavato al di sotto di un wc a servizio del primo piano. Un ultimo ingresso dà accesso ad un locale, in aderenza al fabbricato principale ed alle spalle del locale forno, che risultava chiuso e senza chiave in sede di sopralluogo. Dalla corte, infine, si accede direttamente ad una scala aperta ad unica rampa che accompagna al primo piano.</p> <p>Dal pianerottolo della scala si accede all'abitazione del primo piano. Una zona filtro comunica direttamente sia con il soggiorno pranzo sia con la cucina. Da questi due ambienti si accede, poi, in ulteriori zone dell'abitazione. Dalla cucina, infatti, si entra in un disimpegno dal quale si può accedere o al bagno oppure ad una camera da letto. Da questa camera da letto si passa ad una seconda camera da letto con balcone. Dal soggiorno, invece, ci si immette in una camera che a sua volta dà accesso ad altri tre ambienti: un secondo bagno, un deposito/libreria con balcone, ed un terzo ambiente chiuso con chiave, in quanto non agibile, secondo quanto dichiarato dal Debitore in sede di sopralluogo, per via dei distacchi di intonaco e pignatte del solaio che collega il piano terra con il primo piano (come sopra descritto). Sia la cucina, sia il deposito/libreria, sia il vano di ingresso sono dotati di balcone che</p>		

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664

	<p>affaccia sulla corte. Sul balcone del vano di ingresso è stata posizionata una piccola scala a chiocciola metallica che accompagna ad una terrazza a tasca, ricavata nella copertura, dalla quale si accede, tramite una piccola porta al sottotetto. Quest'ultimo non è abitabile e rappresenta un vuoto tecnico.</p> <p>La struttura portante è mista in muratura di pietra, muratura di blocchi di tufo e cemento armato, la copertura è a falde con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole portoghesi.</p> <p>Gli ambienti al piano terra sono in parte pavimentati con piastrelle in gres porcellanato per i locali non destinati a garages, per questi ultimi è presente un battuto di cemento. I pavimenti dei vani al primo piano sono di diversi colori e tipologia, presumibilmente a seconda del periodo di realizzazione o ristrutturazione. Il rivestimento nei bagni è realizzato con piastrelle di ceramica opache dai colori rosa e bianco per il bagno 1 (così indicato nella planimetria di rilievo dello stato dei luoghi allegata alla presente perizia) e di colore grigio e bianco nel bagno 2. Il rivestimento del camino, allocato nella cucina al piano primo, è realizzato con intonaco tinteggiato di bianco, mattoncini, pietra e legno. La tinteggiatura interna è principalmente sulle tonalità del bianco o del rosa. Le facciate esterne sono in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco, in parte sono in pietra a "faccia-vista" ed in parte a mattoni di tufo non intonacate. Gli infissi interni sono in legno tamburato color ciliegio. Il portone di ingresso al primo piano è un portoncino blindato ad unica anta di colore marrone chiaro, mentre al piano terra si accede da infissi metallici alcuni ad ante apribili ed altri con serranda avvolgibile. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, protetti da persiane esterne in alluminio di colore rosso ad ante apribili e alette orientabili. L'intero fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idrico. Al primo piano è presente un camino a legna posizionato in cucina e impianto di condizionamento con condizionatori e relative unità esterne collocate sulle facciate del fabbricato. L'acqua calda sanitaria è assicurata dalla caldaia a gas allocata sul prospetto principale, sul balcone della cucina al primo piano. Il gas, sia per la caldaia che per i fornelli, arriva da bombolone GPL interrato, posizionato nel terreno a valle del fabbricato. Tutti i balconi al primo piano sono dotati di pavimento e ringhiera, alla terrazza a tasca al piano sottotetto, invece, non è presente il pavimento ma solo la guaina bituminosa per evitare infiltrazioni di acqua ai corrispondenti locali del piano primo.</p> <p>La parte del fabbricato destinata ad abitazione si presenta in buono stato manutentivo, ad eccezione di piccoli locali come già sopra spiegato, rifinita con materiali di buona qualità e buona fattura. Sono necessari lavori di manutenzione al locale non accessibile del primo piano ed al corrispondente locale al piano terra, anche il locale cucina al piano terra (indicato con "K" nella planimetria di rilievo dello stato dei luoghi allegata alla presente perizia). Manca di intonaco su porzione della facciata realizzata in mattoni di tufo, prospiciente a nord-est. Mancano anche i canali di gronda e le pluviali su tutti i lati della copertura ad eccezione del fronte principale, dove sono ubicati la maggior parte degli ingressi al fabbricato.</p>
<p><b>Vendita soggetta a IVA:</b></p>	<p>NO</p>
<p><b>Stato di occupazione:</b></p>	<p>Occupato dal Debitore e dal suo nucleo familiare</p>

**Ing. Pasquale Gorga** via G. Corrado, n° 23 Fraz. Massa - 84078 Vallo della Lucania (SA)  
 E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pec: pasquale.gorga@ordingsa.it Cell. 3204051664