

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ill.ma Dott.ssa Roberta Giglio

- PROCEDURA ESECUTIVA N.70/2024 -
(DATA UDIENZA 10/12/2025)

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.

PARTE RICORRENTE ED INTERVENUTA

(Creditore procedente ed intervenuto):
OMISSIS

CONTROPARTI (Debitori):
OMISSIS

OMISSIS

CUSTODE:

Dott.ssa Giovanna Romanelli
Piazza Vittorio Emanuele II n. 49, Vallo della Lucania (SA)
P.E.C.: giovannaromanelli@pec.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. BIAGIO SCISCIO
Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447
e-mail: biagiosciscio@gmail.com
PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

PREMESSA e formulazione Quesiti Mandato C.T.U.	2
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.....	9
<i>Quesito 1:</i>	9
<i>Quesito 2-3:</i>	14
<i>Quesito 4:</i>	63
<i>Quesito 5:</i>	64
<i>Quesito 6:</i>	64
<i>Quesito 7:</i>	66
<i>Quesito 8:</i>	66
<i>Quesito 9:</i>	67
<i>Quesito 10:</i>	67
<i>Quesito 11:</i>	69
<i>Quesito 12:</i>	69
<i>Quesito 13:</i>	73
<i>Quesito 14:</i>	74
<i>Quesito 15:</i>	82
<i>Quesito 16:</i>	83
<i>Quesito 17:</i>	83
<i>Quesito 18:</i>	83
<i>Quesito 19:</i>	84
<i>Quesito 20:</i>	84
<i>Quesito 21:</i>	84
CONGEDO C.T.U.....	85

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 70/2024

PROMOSSA DA: **BCC NPLs 2021 S.R.L.**

CONTRO: **OMISSIS e OMISSIS**

PREMESSAE FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **Ing. Biagio Sciscio** nato ad Agropoli (SA) il 26/08/1981, C.F. SCSBGI81M26A091L e P.IVA 05586090655, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n° d'ordine 7519/A, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Vallo della Lucania, domiciliato in Agropoli alla Via Gino Landolfi n°8, cell.3384977447 e-mail: biagiosciscio@gmail.com P.E.C.: biagio.sciscio@ordingsa.it, a seguito del conferimento di incarico di stima in data **27/03/2025** (cfr. All.ti 1a-b), riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai Quesiti formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'arte 567 2° comma c.p.c. (estratto dal 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 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 in cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2. Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, 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.);

3. Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

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

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

11.*Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, d'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 e se l'immobile sia stato realizzato con contributi regionali, per la realizzazione di un programma di Edilizia convenzionata-agevolata, ai sensi della legge 5.8.1978 n 457 e della legge 17.2.1992 n. 179 e le conseguenze di cui alla legge 178/2020 commi 376-377-378 dell'art. 1;*

12.*L'Esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173bis 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 procedimento 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 emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;

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

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

15. Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16. Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17. Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea. Sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato pdf ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;

18. Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

19. Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20. Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

21. Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

INDIVIDUAZIONE LOTTI (n. 4 LOTTI)

Il C.T.U. dunque INDICA nel prosieguo della presente relazione ed in allegati, i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima con il nome di:

CONFIGURAZIONE LOTTO UNO (R.G.E.I. N. 70/2024)

LOTTO UNO, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC/SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di capannone produttivo con porzione destinata ad uso deposito con forno, mensa ed uffici al piano ammezzato ed ampio piazzale. Il tutto censito come segue:

- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 233, Cat. D/8.*

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNO

(piena proprietà dell'intero): 610.000,00 €

Corrispondenza catastale LOTTO UNO

- Il cespite pignorato risulta formalmente censito in categoria catastale D/8, seppure *il piano primo nel corpo di fabbrica laterale, originariamente a comparto uffici sia stato rifunzionalizzato di fatto a camere di alloggio provvisorio. Per tanto le variazioni di destinazioni d'uso andrebbero riallineate in termini di categoria catastale ed eventuale Titolo Edilizio per cambio di destinazione d'uso che allo stato attuale non rispecchia l'uso effettivo.*

CONFIGURAZIONE LOTTO DUE (R.G.E.I. N. 70/2024)

LOTTO DUE, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC / SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di appezzamento di terreno di circa 1646mq a seminativi e uliveto, e ricade in zona F4 dello strumento urbanistico vigente nel comune di Castelnuovo Cilento. Il tutto censito come segue:

- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 9, Qualità Uliveto (1646,00 mq).*

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DUE

(piena proprietà dell'intero): 11.000,00 €

CONFIGURAZIONE LOTTO TRE (R.G.E.I. N. 70/2024)

LOTTO TRE, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC / SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di appezzamenti di terreni con impianti serricoli, per coltivazioni a rotazione e con superficie di circa 22689mq. Il tutto censito come segue:

- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 223, Impianti serricoli (22.689,00 mq).*

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO TRE

(piena proprietà dell'intero): 106.000,00 €

Corrispondenza catastale LOTTO TRE

- Il cespite pignorato risulta privo di altri manufatti, ad eccezione degli impianti serricoli, e risulta suscettibile di accesso indipendente dalla strada regionale.

CONFIGURAZIONE LOTTO QUATTRO (R.G.E.I. N. 70/2024)

LOTTO QUATTRO, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC, Fraz. Velina/SR477 del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di ampio fabbricato a destinazione agriturismo, composto da un piano terra con destinazione ristorante, pizzeria, cucina e servizi vari, mentre al piano primo sono ubicate le camere degli ospiti. Completa il LOTTO porzione di fabbricato destinata a civile abitazione (piano T e piano 1°) e porzione di fabbricato adibita a vendita, esposizione e laboratorio, ed ampia tenuta ad impianti serricoli. Il tutto censito come segue:

- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 251, Cat. D/10 (unità immobiliare destinata alle sole camere da letto per soggiorni brevi);*
- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 3, Cat. A/3 (Abitazione al piano terra ad uso alloggiativo);*
- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 2, Cat. D/10 (ristorante con annesse camere);*
- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 239, Cat. D/8. (Fabbricato adibito allo stato attuale alla vendita di ortaggi.)*
- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 100, Qualità Seminativo (1168,00 mq);*

- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 250, Qualità Seminativo (37.228,00 mq).*

Insistono sui suoli del Lotto 4 anche i seguenti manufatti:

- *Manufatto ad uso forno, lavanderia e deposito che non risulta accatastato e né assentito.*
- *Sala Bar Pizzeria prossima alla piscina la quale non trova riscontro con accatastamenti.*
- *Stalla a uso dei terreni agricoli non indicata in mappa e né censita.*
- *Manufatto ad uso portico, bar e spogliatoi con sottostante locale tecnico per piscina, anch'esso non oggetto di accatastamento e né inserito in mappa.*

Fermo restando ogni parere degli Uffici Competenti, a fini puramente estimativi, il sottoscritto CTU, per tali manufatti compresi nel perimetro del Lotto 4 ha adoperato opportuni fattori di minusvalenza e detrazione, lasciando così facoltà all'Acquirente di poter praticare percorsi di riallineamento catastale/edilizio e/o ripristino.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO QUATTRO

(piena proprietà dell'intero): 1.596.000,00 €

Corrispondenza catastale LOTTO QUATTRO

- I cespiti pignorati coincidono con l'assetto catastale attuale e anche sotto il profilo urbanistico, pur risultando la presenza di taluni **manufatti non censiti e solo parzialmente assentiti**:
 - *portico antistante la part. 239 fabbricato adibito attualmente alla vendita di ortaggi e piccolo corpo di fabbrica sullo spigolo nord sempre della part. 239 adibito a forno e deposito di vari materiali (non risulta da nessuna concessione edilizia e nemmeno da nessun accatastamento).*
 - *Tra la particella 240 e 251 è presente un manufatto non accatastato a struttura lignea, non autorizzato, di fatto destinato a sala pizzeria e ristorazione (non risulta da nessuna concessione edilizia tranne che per un piccolo volume ad uso gazebo, e nemmeno da nessun accatastamento).*
 - *Piscina con antistante corpo di fabbrica adibito al piano terra in parte con portico ad uso bar e restante parte adibita a spogliatoi per piscina e campo da tennis, inoltre interrato adibito a sala motori per piscina risulta in parte da concessione edilizia e tuttavia non risulta da nessun accatastamento) sulla porzione Sud-Est della particella 250 maggiormente prossima alla strada ed agli altri fabbricati ad uso recettivo.*
 - *Corpo di fabbrica ad uso stalla insistente sulla porzione Nord della part. 250 (risulta in parte da concessione edilizia e tuttavia non risulta da nessun accatastamento).*

Tali difformità sono state contemplate nella formazione del prezzo base di vendita del Lotto Quattro, tramite opportune detrazioni a fini puramente estimativi, e fermo restando ogni parere degli Uffici Comunali competenti e del Catasto.

Il Lotto Quattro nella sua interezza comporta sia corposi investimenti dei potenziali Acquirenti, sia opportunità di eventuale riallineamento dell'assetto Catastale, ed edilizio.

Qualora invece si optasse per la **suddivisione e la formazione di Lotti di minor consistenza si rendono assolutamente necessarie operazioni di frazionamento**, in particolare dell'esteso mappale part. 250 per separare la porzione destinata a Piscina e impianti sportivi, dalla tenuta agricola di impianti serricoli, il CTU si rende disponibile agli esiti dell'udienza del 10-12-2025, su invito Ill.ma G.E., sentiti i pareri dei Procuratori delle Parti e della Preg.ma Custodia Giudiziale.

Seguono Risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U. →

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesito I:

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'arte 567 2° comma c.p.c. (estratto dal 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 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 in cui all'articolo 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):

Dal confronto con:

All.6f) NOTA DI TRASCRIZIONE di Atto di Pignoramento: Pignoramento del 19/09/2024 trascritto il 11/10/2024 ai numeri R.G. OMISSIS(pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 70/2024), a favore di OMISSIS OMISSIS Creditore Procedente) contro i Debitori Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 795.377,13 € oltre successive occorrenze, interessi e spese, e grava sui LOTTI, configurati dal C.T.U. come segue:

- **LOTTO UNO**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di capannone produttivo con porzione destinata ad uso deposito con forno, mensa ed uffici al piano ammezzato. Il tutto censito come segue:
 - ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 233, Cat. D/8.*
- **LOTTO DUE**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC / SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di appezzamento di terreno di circa 1646mq a seminativi e uliveto, e ricade in zona F4 dello strumento urbanistico vigente nel comune di Castelnuovo Cilento. Il tutto censito come segue:
 - ✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 9, Qualità Uliveto (1646,00 mq).*
- **LOTTO TRE**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC / SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di appezzamenti di terreni con impianti serricoli, per coltivazioni a rotazione e con superficie di circa 22689mq. Il tutto censito come segue:

- ✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 223, Impianti serricoli (22.689,00 mq).*
- **LOTTO QUATTRO**, di cui alla presente **E.I. 70/2024**, si trova in *Via Coppola SNC, Fraz. Velina/SR477 del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di ampio fabbricato a destinazione agriturismo, composto da un piano terra con destinazione ristorante, pizzeria, cucina e servizi vari, mentre al piano primo sono ubicate le camere degli ospiti. Completa il LOTTO porzione di fabbricato destinata a civile abitazione (piano T e piano 1°) e porzione di fabbricato adibita a vendita, esposizione e laboratorio, ed ampia tenuta ad impianti serricoli. Il tutto censito come segue:
 - ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 251, Cat. D/10 (unità immobiliare destinata alle sole camere da letto per soggiorni brevi);*
 - ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 3, Cat. A/3 (Abitazione al piano terra ad uso alloggiativo);*
 - ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 2, Cat. D/10 (ristorante con annesse camere);*
 - ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 239, Cat. D/8. (Fabbricato adibito allo stato attuale alla vendita di ortaggi.)*
 - ✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 100, Qualità Seminativo(1168,00 mq);*
 - ✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 250, Qualità Seminativo (37.228,00 mq).*

Insistono sui suoli del Lotto 4 anche i seguenti manufatti:

- ✓ *Manufatto ad uso forno, lavanderia e deposito che non risulta accatastato e né assentito.*
- ✓ *Sala Bar Pizzeria prossima alla piscina la quale non trova riscontro con accatastamenti.*
- ✓ *Stalla a uso dei terreni agricoli non indicata in mappa e né censita.*
- ✓ *Manufatto ad uso portico, bar e spogliatoi con sottostante locale tecnico per piscina, anch'esso non oggetto di accatastamento e né inserito in mappa.*

All.2b) **Atto di precetto;**

All.2c) **Istanza di vendita;**

All.3a) **Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.**, a firma del , datata 25/10/2024.

si evince che la **documentazione agli Atti** della *procedura esecutiva 70/2024* è **completa e idonea per il prosieguo del mandato ricevuto.**

E, dunque, **non s'intravede nessun aspetto di dubbio che possa costituire motivo ostativo** alla prosecuzione della presente E.I. 70/2024.

Relativamente al **regime di titolarità**, si rappresenta che i Debitori Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS hanno acquisito la titolarità (Quota ½ ciascuno del diritto di Piena Proprietà esclusiva in Quota indivisa) in virtù dei seguenti Atti (*cfr. all. ti 3*):

All.3b) Nota di Trascrizione – Atto di Compravendita Ultraventennale per Notaio OMISSIS del 19/11/1976, afferente a tutti i LOTTI, trascritta il 20/12/1976 ai nn. OMISSIS, con Compravendita effettuata dai Debitori dall'Ente di OMISSIS. È presente nota a margine OMISSIS recante l'annotazione "inefficacia totale": "L'Ente di OMISSIS (già OMISSIS) ha rilasciato ampia finale e liberatoria quietanza di saldo del prezzo di 9.164.896 Lire nonché 10.000 Lire dovuta per interessi dal 01/11/1999, e autorizzato il Conservatore dei RR.II. competente ad annotare a margine della trascrizione del 20/12/1976 nn. OMISSIS la relativa quietanza e l'inefficacia del patto di riservato dominio con esonero dallo stesso da ogni e qualsiasi responsabilità...";

Si rappresenta altresì l'esistenza di:

All.3b) Nota di Trascrizione –LOCAZIONE ULTRANOVENNALE per Notaio OMISSIS del 20/07/2023, afferente a tutti i LOTTI, trascritta il 07/08/2023 ai nn. OMISSIS, a favore della Società Agricola OMISSIS "OMISSIS", relativamente alla Quota dell'intero in proprietà degli immobili in Castelnuovo Cilento (SA) Foglio 14 P.la 233, P.la 240 Sub. 2, P.la 251 e P.la 250.

Per ogni ulteriore riferimento alle **provenienze ultraventennali**, si rimanda alla consultazione diretta della **Certificazione Notarile** prodotta dal Creditore Procedente (*cfr. All. 3a*).

Relativamente alle **formalità pregiudizievoli**, sui LOTTI gravano le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

All.6c) NOTA DI TRASCRIZIONE di Atto di Pignoramento: Pignoramento del 19/09/2024 trascritto il 11/10/2024 ai numeri R.G. OMISSIS (*pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 70/2024*), a favore di OMISSIS OMISSIS Creditore Procedente) contro i Debitori Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 795.377,13 € oltre successive occorrenze, interessi e spese, e grava sui LOTTI, configurati dal C.T.U. come segue:

- **LOTTO UNO**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di capannone produttivo con porzione destinata ad uso deposito con forno, mensa ed uffici al piano ammezzato. Il tutto censito come segue:
 - ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 233, Cat. D/8.*
- **LOTTO DUE**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC / SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di

appezzamento di terreno di circa 1646mq a seminativi e uliveto, e ricade in zona F4 dello strumento urbanistico vigente nel comune di Castelnuovo Cilento. Il tutto censito come segue:

- ✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 9, Qualità Uliveto (1646,00 mq).*
- **LOTTO TRE**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC / SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di appezzamenti di terreni con impianti serricoli, per coltivazioni a rotazione e con superficie di circa 22689mq. Il tutto censito come segue:
 - ✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 223, Impianti serricoli (22.689,00 mq).*
 - **LOTTO QUATTRO**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC, Fraz. Velina/SR477 del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di ampio fabbricato a destinazione agriturismo, composto da un piano terra con destinazione ristorante, pizzeria, cucina e servizi vari, mentre al piano primo sono ubicate le camere degli ospiti. Completa il LOTTO porzione di fabbricato destinata a civile abitazione (piano T e piano 1°) e porzione di fabbricato adibita a vendita, esposizione e laboratorio, ed ampia tenuta ad impianti serricoli. Il tutto censito come segue:
 - ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 251, Cat. D/10 (unità immobiliare destinata alle sole camere da letto per soggiorni brevi);*
 - ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 3, Cat. A/3 (Abitazione al piano terra ad uso alloggiativo);*
 - ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 2, Cat. D/10 (ristorante con annesse camere);*
 - ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 239, Cat. D/8. (Fabbricato adibito allo stato attuale alla vendita di ortaggi.)*
 - ✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 100, Qualità Seminativo(1168,00 mq);*
 - ✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 250, Qualità Seminativo (37.228,00 mq).*

Insistono sui suoli del Lotto 4 anche i seguenti manufatti:

- ✓ *Manufatto ad uso forno, lavanderia e deposito che non risulta accatastato e né assentito.*
- ✓ *Sala Bar Pizzeria prossima alla piscina la quale non trova riscontro con accatastamenti.*
- ✓ *Stalla a uso dei terreni agricoli non indicata in mappa e né censita.*

✓ *Manufatto ad uso portico, bar e spogliatoi con sottostante locale tecnico per piscina, anch'esso non oggetto di accatastamento e né inserito in mappa.*

All.6b) Nota di iscrizione di Ipoteca volontaria: Iscrizione ai nn. OMISSIS del 04/04/2005 rep. OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS (Debitori), a favore di OMISSIS (Creditori Ipotecari cessionari del credito all'attuale Procedente), per un capitale di 2.000.000,00 €, gravante sugli immobili oggetto di Esecuzione;

All.6c) Nota di iscrizione di Ipoteca volontaria: Iscrizione ai nn. OMISSIS del 04/12/2009 rep. OMISSIS contro OMISSIS (Debitore Ipotecario), a favore di OMISSIS (Creditori Ipotecari cessionari del credito all'attuale Procedente), per un capitale di 3.000.000,00 €, gravante sugli immobili oggetto di Esecuzione;

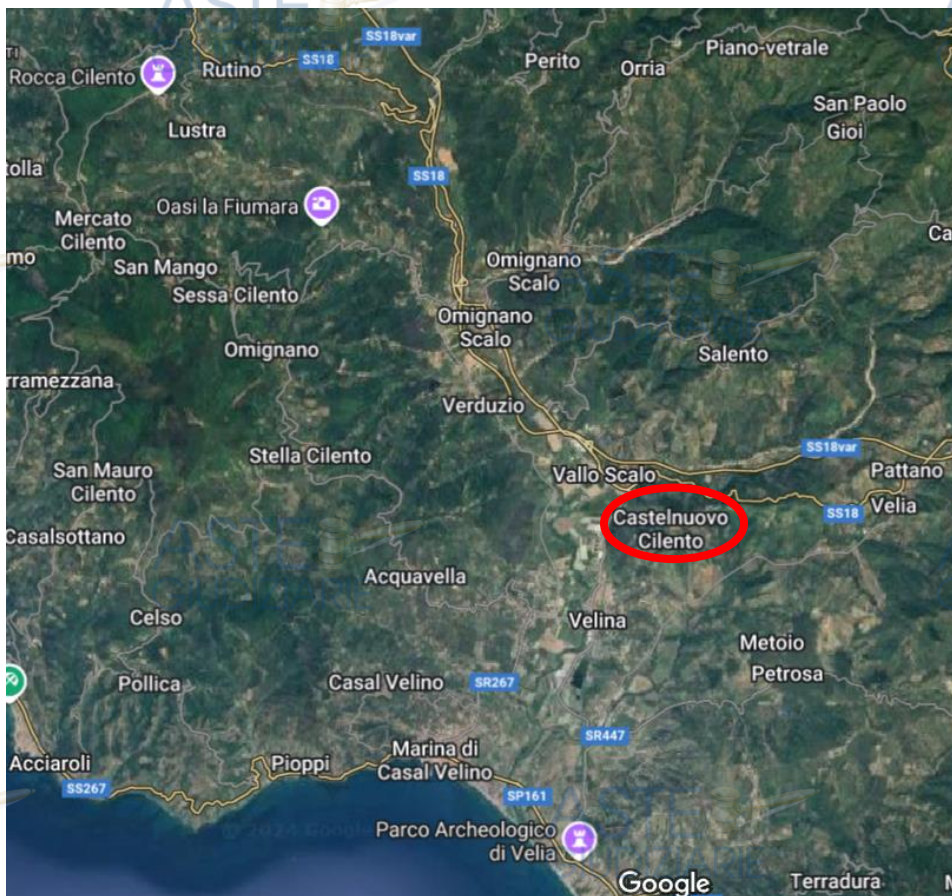
All.6d) Nota di iscrizione di Ipoteca volontaria: Iscrizione ai nn. OMISSIS del 16/12/2009 rep. OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS (Debitori), a favore di OMISSIS (Creditori Ipotecari cessionari del credito all'attuale Procedente), per un capitale di 3.000.000,00 €, gravante sugli immobili oggetto di Esecuzione;

Segue Quesito 2 su DESCRIZIONE LOTTI →

Quesito 2-3:

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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.). 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 Lotti eseguiti nella presente E.I. 70-2024 si trovano nel Comune di **Castelnuovo Cilento (SA)**, nella zona periferica in **Via Coppola fraz. Velina/ SS447**. Si tratta di un ambito extraurbano, a prevalente carattere residenziale, commerciale, produttivo ed agricolo. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e quindi ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano il Comune di Castelnuovo Cilento al resto della Provincia, come traspare dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto di seguito riportati, al fine di inquadrare completamente i LOTTI oggetto della presente R.G.E.I. N. 70/2024.



*Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale (fonte: Google Maps).
La strada provinciale ex S.S. 447 collega il Comune di Castelnuovo Cilento a tutta la Provincia di Salerno.*



Stralci Toponomastici di inquadramento generale, con indicazione dell'area di ubicazione dei LOTTI eseguiti (fonte: Geoportale prov. di Salerno).



Ortofoto satellitare e Stralcio catastale, con indicazione dell'area di ubicazione dei LOTTI eseguiti (fonte: Google Maps).

Segue Configurazione, Descrizione e foto LOTTO UNO →

CONFIGURAZIONE LOTTO UNO (R.G.E.I. N. 70/2024)

LOTTO UNO, di cui alla presente **E.I. 70/2024**, si trova in *Via Coppola SNC, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di capannone produttivo con porzione destinata ad uso deposito con forno, mensa ed uffici al piano ammezzato. Il tutto censito come segue:

- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 233, Cat. D/8.*

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNO

(piena proprietà dell'intero): 610.000,00 €

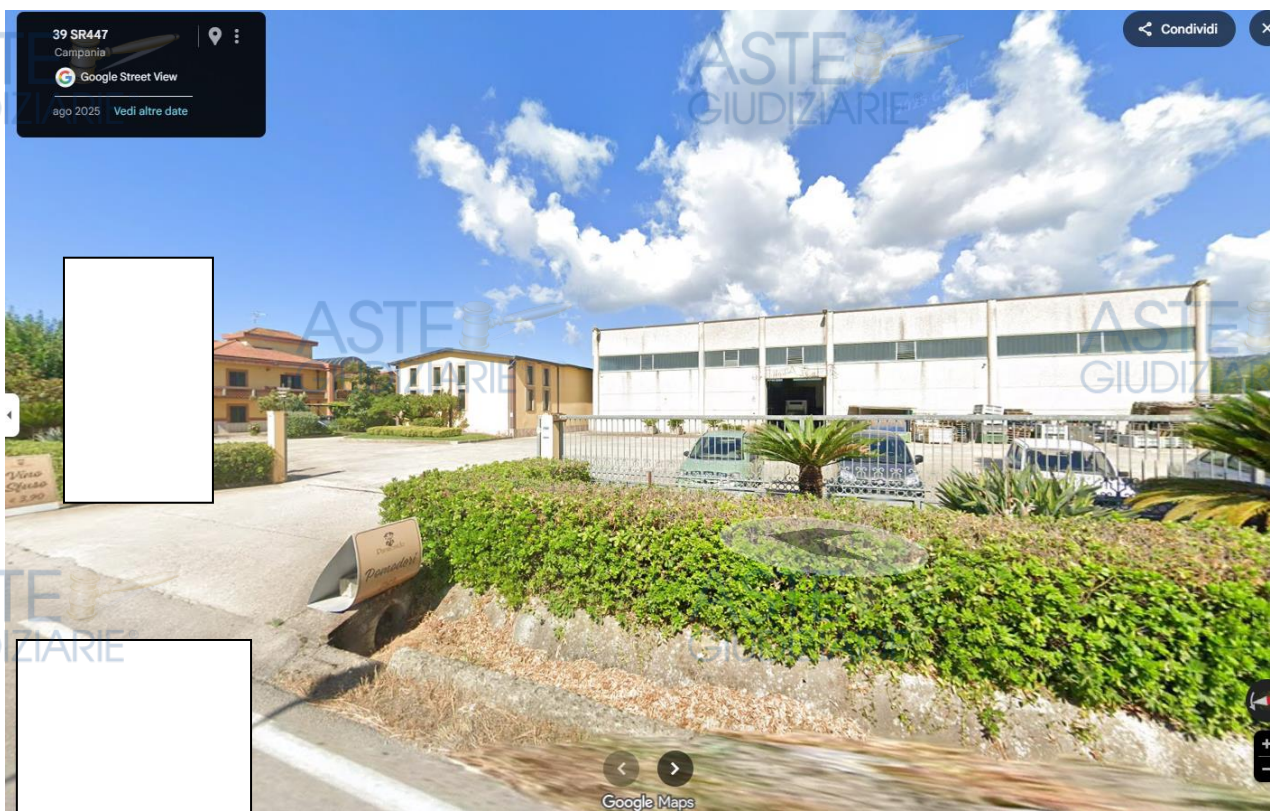
Corrispondenza catastale LOTTO UNO

- Il cespite pignorato risulta formalmente **censito in categoria catastale D/8**, seppure *il piano primo nel corpo di fabbrica laterale, originariamente a comparto uffici sia stato rifunzionalizzato di fatto a camere di alloggio provvisorio. Per tanto le variazioni di destinazioni d'uso andrebbero riallineate in termini di categoria catastale ed eventuale Titolo Edilizio per cambio di destinazione d'uso che allo stato attuale non rispecchia l'uso effettivo.*

DESCRIZIONE E FOTO DEL LOTTO UNO

Il **LOTTO UNO**, di cui alla presente **E.I. 70/2024**, si trova in **Via Coppola SNC, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)**, e consiste di **capannone produttivo con porzione destinata ad uso deposito e in parte cella frigo, mensa ed uffici al piano ammezzato. Il tutto provvisto di accesso indipendente dalla sr447 e censito come segue:**

- **N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 233, Cat. D/8.**





RILIEVO FOTOGRAFICO: esterni del Fabbricato esecutato con entrambi gli accessi, sia al primo capannone fronte strada che al corpo di fabbrica laterale provvisto in parte di cella frigo.



ASTE
GIUDIZIARIE



RILIEVO FOTOGRAFICO: esterni del Fabbricato esecutato, si nota la scala posteriore che dà accesso agli alloggi al primo piano, sprovvisti di regolare licenza edilizia ed aggiornamenti catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



RILIEVO FOTOGRAFICO: interni del Fabbricato esecutato: capannone adibito in parte ad ampia cella frigorifera





RILIEVO FOTOGRAFICO: interni del Fabbricato esecutato con vista del blocco uffici al piano terra.





RILIEVO FOTOGRAFICO: interni del Fabbricato esecutato, con particolari degli spogliatoi e zona riservata al personale.



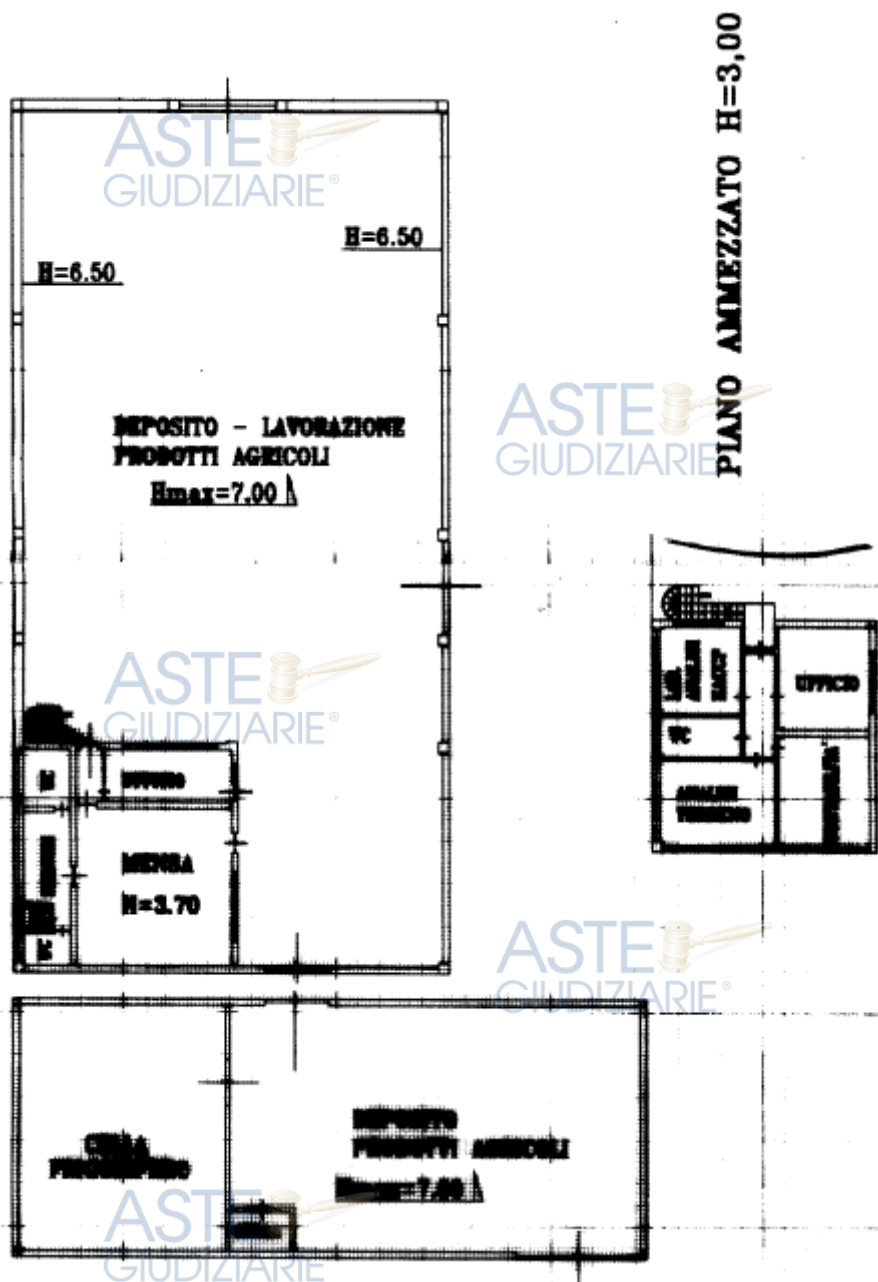


RILIEVO FOTOGRAFICO: interni del Fabbricato esecutato: in particolare camere di alloggio ricavate al piano primo.



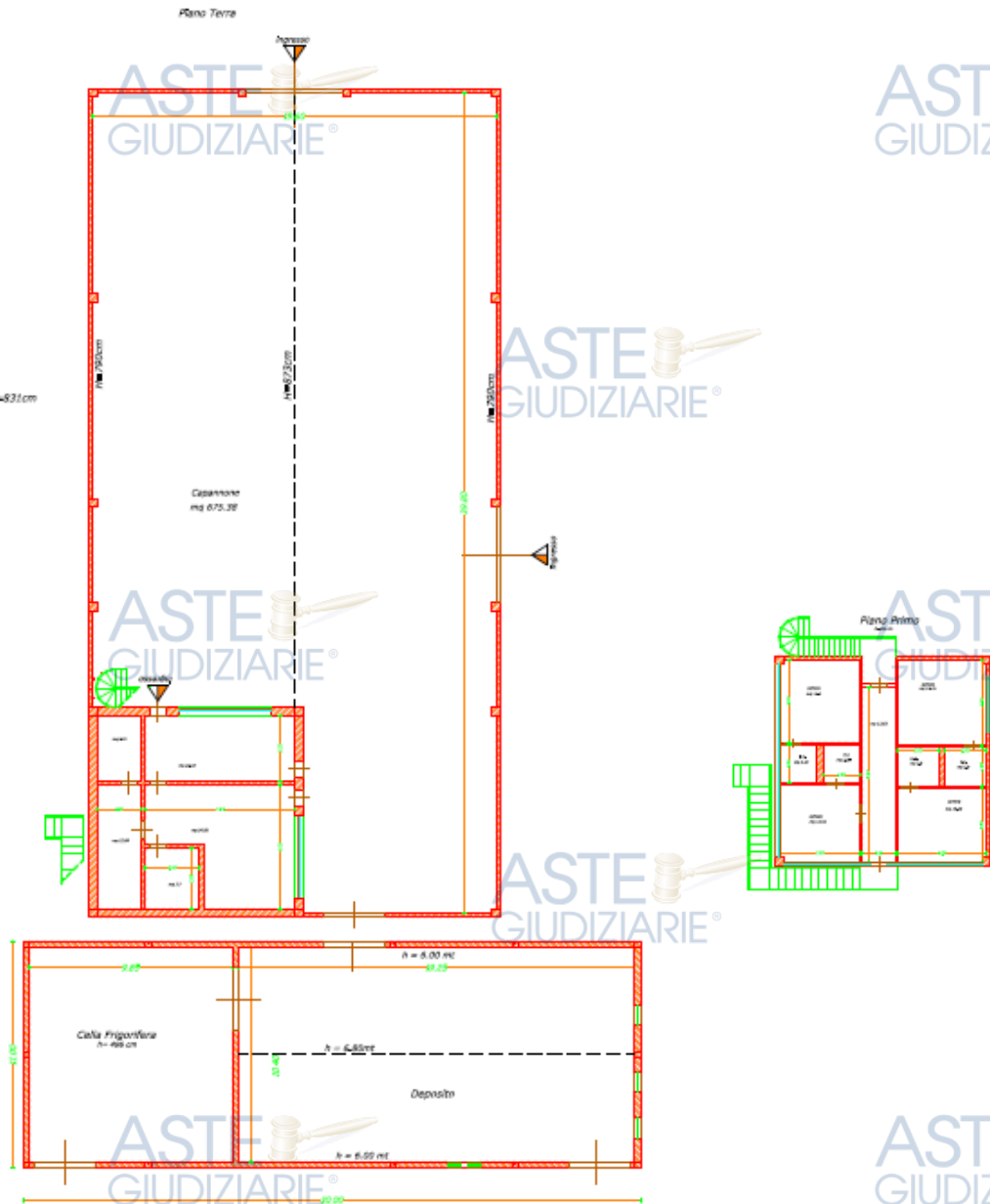
Segue Plan. catastale e Planimetria digitalizzata →

PLANIMETRIA CATASTALE



Planimetria catastale del LOTTO DUE pignorato (scala 1:200).

La planimetria catastale indica, come destinazione d'uso al piano primo la funzione uffici, anziché camere di alloggio.



Planimetria digitalizzata del LOTTO UNO pignorato (scala 1:100) con quote e superfici ed effettivi destinazioni d'uso.

CONFINI LOTTO UNO:

Il Lotto Uno part.233 di forma rettangolare regolare, dal confronto con le planimetrie catastali e dal rilievo metrico, **confina nel suo complesso**, come di seguito riportato.

- a Sud-est, tramite cancello di accesso e siepe di delimitazione con al strada regionale SR447 di collegamento tra Vallo Scalo e Casalvelino mare;
- a Nord-est, in assenza di recinzione, con Part.IIa 250 eseguita nella stessa procedura, nell'ambito del lotto 4;
- a Sud-Ovest, in assenza di recinzione ma ben delimitata da siepi, con Part.IIa 240 eseguita nella stessa procedura, nell'ambito del lotto 4;
- a Nor-Ovest, in assenza di recinzione, con Part.IIa 250 eseguita nella stessa procedura, nell'ambito del lotto 4.

Segue **Configurazione, Descrizione e foto LOTTO DUE** →

CONFIGURAZIONE LOTTO DUE (R.G.E.I. N. 70/2024)

LOTTO DUE, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC / SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di appezzamento di terreno di circa 1646mq a seminativi e uliveto, e ricade in zona F4 dello strumento urbanistico vigente nel comune di Castelnuovo Cilento. Il tutto censito come segue:

- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 9, Qualità Uliveto (1646,00 mq).*

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DUE

(piena proprietà dell'intero): 11.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE E FOTO DEL LOTTO DUE

IL LOTTO DUE, di cui alla presente E.I. 70/2024, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di **appezzamento di terreno privo di manufatti, e ad uso uliveto. Il tutto censito come segue:**

- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 9, Qualità Uliveto;*

RILIEVO FOTOGRAFICO: *vista dalla strada regionale dell'uliveto a filari su part.9.*



Segue **stralcio mappa catastale** →

**STRALCIO MAPPA CATASTALE FOGLIO 14 CON INDICAZIONE
DELLA PART 9**



Stralcio mappa Wegis foglio 14 del Lotto Due part. 9 di 1646mq.

CONFINI LOTTO DUE:

Il Lotto due di forma allungata, dal confronto con le planimetrie catastali e dal rilievo metrico, **confina nel suo complesso**, come di seguito riportato.

- a Sud-est, in assenza di recinzione con fascia di rispetto stradale tenuta a prato, part 12 e solo marginalmente con la strada regionale SR447 di collegamento tra Vallo Scalo e Casalvelino mare;
- a Nord-est, in assenza di recinzione, con la strada regionale SR447 di collegamento tra Vallo Scalo e Casalvelino mare e con alveo fluviale;
- a Sud-Ovest, con alveo fluviale e part 12;
- a Nor-Ovest, in assenza di recinzione, con fondi agricoli in altro foglio catastale.

*Segue **Configurazione, Descrizione e foto LOTTO TRE** →*

CONFIGURAZIONE LOTTO TRE (R.G.E.I. N. 70/2024)

LOTTO TRE, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC / SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di appezzamenti di terreni con impianti serricoli, per coltivazioni a rotazione e con superficie di circa 22689mq. Il tutto censito come segue:

- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 223, Impianti serricoli (22.689,00 mq).*

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO TRE

(piena proprietà dell'intero): 106.000,00 €

Corrispondenza catastale LOTTO TRE

- Il cespite pignorato risulta privo di altri manufatti, ad eccezione degli impianti serricoli, e risulta suscettibile di accesso indipendente dalla strada regionale.

DESCRIZIONE E FOTO DEL LOTTO TRE

Il **LOTTO TRE**, di cui alla presente **E.I. 70/2024**, si trova in **Via Coppola SNC, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)**, e consiste di appezzamenti di terreni con impianti serricoli, per coltivazioni a rotazione. Il tutto censito come segue:

- **N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 233.**



RILIEVO FOTOGRAFICO: viste delle serre e della strada regionale, le serre sono dotate di percorsi sterrati interni al fondo.



CONFINI LOTTO TRE:

Il **Lotto Tre part. 233** di forma triangolare, dal confronto con le planimetrie catastali e dal rilievo metrico, **confina nel suo complesso**, come di seguito riportato.

- a Sud-Est, tramite fascia di rispetto stradale, con la via Coppola SR447;
- a Nord, in assenza di recinzione, con Part.lla 228 e 224 non eseguite;
- a Ovest, in assenza di recinzione, con Part.la 250 eseguita nell'ambito del Lotto 4 sempre in E.I. 70/2024.

Segue **Configurazione, Descrizione e foto LOTTO QUATTRO** →

CONFIGURAZIONE LOTTO QUATTRO (R.G.E.I. N. 70/2024)

LOTTO QUATTRO, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC, Fraz. Velina/SR477 del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di ampio fabbricato a destinazione agriturismo, composto da un piano terra con destinazione ristorante, pizzeria, cucina e servizi vari, mentre al piano primo sono ubicate le camere degli ospiti. Completa il LOTTO porzione di fabbricato destinata a civile abitazione (piano T e piano 1°) e porzione di fabbricato adibita a vendita, esposizione e laboratorio, ed ampia tenuta ad impianti serricoli. Il tutto censito come segue:

- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 251, Cat. D/10 (unità immobiliare destinata alle sole camere da letto per soggiorni brevi);*
- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 3, Cat. A/3 (Abitazione al piano terra ad uso alloggiativo);*
- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 2, Cat. D/10(ristorante con annesse camere);*
- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 239, Cat. D/8.(Fabbricato adibito allo stato attuale alla vendita di ortaggi.)*
- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 100, Qualità Seminativo(1168,00 mq);*
- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 250, Qualità Seminativo (37.228,00 mq).*

Insistono sui suoli del Lotto 4 anche i seguenti manufatti:

- *Manufatto ad uso forno, lavanderia e deposito che non risulta accatastato e né assentito.*
- *Sala Bar Pizzeria prossima alla piscina la quale non trova riscontro con accatastamenti.*
- *Stalla a uso dei terreni agricoli non indicata in mappa e né censita.*
- *Manufatto ad uso portico, bar e spogliatoi con sottostante locale tecnico per piscina, anch'esso non oggetto di accatastamento e né inserito in mappa.*

Fermo restando ogni parere degli Uffici Competenti, a fini puramente estimativi, il sottoscritto CTU, per tali manufatti compresi nel perimetro del Lotto 4 ha adoperato opportuni fattori di minusvalenza e detrazione, lasciando così facoltà all'Acquirente di poter praticare percorsi di riallineamento catastale/edilizio e/o ripristino.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO QUATTRO

(piena proprietà dell'intero): 1.596.000,00€

Corrispondenza catastale LOTTO QUATTRO

- I cespiti pignorati coincidono con l'assetto catastale attuale e anche sotto il profilo urbanistico, pur risultando la presenza di taluni **manufatti non censiti e solo parzialmente assentiti**:
 - *portico antistante la part. 239 fabbricato adibito attualmente alla vendita di ortaggi e piccolo corpo di fabbrica sullo spigolo nord sempre della part. 239 adibito a forno e deposito di vari materiali (non risulta da nessuna concessione edilizia e nemmeno da nessun accatastamento).*
 - *Tra la particella 240 e 251 è presente un manufatto non accatastato a struttura lignea, non autorizzato, di fatto destinato a sala pizzeria e ristorazione (non risulta da nessuna concessione edilizia tranne che per un piccolo volume ad uso gazebo, e nemmeno da nessun accatastamento).*
 - *Piscina con antistante corpo di fabbrica adibito al piano terra in parte con portico ad uso bar e restante parte adibita a spogliatoi per piscina e campo da tennis, inoltre interrato adibito a sala motori per piscina risulta in parte da concessione edilizia e tuttavia non risulta da nessun accatastamento) sulla porzione Sud-Est della particella 250 maggiormente prossima alla strada ed agli altri fabbricati ad uso recettivo.*
 - *Corpo di fabbrica ad uso stalla insistente sulla porzione Nord della part. 250 (risulta in parte da concessione edilizia e tuttavia non risulta da nessun accatastamento).*

Tali difformità sono state contemplate nella formazione del prezzo base di vendita del Lotto Quattro, tramite opportune detrazioni a fini puramente estimativi, e fermo restando ogni parere degli Uffici Comunali competenti e del Catasto.

Il Lotto Quattro nella sua interezza comporta sia corposi investimenti dei potenziali Acquirenti, sia opportunità di eventuale riallineamento dell'assetto Catastale, ed edilizio.

Qualora invece si optasse per **la suddivisione e la formazione di Lotti di minor consistenza si rendono assolutamente necessarie operazioni di frazionamento**, in particolare dell'esteso mappale part. 250 per separare la porzione destinata a Piscina e impianti sportivi, dalla tenuta agricola di impianti serricoli, il CTU si rende disponibile agli esiti dell'udienza del 10-12-2025, su invito Ill'MaG.E. , sentiti i pareri dei Procuratori delle Parti e della Preg.ma Custodia Giudiziale.

DESCRIZIONE E FOTO DEL LOTTO QUATTRO

Il **LOTTO QUATTRO**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di ampio fabbricato a destinazione agriturismo (ricettivo-alberghiero), composto da un piano terra con destinazione ristorante, pizzeria, cucina e servizi vari, mentre al piano primo sono ubicate le camere degli ospiti. Completa il LOTTO porzione di fabbricato destinata a civile abitazione (piano T e piano 1°) e porzione di fabbricato adibita a vendita, esposizione e laboratorio, oltre a intera tenuta di impianti serricoli. Il tutto censito come segue:

- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 251, Cat. D/10 (unità immobiliare destinata alle sole camere da letto per soggiorni brevi);*
- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 3, Cat. A/3 (Abitazione al piano terra ad uso alloggiativo);*
- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 2, Cat. D/10(ristorante con annesse camere);*
- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 239, Cat. D/8.(Fabbricato adibito allo stato attuale alla vendita di ortaggi.)*
- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 100, Qualità Seminativo(1168,00 mq);*
- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 250, Qualità Seminativo (37.228,00 mq).*

Insistono sui suoli del Lotto 4 anche i seguenti manufatti:

- *Manufatto ad uso forno, lavanderia e deposito che non risulta accatastato e né assentito.*
- *Sala Bar Pizzeria prossima alla piscina la quale non trova riscontro con accatastamenti.*
- *Stalla a uso dei terreni agricoli non indicata in mappa e né censita.*
- *Manufatto ad uso portico, bar e spogliatoi con sottostante locale tecnico per piscina, anch'esso non oggetto di accatastamento e né inserito in mappa.*



RILIEVO FOTOGRAFICO: *accesso stradale ed esterni dei corpi di fabbrica afferenti al Lotto 4 eseguito in part.251.*



RILIEVO FOTOGRAFICO: *esterni del Fabbricato eseguito part. 240 ad uso ristorante camere per ospiti ed alloggio privato:*



RILIEVO FOTOGRAFICO: esterni del Fabbricato eseguito, con piscina la quale non censita catastalmente e non oggetto di autorizzazioni edilizie.





RILIEVO FOTOGRAFICO: esterni del corpo di fabbrica precedentemente descritto che si trova tra la part. 240 e 251 ad uso pizzeria e ristorazione, il quale risulta non censito catastalmente e non oggetto di autorizzazioni edilizie.





Portico antistante la part. 239, non rappresentato in planimetria catastale e non oggetto di autorizzazione edilizia: unità immobiliare ad uso vendita ortaggi.





RILIEVO FOTOGRAFICO: esterni del Fabbricato esecutato: unità part. 240 con fabbricato su due livelli, di cui il pian terreno destinato a ristorazione con cucina e sala ristorante, presenta allo stesso livello unità abitativa Sub. 3, Cat. A/3, ed al piano superiore ulteriori camere da letto per ospiti.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RILIEVO FOTOGRAFICO: interni del Fabbricato esecutato part 240 sub 2.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RILIEVO FOTOGRAFICO: interni del Fabbricato esecutato part 251 ad uso esclusivo camere per soggiorno breve.



RILIEVO FOTOGRAFICO: interni del Fabbricato esecutato part. 251.





RILIEVO FOTOGRAFICO: interni deposito seminterrato del Fabbricato esecutato part. 251.

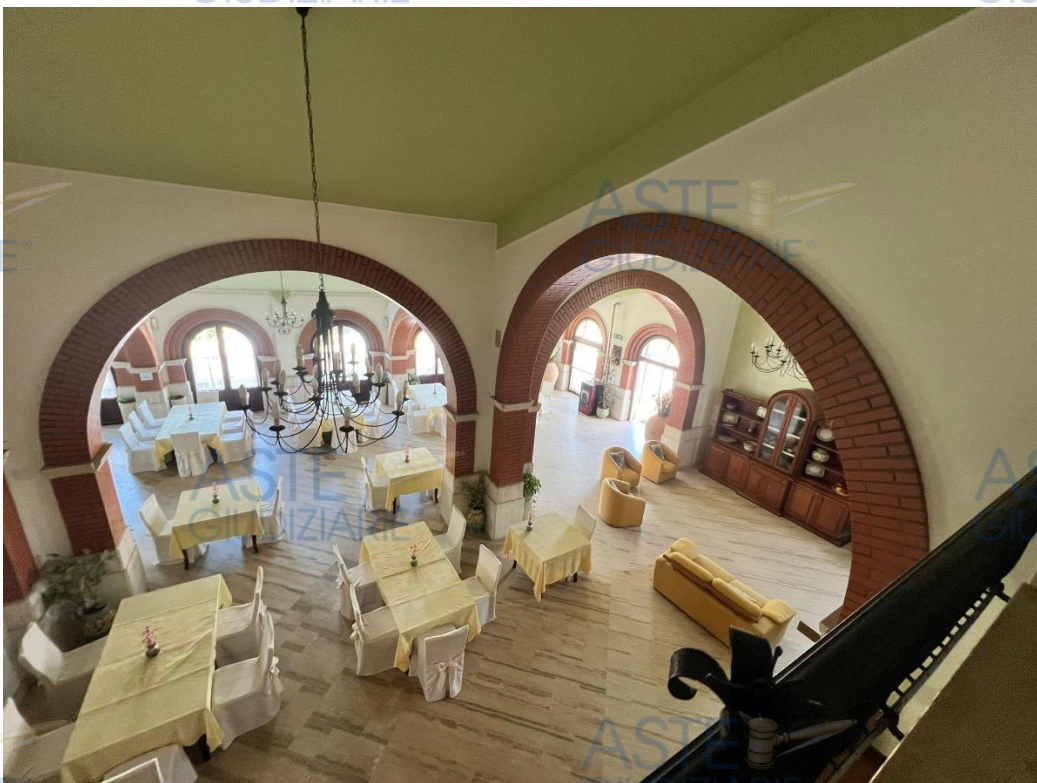


RILIEVO FOTOGRAFICO: dettagli ulteriori degli interni del deposito seminterrato
nell'ambito del Fabbricato esecutato part. 251 .





RILIEVO FOTOGRAFICO: dettagli ulteriori degli interni del deposito seminterrato nell'ambito del Fabbricato esecutato part. 251





RILIEVO FOTOGRAFICO: interni del Fabbr. esecutato: sala ristorante part. 240 sub

2





RILIEVO FOTOGRAFICO: particolari delle pertinenze esterne e campo sportivo a servizio dell'attività ricettiva, insistenti su porzione particella 250 ma privi di rappresentazione catastale. La particella 250 è tenuta per la maggior consistenza ad impianti serricoli visibili sullo sfondo.



RILIEVO FOTOGRAFICO: spogliatoi interni a servizio campo sportivo e piscina.



RILIEVO FOTOGRAFICO: interni del Fabbricato esecutato part 239 ad uso commerciale per vendita prodotti ortofrutticoli.





RILIEVO FOTOGRAFICO: interni del corpo di fabbrica precedentemente descritto che si trova tra la part. 240 e 251 ad uso pizzeria e ristorazione, il quale risulta non censito catastalmente e non oggetto di autorizzazioni edilizie.





RILIEVO FOTOGRAFICO: interni del Fabbricato eseguito sub 3 part 240,
appartamento ad uso abitazione.



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

RILIEVO FOTOGRAFICO: interni del Fabbricato eseguito sub 3 part 240,
appartamento ad uso abitazione.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

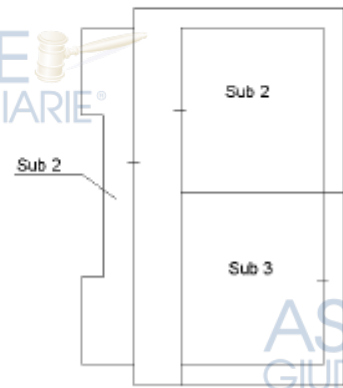
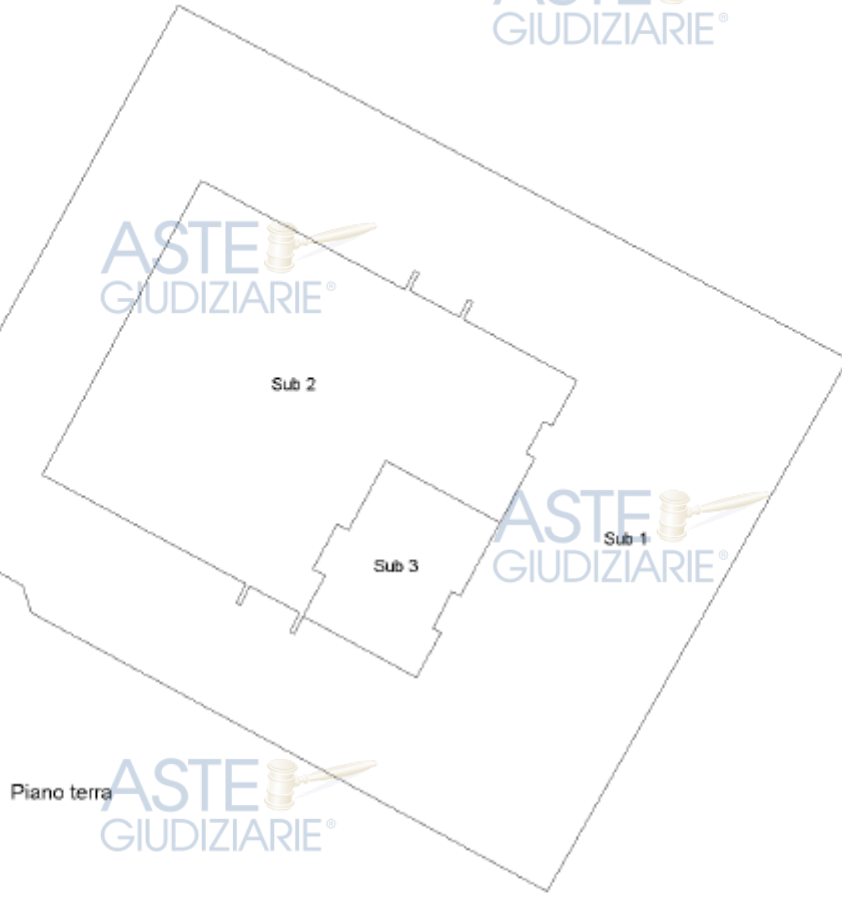


RILIEVO FOTOGRAFICO: sottotetto e interni del Fabbricato eseguito sub 3 part 240, appartamento ad uso abitazione.



Segue Elaborato planimetrico, Plan. catastale e Planimetria digitalizzata →

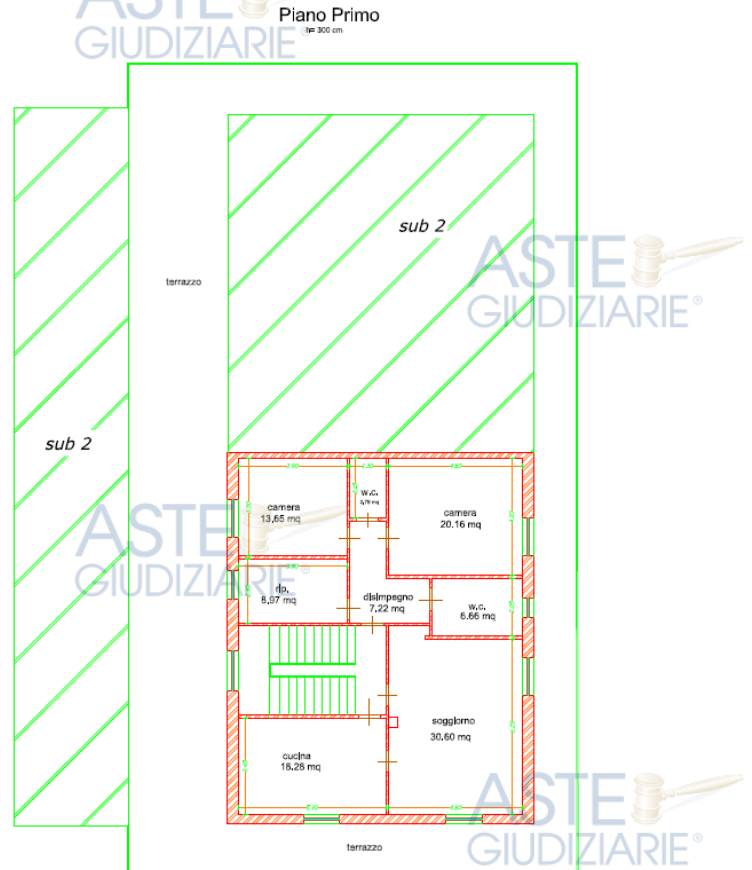
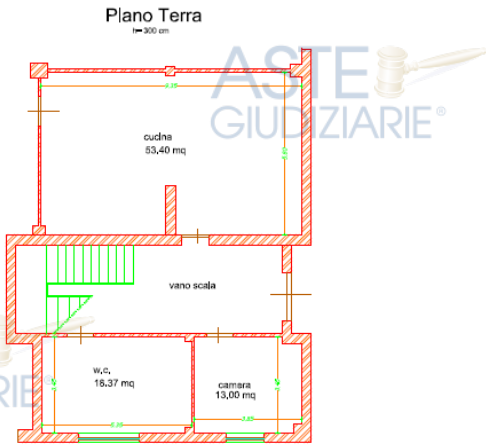
ELABORATO PLANIMETRICO della part 240 che comprende i sub 2 e 3



Primo piano



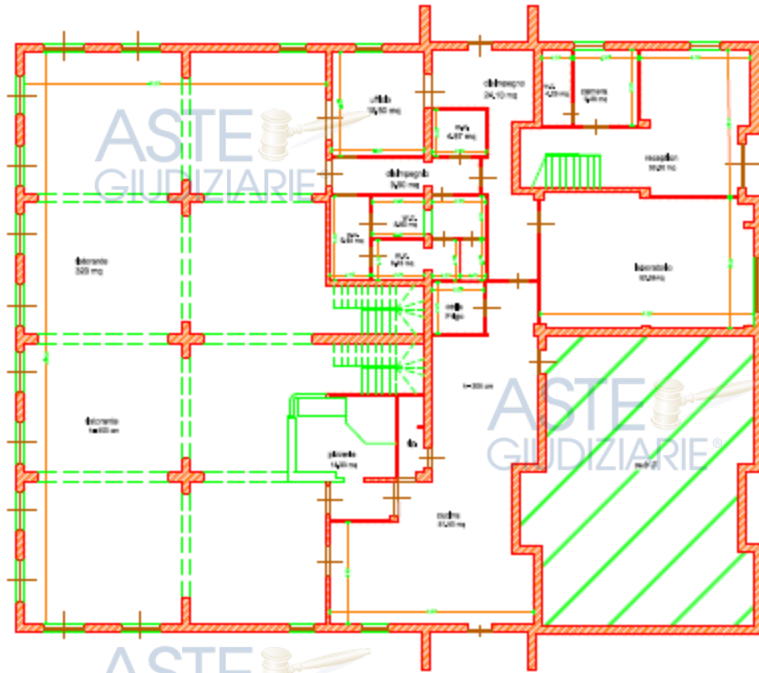
Planimetria digitalizzata dello stato effettivo luoghi del sub 3 part 240.



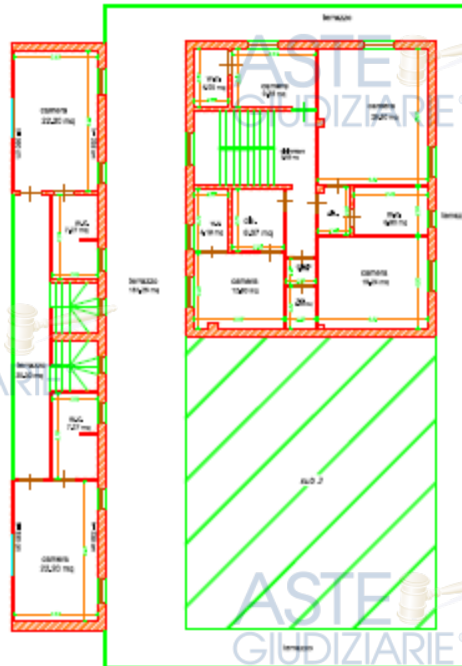
Planimetria digitalizzata dello stato effettivo luoghi del sub 2 part 240.



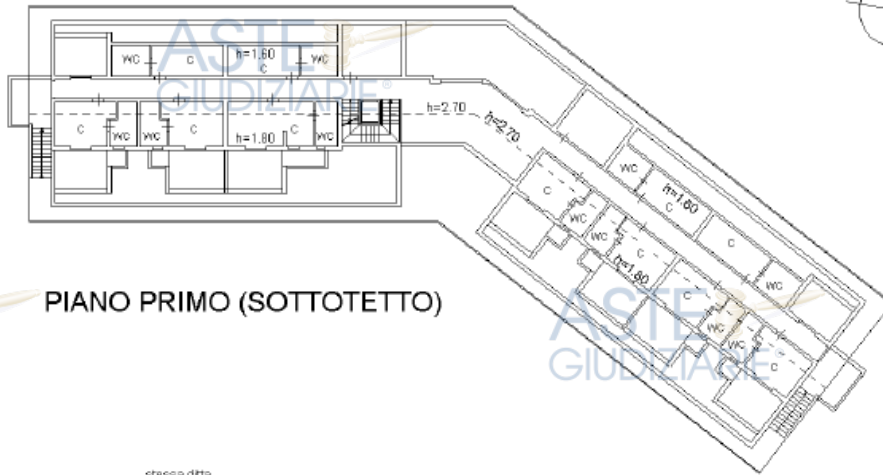
Piano Terra



Piano Primo



**PLANIMETRIA CATASTALE DEL CORPO DI FABBRICA PART 251 AD
USO ESCLUSIVO PER ALLOGGI**



PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)



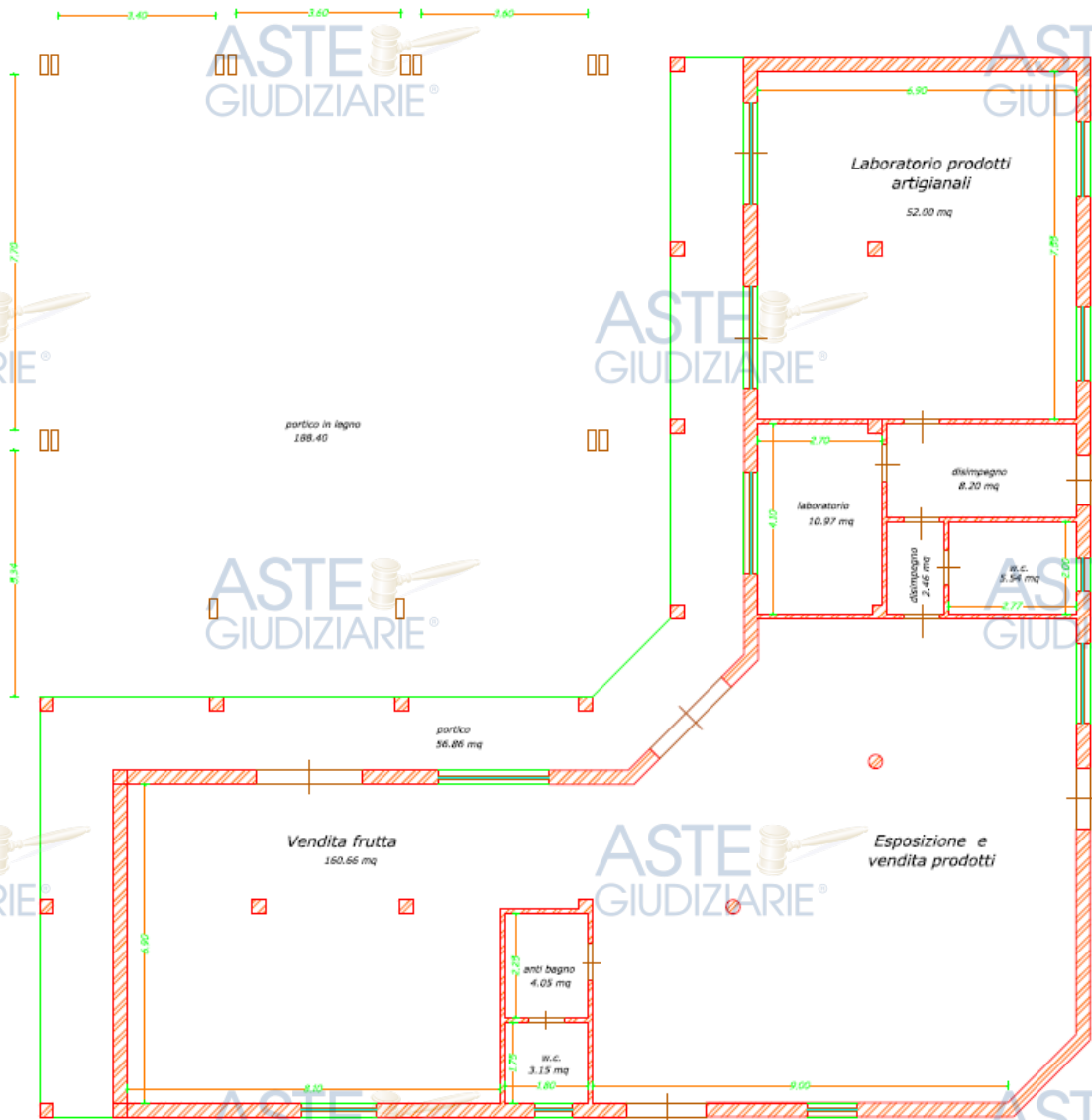
**PIANO TERRA
h=2.70**



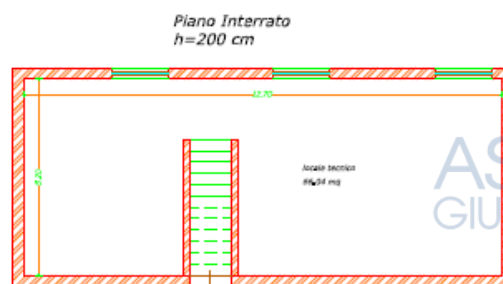
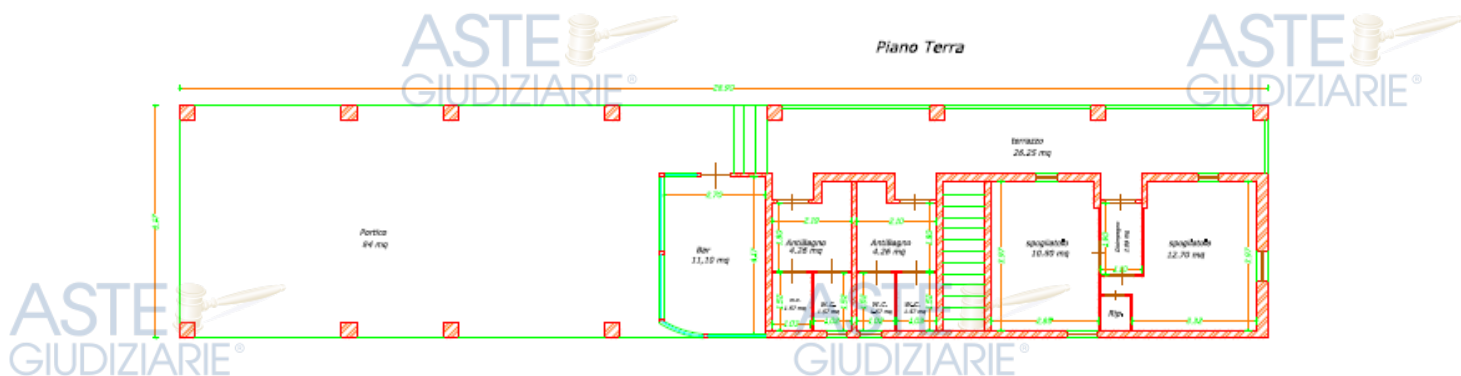
**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
h=2.70**

**Planimetria digitalizzata dello stato effettivo luoghi PART 239 ATTIVITA'
AD USO VENDITA PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI.**

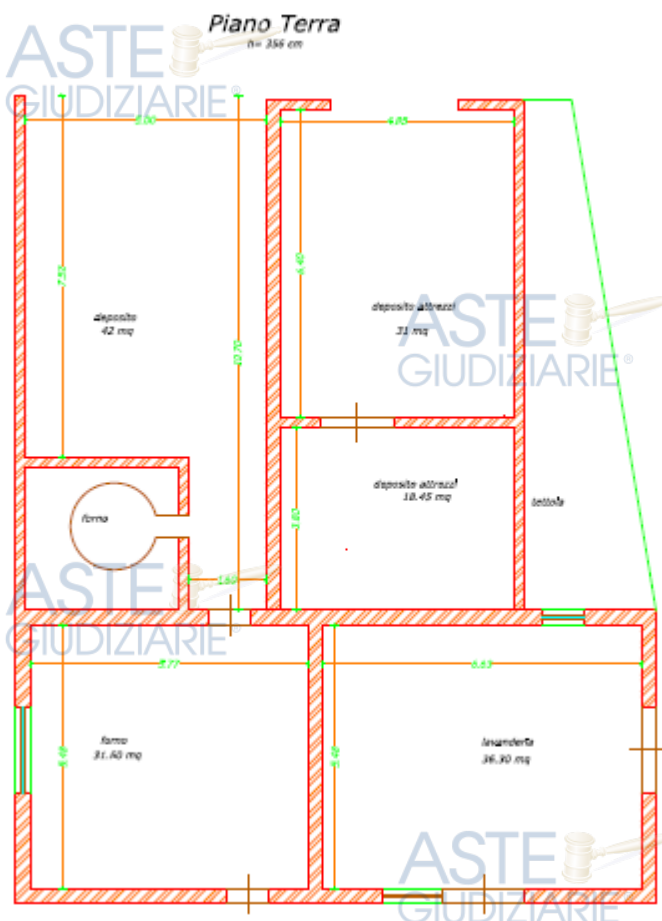
Piano terra
h=325 cm



Planimetria digitalizzata dello stato effettivo luoghi, MANUFATTO NON CENSITO INSISTENTE SULLA PARTICELLA 250 LATO SUD-EST ADIBITO A BAR E SPOSGLIATOIO A SERVIZIO PISCINA E CAMPO DA TENNIS.

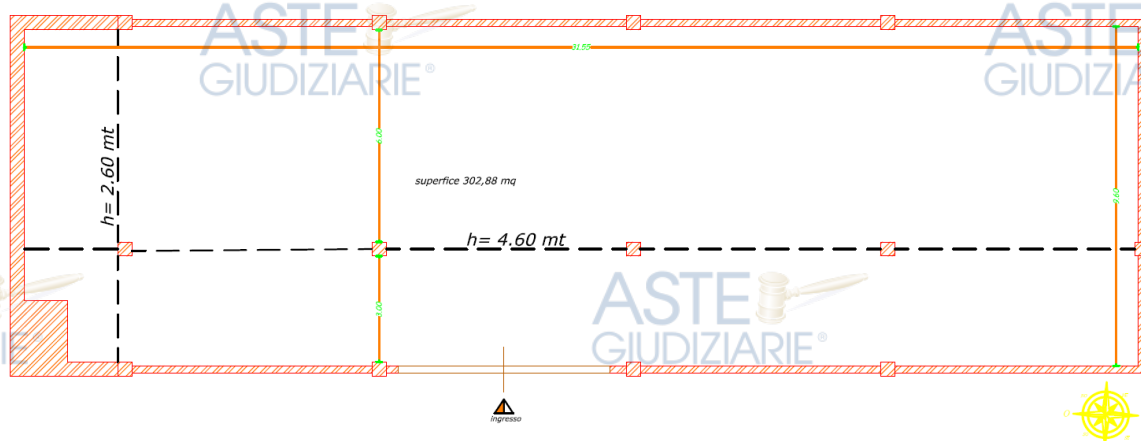


Planimetria digitalizzata dello stato effettivo luoghi, CORPO DI FABBRICA ad uso lavanderia, forno e deposito il quale non trova nessun riscontro né in ambito edilizio e né in ambito catastale.



Planimetria digitalizzata dello stato effettivo luoghi, CORPO DI FABBRICA ad uso stalla ricadente nella part. 250 che non trova riscontri né in mappa Wegis e né in planimetria catastale.

Piano Terra



CONFINI INTERO LOTTO QUATTRO:

Dal confronto con le planimetrie catastali e dal rilievo metrico stato luoghi, **il LOTTO QUATTRO confina nel suo complesso**, come di seguito riportato.

- a Sud-Est, tramite accessi siepi e recinzioni lato strada, con la pubblica strada SR 447 (che collega Casalvelino scalo con l'uscita di Vallo Scalo), la quale delimita i cespiti e ne permette gli accessi;
- a Nord, tramite fascia ripariale con l'alveo torrentizio che fluisce in Località Velina;
- a Ovest, con i terreni agricoli afferenti alla part. 276 non eseguita;
- a Est, con il terreno agricolo afferente alla part. 223 eseguita e configurata come Lotto tre nella presente E.I. 70-2024.

Per ciascuno dei 4 lotti è stata redatta galleria grafica fotografico, priva di dati sensibili e finalizzata alla pubblicità immobiliare.

Segue Quesito 4 →

Quesito4:

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:

Come precisato dettagliatamente al precedente Quesito 3, con particolare riferimento al **Lotto Quattro**, risulta la presenza di manufatti non censiti e non assentiti sotto il profilo edilizio, le cui prerogative di regolarizzazione o rimozione, o ripristino, o rifunzionalizzazione, rientrano nelle facoltà dell'Acquirente finale.

Con riferimento **all'eventualità di frazionare la part. 250** afferente al LOTTO QUATTRO separando piscina, impianti spostivi, e struttura recettiva con annesso ristorante, dalla tenuta agricola, detta opportunità andrà riflettuta in sede di udienza.



Quesito 5:

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Con riferimento ai soli terreni, come emerge dal:

All. 7d) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA prot. 7329 del 24/09/2025

Per i suoli censiti in NCT afferenti a ciascun Lotto si specifica quanto segue:

- part 9 in zona omogenea F/4 (LOTTO DUE)
- part 223 in zona omogenea E/1 (LOTTO TRE)
- part 250 in zona omogenea E/1 (LOTTO QUATTRO)
- part 100 in zona omogenea R/4 (LOTTO QUATTRO)

Quesito 6:

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno dichiarazioni 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:

Con riferimento alla situazione edilizia ed **in particolare ai manufatti afferenti ai Lotti 1 e 4**, il sottoscritto C.T.U.si è informato tramite accesso agli atti presso l'UTC Comune di Castelnuovo Cilento, ottenendo i seguenti riscontri:

All.7a) CONCESSIONE N. OMISSIS rilasciata dal Comune di Castelnuovo Cilento;

All.7b) PERMESSO DI COSTRUIRE OMISSIS rilasciato dal Comune di Castelnuovo Cilento con successiva richiesta, non oggetto di assenso, di Progetto di Variante alla Concessione del 03/12/2004;

All.7c) PERMESSO DI COSTRUIRE OMISSIS rilasciato dal Comune di Castelnuovo Cilento con successivo Certificato di Agibilità OMISSIS.

Confrontando i titoli edilizi con lo stato effettivo dei luoghi, risultano i seguenti aspetti di difformità:

- **LOTTO UNO** part. 233: il cespite pignorato risulta formalmente **censito in categoria catastale D/8**, seppure *il piano primo nel corpo di fabbrica laterale, originariamente a comparto uffici sia stato rifunzionalizzato di fatto a camere di alloggio provvisorio. Per tanto le variazioni di destinazioni d'uso andrebbero riallinate in termini di categoria catastale ed eventuale Titolo Edilizio per cambio di destinazione d'uso che allo stato attuale non rispecchia l'uso effettivo.*

- **LOTTO QUATTRO:** Dall'ispezione dei luoghi è emerso quanto segue:

Insistono sui suoli del Lotto 4 anche i seguenti manufatti:

- *Manufatto ad uso forno, lavanderia e deposito che non risulta accatastato e né assentito.*
- *Sala Bar Pizzeria prossima alla piscina la quale non trova riscontro con accatastamenti.*
- *Stalla a uso dei terreni agricoli non indicata in mappa e né censita.*
- *Manufatto ad uso portico, bar e spogliatoi con sottostante locale tecnico per piscina, anch'esso non oggetto di accatastamento e né inserito in mappa.*

Fermo restando ogni parere degli uffici competenti, ed ogni scelta dell'Acquirente di attuare percorsi di regolarizzazione, ripristino, rimozione, rifunzionalizzazioni il sottoscritto CTU ha contemperato gli aspetti minusvalenti di difformità, a fini puramente estimativi, tramite opportune detrazioni nella formazione dei prezzi base di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito 7:

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

Il C.T.U. ha, come già precisato, configurato n. **4 LOTTI**, poiché trattasi di Pignoramento di diverse Particelle e Subalterni dotati di specifiche caratteristiche di autonomia ed identificazione.

Relativamente ai confini questi risultano, come già anticipato al precedente quesito, agevolmente individuabili attraverso ingressi e delimitazioni da opportune stradine sterrate che ne suddividono i Lotti, chiaramente indicati in mappe e planimetrie di rilievo.

Trattasi di Lotti pignorati per l'Intero, e con riferimento al solo Lotto 4 si può discutere eventuale frazionamento in due sub lotti intervenendo – proceduralmente tramite frazionamento part 250 da discutere in Udienza G. E. .

Quesito 8:

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

Nella presente E.I. 70/2024 il pignoramento aggredisce **l'interezza dei cespiti di proprietà dei Debitori Sigg.ri coniugi OMISSIS e OMISSIS per la quota dell'intero 1/1.** Pertanto, non si pongono problemi divisionali.

Quesito 9:

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

Come ampiamente chiarito e accertato in dato accesso Custode/CTU del 11/04/2025-05/05/2025, si ribadisce e si tiene a precisare che nel caso della presente *E.I. 70/2024* **gli immobili sono occupati e fruiti materialmente, direttamente dai Debitori esecutati Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS, proprietari dell'intero**, come già illustrato ai precedenti Quesiti.

In tema di trascrizioni di contratti di locazione si è già segnalata la presenza di **trascrizione di locazione ultra novennale**, illustrata al successivo *quesito 10*.

Ulteriori note su eventuali variazioni dello stato di possesso materiale in itinere di procedura esecutiva, rientrano nella facoltà della *Custodia Giudiziale* che ha presenziato unitamente all'esperto alle operazioni di accesso.

Quesito 10:

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

Si ribadisce e si tiene a precisare nuovamente che nel caso della presente *E.I. 70/2024* **gli immobili sono occupati direttamente dai Debitori Coniugini regime di comunione legale dei beni, entrambi esecutati Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS, proprietari dell'intero**, come già illustrato ai precedenti Quesiti.

In tema di trascrizioni locative, esiste inoltre **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** per Notaio OMISSIS del 20/07/2023, afferente a tutti i **LOTTE**, trascritta il 07/08/2023 ai nn. OMISSIS, a favore della Società Agricola OMISSIS "OMISSIS", relativamente alla Quota dell'intero in proprietà degli immobili in Castelnuovo Cilento (SA) Foglio 14 P.lla 233 (lotto 1), P.lla 240 Sub. 2, P.lla 251 e P.lla 250 (rientranti tutte nel lotto 4), del cui accertamento dell'opponibilità o meno alla Procedura Esecutiva resta esclusivamente prerogativa della Cattedra Giudiziaria, sentita anche la Custodia nominata, considerando che la persona giuridica della società agricola è comunque riconducibile alla persona fisica di Nicola Lamberti. Con riferimento agli **importi locativi**, nella trascrizione è precisato un canone annuo: "un canone di euro 20.000,00 (ventimila/00) annui di cui euro 15.000,00 per gli immobili ed euro 5.000,00 per la restante attrezzatura, da corrisondersi in rate trimestrali anticipate, ciascuna di euro 5.000,00 (cinquemila/00) entro e non oltre il giorno 15 (quindici) di ogni mese".

Risultando la locazione pattuita tra Contraenti persone Fisica e Giuridica coincidenti, l'importo locativo non risulta perfettamente in linea con i canoni locativi di mercato, i quali considerando i valori commerciali dei Lotti 1 e 4 (610.000+159.6000 euro), per un saggio connesso ad attività produttive, del 5% valore suggerito dalle fonti estimative più accreditate, omi e borsino immobiliare, si aggirerebbero attorno ai 120.000,00 euro annui ovvero 10.000,00 euro mensili.

È chiaro che la locazione transitoria a Terzi estranei è assolutamente sconsigliata sotto il profilo tecnico per compendi molto vasti che richiederebbero, traslochi e subentri transitori di fatto non perseguibili. Di qui il motivo per cui l'indennità di occupazione effettivamente praticabile dovrebbe essere intermedia tra i 1666,00 euro come da contratta, e i 10.000,00 euro come da mercato locativo. Un importo indennitario praticabile come per altro suggerito dalla normativa e per altro intermedio ed afferente all'intervallo di confidenza sopra indicato, si attesterebbe ad un valore maggiore di 1/3 del canone di Mercato verso Estranei, ovvero 3500,00 euro mensili (42.000,00 euro annui).

Esiste, altresì, **Contratto di fitto di fondo rustico in forma di scrittura privata registrata con scadenza al 31/12/2034, sottoscritto tra OMISSIS (Debitore) e la OMISSIS, in persona del legale rappresentante sig. OMISSIS, ed avente ad oggetto porzione di fondo rustico riportato al foglio 14 P.lla 250**, con canone pattuito nella misura di euro 1.000,00 annui da pagarsi in due rate semestrali. Risultando la locazione pattuita tra Contraenti persone Fisica e Giuridica coincidenti, l'importo locativo non risulta perfettamente in linea con i canoni locativi di mercato, i quali considerando i valori commerciali della sola P.lla250(331000 euro), per un saggio connesso ad attività produttive, del 5% valore suggerito dalle fonti estimative più accreditate, omi e borsino immobiliare, si aggirerebbero attorno ai 20.400 euro annui ovvero circa 1700,00 euro mensili.

Infine, vi è ulteriore **Contratto di locazione ad uso commerciale, formalizzato a mezzo Scrittura privata registrata del 01/01/2020 con scadenza il 31/12/2025, avente ad oggetto i beni immobili riportati al foglio 14 p.lla 239 e p.lla 233**, stipulato con la OMISSIS, figlia dei Debitori Esecutati. Il canone è stabilito in euro 6.000,00 annui da pagarsi in rate eguali di euro 500,00. L'importo locativo non risulta perfettamente in linea con i canoni locativi di mercato, i quali considerando i valori commerciali delle sole P.lla239 e 233 (690000 euro), per un saggio connesso ad attività produttive, del 5% valore suggerito dalle fonti estimative più accreditate, omi e borsino immobiliare, si aggirerebbero attorno ai 43.200 euro annui ovvero circa 3600,00 euro mensili. Le Circostanze per cui la Part.233 risulta ricompresa in Due Contratti, è già temperata nella calmierazione dell'Indennità proposta dal CTU con riferimento alla Locazione Ultrannovennale.

Per ulteriori note inerenti al regime patrimoniale dei Debitori e i dettagli della locazione si rimanda ad ulteriori informazioni, nella prerogativa della Custodia Giudiziale, che detiene ed è autorizzata alla visione di documenti di identità e personali degli esecutati, nonché ai dettagli della locazione stessa.

Quesito 11:

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, d'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:

I Fabbricati entro cui ricadono i LOTTI ESECUTATI **sono sprovvisti di amministrazione condominiale esterna**, come accertato in data accesso congiunto, custode/CTU del **11/04/2025-05/05/2025**.

In riferimento alle particelle che comprendono il LOTTO QUATTRO **esiste servitù di passaggio per acquedotto pubblico registrata sulla ex part 232 del foglio 14, che ha dato in seguito a mezzo frazionamento origine alle part. 238, 239 e 240**. Detta servitù coattiva è stata trascritta per motivi di pubblica utilità il OMISSIS e costituisce vincolo permanente, ovviamente non cancellabile nell'ambito di una procedura esecutiva.

Quesito 12:

*L'Esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173bis 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 procedimento 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 emessi 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:*

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima dei LOTTI, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, il C.T.U. ha desunto i valori unitari medi delle tre fonti indirette **OMI, BORSINO e LISTINO**, onde pervenire al prezzo base di vendita. Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine. Seguono dunque, i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato.

Procedimento Mono-parametrico su base indiretta VALORI OMI/BORSINO/LISTINO

La *valutazione dei Cespiti* è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle Fonti Indirette, quali (cfr. *All.ti 9 Vol. Allegati*):

- ❖ **Valori Fondiari Medi** della Regione Campania per il 2025;
- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ Il **Listino metro quadro/FIAIP**, patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre 40 agenti immobiliari;
- ❖ **l'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agazia del Territorio (Valori OMI)**, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare, i valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*
- *la identificazione dell'immobile rilevato;*
- *la destinazione prevalente di zona;*
- *le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;*
- *le caratteristiche intrinseche del fabbricato;*
- *le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza delle pertinenze;*
- *la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;*
- *il prezzo valore.*

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in euro a mq (€/mq), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

STIMA VALORI UNITARI E VALORI A BASE D'ASTA

I dati medi forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alle Abitazioni/Capannoni/Negozi/Uffici / Piazzali / Fondi agricoli nella zona suburbana di Castelnuovo Cilento (SA), forniscono in cifra tonda i seguenti VALORI BASE UNITARI (cfr. All.ti 9):

$$V_{\text{unitario capannoni}} = \left(\frac{295,00 + 232,00 + 400,00}{3} \right) = 309,00 \approx 310,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario uffici}} = \left(\frac{733,00 + 500,00}{2} \right) = 616,50 \approx 615,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario magazzini/depositi/stalle}} = \approx 163,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario negozi/ristoranti}} = \approx 577,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario camere/alloggi}} = \approx 600,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario posti auto scoperti}} = \approx 200,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario base seminativi ed uliveti}} = \approx 2,35 \text{ €/mq (assoggettabile al procedimento per punti di merito)}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali di ciascun cespite, ed utilizzando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, vengono di seguito esposte ed illustrate le stime per ciascuno dei Lotti afferenti al compendio pignorato.

STIMA LOTTO UNO (part.233)

- Valore porzione a capannoni: circa 1.005,00 mq x 310,00 €/mq = 311.000,00 € uguale circa
- Valore porzione ad uffici: circa 168,61 mq x 615,00 €/mq = 103.000,00 € uguale circa
- Valore porzione ad uso piazzale e posti auto sfruttabili: circa 1000,00 mq x 200,00 €/mq = 200.000,00 € uguale circa

Detrazione per Scia o altro titolo edilizio di cambio destinazione d'uso, compatibile con gli strumenti edilizi e la categoria catastale, uguale circa – 4000,00 euro

Valore a base d'asta intero LOTTO UNO =

$$311.000,00 + 103.000,00 + 200.000,00 - 4000,00 = 610.000,00 \text{ €}$$

STIMA LOTTO DUE (part 9)

- *Valore uliveto per punti di merito (prossimità a strada e carattere pianeggiante):*
1.646,00 mq x 2,35 €/mq (1,50+1,50) ≈ **11.000,00 €**

Valore a base d'asta intero LOTTO DUE = 11.000,00 €

STIMA LOTTO TRE (part. 223)

- *Valore impianti serricoli per punti di merito (prossimità a strada e carattere pianeggiante, presenza di impianti sericoli e strade di movimentazioni interne sterrate):*
22.689,00 mq x 2,35 €/mq (0,50+0,50+0,50+0,50) ≈ **106.000,00 €**

Valore a base d'asta intero LOTTO TRE = 106.000,00 €

STIMA LOTTO QUATTRO (part. 223)

- *Valore Ristorante/Agriturismo part. 240 Sub. 2: 585,84 mq x 576,00 €/mq ≈ **337.000,00 €***
- *Valore Camere/Agriturismo part. 240 Sub. 2: 165,53 mq x 600,00 €/mq ≈ **99.000,00 €***
- *Valore Abitazione part. 240 Sub. 3: 184,15 mq x 600,00 €/mq ≈ **110.000,00 €***
- *Valore Depositi seminterrati part. 251: 850,00 mq x 163,00 €/mq ≈ **138.000,00 €***
- *Valore Camere part. 251: 796,00 mq x 600,00 €/mq ≈ **477.000,00 €***
- *Valore Portico part. 251: 791,00 mq x 600,00 €/mq x 0,10 ≈ **47.000,00 €***
- *Valore Magazzini prodotti ortofrutticoli Part.239: 247,03 mq x 310,00 €/mq ≈ **76.500,00 €***
- *Valore Portico NON Assentito e NON censito sempre su Part.239: 188,40 mq x 0,10 x 310,00 €/mq x 0,80 x 0,80 ≈ **3.500,00 €***
- *Valore Stalla da censire insistente su Part.250: 302,88 mq x 163,00 €/mq x 0,80 ≈ **40.000,00 €***
- *Forno da Demolire, insistente su Part.250 (A DETRARSI):- 159 mq x 163,00 €/mq ≈ **- 26.000,00 €***

- *Valore Bar con Spogliatoi Piscina e Portico, da censire tramite DOCFA, con Pizzeria da Assentire e censire insistenti su Part.250: (66,04 mq x 163,00 €/mq) + (32,02 mq x 163,00 €/mq) + (110 mq x 0,10 x 576 €/mq) – 2.000€ (docfa) + (262,10 mq x 576 €/mq x 0,80 x 0,80)≈*

116.000,00 €

- *Valore tenuta Agricola impianti serricolipart. 250:37.228,00 mq x 2,35 €/mq x 2≈175.000,00 €*
- *Valore fascia riparialepart. 100:1.168,00 mq x 2,35 €/mq ≈3.000,00 €*

Valore a base d'asta intero LOTTO QUATTRO = 1.596.000,00 €

Si precisa altresì che le detrazioni di cui sopra comprendono l'iter di istruzione delle pratiche edilizie eventualmente da istruire secondo facoltà dell'acquirente ai fini della procedura DOCFA catastale.

Quesito 13:

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

Si ribadisce e si tiene a precisare nuovamente che nel caso della presente E.I. 70/2024 **gli immobili sono occupati direttamente dai Debitori eseguiti Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS, proprietari dell'intero**, come già illustrato ai precedenti Quesiti.

Esiste inoltre **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** per Notaio OMISSIS del 20/07/2023, afferente a tutti i LOTTI, trascritta il 07/08/2023 ai nn. OMISSIS, a favore della Società Agricola OMISSIS "OMISSIS", relativamente alla Quota dell'intero in proprietà degli immobili in Castelnuovo Cilento (SA) Foglio 14 P.Illa 233, P.Illa 240 Sub. 2, P.Illa 251 e P.Illa 250, del cui accertamento dell'opponibilità o meno alla Procedura Esecutiva resta esclusivamente prerogativa della Cattedra Giudiziaria, sentita anche la Custodia nominata.

Per ulteriori note inerenti al regime patrimoniale dei Debitori si rimanda ad ulteriori informazioni, nella prerogativa della Custodia Giudiziale, che detiene ed è autorizzata alla visione di documenti di identità e personali della debitrice stessa.

Quesito 14:

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

INDIVIDUAZIONE LOTTI (n. 4 LOTTI)

Il C.T.U. dunque INDICAnel prosieguo della presente relazione ed in allegati, i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima con il nome di:

CONFIGURAZIONE LOTTO UNO (R.G.E.I. N. 70/2024)

LOTTO UNO, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC/SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di capannone produttivo con porzione destinata ad uso deposito con forno, mensa ed uffici al piano ammezzato ed ampio piazzale. Il tutto censito come segue:

- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 233, Cat. D/8.*

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNO

(piena proprietà dell'intero): 610.000,00 €

Corrispondenza catastale LOTTO UNO

- Il cespite pignorato risulta formalmente censito in categoria catastale D/8, seppure *il piano primo nel corpo di fabbrica laterale, originariamente a comparto uffici sia stato rifunzionalizzato di fatto a camere di alloggio provvisorio. Per tanto le variazioni di destinazioni d'uso andrebbero riallineate in termini di categoria catastale ed eventuale Titolo Edilizio per cambio di destinazione d'uso che allo stato attuale non rispecchia l'uso effettivo.*

CONFIGURAZIONE LOTTO DUE (R.G.E.I. N. 70/2024)

LOTTO DUE, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC / SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di appezzamento di terreno di circa 1646mq a seminativi e uliveto, e ricade in zona F4 dello strumento urbanistico vigente nel comune di Castelnuovo Cilento. Il tutto censito come segue:

- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 9, Qualità Uliveto (1646,00 mq).*

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DUE

(piena proprietà dell'intero): 11.000,00 €

CONFIGURAZIONE LOTTO TRE (R.G.E.I. N. 70/2024)

LOTTO TRE, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC / SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di appezzamenti di terreni con impianti serricoli, per coltivazioni a rotazione e con superficie di circa 22689mq. Il tutto censito come segue:

- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 223, Impianti serricoli (22.689,00 mq).*

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO TRE

(piena proprietà dell'intero): 106.000,00 €

Corrispondenza catastale LOTTO TRE

- Il cespite pignorato risulta privo di altri manufatti, ad eccezione degli impianti serricoli, e risulta suscettibile di accesso indipendente dalla strada regionale.

CONFIGURAZIONE LOTTO QUATTRO (R.G.E.I. N. 70/2024)

LOTTO QUATTRO, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC, Fraz. Velina/SR477 del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di ampio fabbricato a destinazione agriturismo, composto da un piano terra con destinazione ristorante, pizzeria, cucina e servizi vari, mentre al piano primo sono ubicate le camere degli ospiti. Completa il LOTTO porzione di fabbricato destinata a civile abitazione (piano T e piano 1°) e porzione di fabbricato adibita a vendita, esposizione e laboratorio, ed ampia tenuta ad impianti serricoli. Il tutto censito come segue:

- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 251, Cat. D/10 (unità immobiliare destinata alle sole camere da letto per soggiorni brevi);*
- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 3, Cat. A/3 (Abitazione al piano terra ad uso alloggiativo);*
- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 2, Cat. D/10 (ristorante con annesse camere);*

- *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 239, Cat. D/8. (Fabbricato adibito allo stato attuale alla vendita di ortaggi.)*
- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 100, Qualità Seminativo (1168,00 mq);*
- *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 250, Qualità Seminativo (37.228,00 mq).*

Insistono sui suoli del Lotto 4 anche i seguenti manufatti:

- *Manufatto ad uso forno, lavanderia e deposito che non risulta accatastato e né assentito.*
- *Sala Bar Pizzeria prossima alla piscina la quale non trova riscontro con accatastamenti.*
- *Stalla a uso dei terreni agricoli non indicata in mappa e né censita.*
- *Manufatto ad uso portico, bar e spogliatoi con sottostante locale tecnico per piscina, anch'esso non oggetto di accatastamento e né inserito in mappa.*

Fermo restando ogni parere degli Uffici Competenti, a fini puramente estimativi, il sottoscritto CTU, per tali manufatti compresi nel perimetro del Lotto 4 ha adoperato opportuni fattori di minusvalenza e detrazione, lasciando così facoltà all'Acquirente di poter praticare percorsi di riallineamento catastale/edilizio e/o ripristino.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO QUATTRO

(piena proprietà dell'intero): 1.596.000,00 €

Corrispondenza catastale LOTTO QUATTRO

- I cespiti pignorati coincidono con l'assetto catastale attuale e anche sotto il profilo urbanistico, pur risultando la presenza di taluni **manufatti non censiti e solo parzialmente assentiti**:
 - *portico antistante la part. 239 fabbricato adibito attualmente alla vendita di ortaggi e piccolo corpo di fabbrica sullo spigolo nord sempre della part. 239 adibito a forno e deposito di vari materiali (non risulta da nessuna concessione edilizia e nemmeno da nessun accatastamento).*
 - *Tra la particella 240 e 251 è presente un manufatto non accatastato a struttura lignea, non autorizzato, di fatto destinato a sala pizzeria e ristorazione (non risulta da nessuna concessione edilizia tranne che per un piccolo volume ad uso gazebo, e nemmeno da nessun accatastamento).*
 - *Piscina con antistante corpo di fabbrica adibito al piano terra in parte con portico ad uso bar e restante parte adibita a spogliatoi per piscina e campo da tennis, inoltre interrato adibito a sala motori per piscina risulta in parte da concessione edilizia e tuttavia non risulta da nessun accatastamento) sulla porzione Sud-Est della particella 250*

maggiormente prossima alla strada ed agli altri fabbricati ad uso recettivo.

- *Corpo di fabbrica ad uso stalla insistente sulla porzione Nord della part. 250 (risulta in parte da concessione edilizia e tuttavia non risulta da nessun accatastamento).*

Tali difformità sono state contemperate nella formazione del prezzo base di vendita del Lotto Quattro, tramite opportune detrazioni a fini puramente estimativi, e fermo restando ogni parere degli Uffici Comunali competenti e del Catasto.

Il Lotto Quattro nella sua interezza comporta sia corposi investimenti dei potenziali Acquirenti, sia opportunità di eventuale riallineamento dell'assetto Catastale, ed edilizio.

Qualora invece si optasse per **la suddivisione e la formazione di Lotti di minor consistenza si rendono assolutamente necessarie operazioni di frazionamento**, in particolare dell'esteso mappale part. 250 per separare la porzione destinata a Piscina e impianti sportivi, dalla tenuta agricola di impianti serricoli, il CTU si rende disponibile agli esiti dell'udienza del 10-12-2025, su invito Ill'ma G.E., sentiti i pareri dei Procuratori delle Parti e della Preg.ma Custodia Giudiziale.

TITOLI DI PROPRIETÀ

Con riferimento alla situazione edilizia ed **in particolare ai manufatti afferenti ai Lotti 1 e 4**, il sottoscritto C.T.U. si è informato tramite accesso agli atti presso l'UTC Comune di Castelnuovo Cilento, ottenendo i seguenti riscontri:

All.7a) CONCESSIONE N. OMISSIS rilasciata dal Comune di Castelnuovo Cilento;

All.7b) PERMESSO DI COSTRUIRE OMISSIS rilasciato dal Comune di Castelnuovo Cilento con successiva richiesta, non oggetto di assenso, di Progetto di Variante alla Concessione del 03/12/2004;

All.7c) PERMESSO DI COSTRUIRE OMISSIS rilasciato dal Comune di Castelnuovo Cilento con successivo Certificato di Agibilità OMISSIS.

Confrontando i titoli edilizi con lo stato effettivo dei luoghi, risultano i seguenti aspetti di difformità:

- **LOTTO UNO** part. 233: il cespite pignorato risulta formalmente **censito in categoria catastale D/8**, seppure *il piano primo nel corpo di fabbrica*

laterale, originariamente a comparto uffici sia stato rifunzionalizzato di fatto a camere di alloggio provvisorio. Per tanto le variazioni di destinazioni d'uso andrebbero riallineate in termini di categoria catastale ed eventuale Titolo Edilizio per cambio di destinazione d'uso che allo stato attuale non rispecchia l'uso effettivo.

➤ **LOTTO QUATTRO** : Dall'ispezione dei luoghi è emerso quanto segue:

Insistono sui suoli del Lotto 4 anche i seguenti manufatti:

- *Manufatto ad uso forno, lavanderia e deposito che non risulta accatastato e né assentito.*
- *Sala Bar Pizzeria prossima alla piscina la quale non trova riscontro con accatastamenti.*
- *Stalla a uso dei terreni agricoli non indicata in mappa e né censita.*
- *Manufatto ad uso portico, bar e spogliatoi con sottostante locale tecnico per piscina, anch'esso non oggetto di accatastamento e né inserito in mappa.*

Fermo restando ogni parere degli uffici competenti, ed ogni scelta dell'Acquirente di attuare percorsi di regolarizzazione, ripristino, rimozione, rifunzionalizzazioni il sottoscritto CTU ha contemperato gli aspetti minusvalenti di difformità, a fini puramente estimativi, tramite opportune detrazioni nella formazione dei prezzi base di vendita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal confronto con:

All.6f) NOTA DI TRASCRIZIONE di Atto di Pignoramento:
Pignoramento del 19/09/2024 trascritto il 11/10/2024 ai numeri R.G. OMISSIS(pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 70/2024), a favore di OMISSIS OMISSIS Creditore Procedente) contro i Debitori Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 795.377,13 € oltre successive occorrenze, interessi e spese, e grava sui LOTTI, configurati dal C.T.U. come segue:

- **LOTTO UNO**, di cui alla presente **E.I. 70/2024**, si trova in **Via Coppola SNC, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)**, e consiste di capannone

produttivo con porzione destinata ad uso deposito con forno, mensa ed uffici al piano ammezzato. Il tutto censito come segue:

- ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 233, Cat. D/8.*
- **LOTTO DUE**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC / SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di appezzamento di terreno di circa 1646mq a seminativi e uliveto, e ricade in zona F4 dello strumento urbanistico vigente nel comune di Castelnuovo Cilento. Il tutto censito come segue:
 - ✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 9, Qualità Uliveto (1646,00 mq).*
 - **LOTTO TRE**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC / SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di appezzamenti di terreni con impianti serricoli, per coltivazioni a rotazione e con superficie di circa 22689mq. Il tutto censito come segue:
 - ✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 223, Impianti serricoli (22.689,00 mq).*
 - **LOTTO QUATTRO**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC, Fraz. Velina/SR477 del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di ampio fabbricato a destinazione agriturismo, composto da un piano terra con destinazione ristorante, pizzeria, cucina e servizi vari, mentre al piano primo sono ubicate le camere degli ospiti. Completa il LOTTO porzione di fabbricato destinata a civile abitazione (piano T e piano 1°) e porzione di fabbricato adibita a vendita, esposizione e laboratorio, ed ampia tenuta ad impianti serricoli. Il tutto censito come segue:
 - ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 251, Cat. D/10 (unità immobiliare destinata alle sole camere da letto per soggiorni brevi);*
 - ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 3, Cat. A/3 (Abitazione al piano terra ad uso alloggiativo);*
 - ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 2, Cat. D/10 (ristorante con annesse camere);*
 - ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 239, Cat. D/8. (Fabbricato adibito allo stato attuale alla vendita di ortaggi.)*
 - ✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 100, Qualità Seminativo(1168,00 mq);*
 - ✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 250, Qualità Seminativo (37.228,00 mq).*

Insistono sui suoli del Lotto 4 anche i seguenti manufatti:

- ✓ *Manufatto ad uso forno, lavanderia e deposito che non risulta accatastato e né assentito.*
- ✓ *Sala Bar Pizzeria prossima alla piscina la quale non trova riscontro con accatastamenti.*
- ✓ *Stalla a uso dei terreni agricoli non indicata in mappa e né censita.*
- ✓ *Manufatto ad uso portico, bar e spogliatoi con sottostante locale tecnico per piscina, anch'esso non oggetto di accatastamento e né inserito in mappa.*

All.2b) **Atto di precetto;**

All.2c) **Istanza di vendita;**

All.3a) **Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.**, a firma del **OMISSIS**, datata **25/10/2024**.

si evince che la **documentazione agli Atti** della *procedura esecutiva 70/2024* è **completa e idonea per il prosieguro del mandato ricevuto**.

E, dunque, **non s'intravede nessun aspetto di dubbio che possa costituire motivo ostativo** alla prosecuzione della presente E.I. 70/2024.

Relativamente al **regime di titolarità**, si rappresenta che i Debitori Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS hanno acquisito la titolarità (Quota ½ ciascuno del diritto di Piena Proprietà esclusiva in Quota indivisa) in virtù dei seguenti Atti (*cfr all. ti 3*):

All.3b) **Nota di Trascrizione – Atto di Compravendita Ultraventennale** per Notaio OMISSIS del 19/11/1976, afferente a tutti i LOTTI, trascritta il 20/12/1976 ai nn. OMISSIS, con Compravendita effettuata dai Debitori dall'Ente di OMISSIS. È presente nota a margine OMISSIS recante l'annotazione "inefficacia totale": "L'Ente di OMISSIS (già OMISSIS) ha rilasciato ampia finale e liberatoria quietanza di saldo del prezzo di 9.164.896 Lire nonché 10.000 Lire dovuta per interessi dal 01/11/1999, e autorizzato il Conservatore dei RR.II. competente ad annotare a margine della trascrizione del 20/12/1976 nn. OMISSIS la relativa quietanza e l'inefficacia del patto di riservato dominio con esonero dallo stesso da ogni e qualsiasi responsabilità...";

Si rappresenta altresì l'esistenza di:

All.3b) **Nota di Trascrizione –LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** per Notaio OMISSIS del 20/07/2023, afferente a tutti i LOTTI, trascritta il 07/08/2023 ai nn. OMISSIS, a favore della Società Agricola OMISSIS "OMISSIS", relativamente alla Quota dell'intero in proprietà degli immobili in Castelnuovo Cilento (SA) Foglio 14 P.la 233, P.la 240 Sub. 2, P.la 251 e P.la 250.

Per ogni ulteriore riferimento alle *provenienzeultraventennali*, si rimanda alla consultazione diretta della Certificazione Notarile prodotta dal Creditore Procedente (cfr. All. 3a).

Relativamente alle formalità pregiudizievoli, sui LOTTI gravano le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

All.6c) **NOTA DI TRASCRIZIONE di Atto di Pignoramento: Pignoramento del 19/09/2024 trascritto il 11/10/2024 ai numeri R.G. OMISSIS (pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 70/2024), a favore di OMISSIS OMISSIS (Creditore Procedente) contro i Debitori Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS.** Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 795.377,13 € oltre successive occorrenze, interessi e spese, e grava sui LOTTI, configurati dal C.T.U. come segue:

- **LOTTO UNO**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di capannone produttivo con porzione destinata ad uso deposito con forno, mensa ed uffici al piano ammezzato. Il tutto censito come segue:

✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 233, Cat. D/8.*

- **LOTTO DUE**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC / SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di appezzamento di terreno di circa 1646mq a seminativi e uliveto, e ricade in zona F4 dello strumento urbanistico vigente nel comune di Castelnuovo Cilento. Il tutto censito come segue:

✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 9, Qualità Uliveto (1646,00 mq).*

- **LOTTO TRE**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC / SR447, Fraz. Velina del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di appezzamenti di terreni con impianti serricoli, per coltivazioni a rotazione e con superficie di circa 22689mq. Il tutto censito come segue:

✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 223, Impianti serricoli (22.689,00 mq).*

- **LOTTO QUATTRO**, di cui alla presente E.I. 70/2024, si trova in *Via Coppola SNC, Fraz. Velina/SR477 del Comune di Castelnuovo Cilento (SA)*, e consiste di ampio fabbricato a destinazione agriturismo, composto da un piano terra con destinazione ristorante, pizzeria, cucina e servizi vari, mentre al piano primo sono ubicate le camere degli ospiti. Completa il LOTTO porzione di fabbricato destinata a civile abitazione (piano T e piano 1°) e porzione di fabbricato adibita a vendita, esposizione e laboratorio, ed ampia tenuta ad impianti serricoli. Il tutto censito come segue:

✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 251, Cat. D/10 (unità immobiliare destinata alle sole camere da letto per soggiorni brevi);*

- ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 3, Cat. A/3 (Abitazione al piano terra ad uso alloggiativo);*
- ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 240 Sub. 2, Cat. D/10 (ristorante con annesso camere);*
- ✓ *N.C.E.U. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 239, Cat. D/8. (Fabbricato adibito allo stato attuale alla vendita di ortaggi.)*
- ✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 100, Qualità Seminativo (1168,00 mq);*
- ✓ *N.C.T. Comune di Castelnuovo Cilento (SA) Fl. 14 Part. 250, Qualità Seminativo (37.228,00 mq).*

Insistono sui suoli del Lotto 4 anche i seguenti manufatti:

- ✓ *Manufatto ad uso forno, lavanderia e deposito che non risulta accatastato e né assentito.*
- ✓ *Sala Bar Pizzeria prossima alla piscina la quale non trova riscontro con accatastamenti.*
- ✓ *Stalla a uso dei terreni agricoli non indicata in mappa e né censita.*
- ✓ *Manufatto ad uso portico, bar e spogliatoi con sottostante locale tecnico per piscina, anch'esso non oggetto di accatastamento e né inserito in mappa.*

All.6b) Nota di iscrizione di Ipoteca volontaria: Iscrizione ai nn. OMISSIS del 04/04/2005 rep. OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS (Debitori), a favore di OMISSIS (Creditori Ipotecari cessionari del credito all'attuale Procedente), per un capitale di 2.000.000,00 €, gravante sugli immobili oggetto di Esecuzione;

All.6c) Nota di iscrizione di Ipoteca volontaria: Iscrizione ai nn. OMISSIS del 04/12/2009 rep. OMISSIS contro OMISSIS (Debitore Ipotecario), a favore di OMISSIS (Creditori Ipotecari cessionari del credito all'attuale Procedente), per un capitale di 3.000.000,00 €, gravante sugli immobili oggetto di Esecuzione;

All.6d) Nota di iscrizione di Ipoteca volontaria: Iscrizione ai nn. OMISSIS del 16/12/2009 rep. OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS (Debitori), a favore di OMISSIS (Creditori Ipotecari cessionari del credito all'attuale Procedente), per un capitale di 3.000.000,00 €, gravante sugli immobili oggetto di Esecuzione;

Quesito 15:

Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato:

Il presente elaborato in data **01/12/2025** è stato tradotto in formato .pdf e inviato tramite PEC ai Procuratori del Creditore Procedente e della Debitrice, nonché è stato notificato alla Custodia Giudiziale nella persona della Dott.ssa Giovanna Romanelli

Quesito 16:

Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico:

Il C.T.U. si rende disponibile sin ora a presenziare in prima persona all'**Udienza del 10/12/2025**, o altra data successiva di eventuale rinvio, onde rendere eventuali chiarimenti se richiesti.

Quesito 17:

Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea. Sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato pdf ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word:

Il C.T.U. ha depositato il presente elaborato unitamente agli allegati in data **01/12/2025**, i tempi prolungati per la redazione degli elaborati sono stati purtroppo condizionati, dai ritardi dei vari Uffici di competenza, ad esempio il certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato solo in data 24/09/2025, richiesta protocollata il 14/05/2025.

Il CTU si rende naturalmente disponibile a rispondere in sede di udienza stessa o in qualsiasi momento anche successivo, ad eventuali chiarimenti richiesti dalla Parti, con riferimento esclusivamente agli aspetti tecnici della Procedura esecutiva, ferma restando ogni valutazione giuridica in capo all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Quesito 18:

Allegare alla relazione, documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato:

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in codesto elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale.

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto Tecnico in data **sopra** luoghi del **11/04/2025-05/05/2025**. Detto rilievo è stato espedito con fotocamera Olympus modello Optical Digital µ 600-6,0 megapixel. Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche:**

1. formato JPEG;
2. dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus);
3. risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi;
4. profondità in bit: 24;
5. rappresentazione del colore: sRGB;
6. distanza focale: 6 mm;
7. tempo d'esposizione F.3,1;
8. esposizione automatica: 1/40 sec;
9. velocità ISO: ISO-60.

L'**inquadramento** dei LOTTI eseguiti in oggetto è stato eseguito sia **esternamente** con:

- il rilievo della viabilità di contorno e dell'accessibilità;
- il rilievo della localizzazione degli accessi;
- l'individuazione delle unità immobiliari,

che internamente con:

- l'individuazione dei vani interni, come configurati dal sottoscritto Tecnico.

Le **relazioni grafico-fotografiche** sono prive di dati sensibili, e si prestano ad essere vantaggiosamente utilizzate dalla Custodia ai fini della Pubblicità Immobiliare.

Quesito 19:

Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita:

Il **Volume allegati**, costituito da 10 gruppi di allegati, richiamati sinteticamente in appendice, è stato oggetto di scansione e deposito telematico in separato file, rispetto alla presente relazione peritale.

Quesito 20:

Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato dal giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso:

Gli accessi C.T.U./Custode si sono tenuti in maniera congiunta in date **11/04/2025-05/05/2025**, con il consenso delle parti debitorie e degli occupanti.

Quesito 21:

Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto

di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati:

Al fine della formazione del bando di vendita, il C.T.U. ha estrapolato in apposito file .pdf separato dalla presente relazione, i contenuti del riepilogo e descrizione finale già specificati al precedente **Quesito 14**, cui si rimanda per confronto.

Segue **Congedo C.T.U.** →

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione, composta da n°88 **pagine intestazione comprese** e n. **10 Gruppi di Allegati** (oltre relazioni grafico-fotografiche, scheda sintetica Esperto Stimatore e istanza di liquidazione), sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni e ciò anche in data udienza **10/12/2025** a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.

Salerno, 01/12/2025

Con osservanza

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

ELENCO ALLEGATI (n° 10 Gruppi di Allegati):
(fascicolati in questo volume separato dalla relazione di stima):

Allegati1.- Decreto di nomina e Verbale Conferimento incarico;

Allegati2.- Atto di Pignoramento, Precetto, Atto di intervento, Istanza di vendita e NIR;

Allegati3.- Certificazione Notarile e Note di trascrizione dei Titoli di Proprietà;

Allegati4.- Dati anagrafici;

Allegati5.- Dati Catastali;

**Allegati6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti ai cespiti eseguiti in E.I.
70/2024;**

Allegati7.- Atti inerenti alla regolarità edilizia;

Allegati8.- Verbali accesso C.T.U.;

Allegati9.- Dati estimativi;

Allegati10.- Contratto di locazione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it