



TRIBUNALE di VALLO della LUCANIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa ROBERTA GIGLIO

ORIGINALE agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA

Contro.....

Credito ceduto a "Siena NPL 2018 Srl"

R. G. Esec. N.

SIG. OMISSIS E SIG.RA OMISSIS

1/2012

Custode Giudiziario

Dott. Pietro Di Lorenzo

Udienza modalità di vendita

08/10/2021

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



LOTTO 1



LOTTO 2



LOTTO 3-5



LOTTO 4



LOTTO 6-7



LOTTO 8



LOTTO 9-10



LOTTO 11



LOTTO 12



LOTTO 13



LOTTO 14



LOTTO 15

08 settembre 2021

L'Esperto
Dott. Ing. Domenico Apa
DOTT. INGEGNERE
DOMENICO
ATA
Albo N
4628

**INDICE**

| | |
|--|-----------------|
| 1) PARTE EPIGRAFICA | Pag. 04 |
| Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti | |
| 2) PARTE DESCRITTIVA | Pag. 07 |
| Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente | |
| 3) PARTE VALUTATIVA | Pag. 17 |
| Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte | |
| Quesito 1 - Verifica completezza di documenti | Pag. 17 |
| Quesito 2 – Identificazione e descrizione attuale dei beni | Pag. 27 |
| Quesito 3 – Corrispondenza dati | Pag. 49 |
| Quesito 4 – Aggiornamento catastale | Pag. 50 |
| Quesito 5 – Strumento urbanistico | Pag. 55 |
| Quesito 6 – Regolarità edilizia | Pag. 57 |
| Quesito 7 – Formazioni lotti | Pag. 70 |
| Quesito 8 – Quote o divisibilità | Pag. 70 |
| Quesito 9 – Occupazione immobile | Pag. 72 |
| Quesito 10 – Occupazione coniuge separato | Pag. 76 |
| Quesito 11 – Vincoli | Pag. 76 |
| Quesito 12 – Criterio di stima e determinazione del prezzo | Pag. 79 |
| Quesito 13 – Assegnazione casa coniugale | Pag. 92 |
| 4) PARTE RIASSUNTIVA: Esposizione in forma sintetica | Pag. 93 |
| Conclusioni | Pag. 110 |



ALLEGATI:

| | |
|------|--|
| 01 a | ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA LOTTI DA 1 A 8 |
| 01 b | ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA LOTTI DA 9 A 15 (TRANNE IL 14) |
| 02 a | RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTI DA 1 A 8 |
| 02 b | RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTI DA 9 A 15 |
| 03 | VERBALI OPERAZIONI PERITALI |
| 04 | RILIEVI METRICI (TUTTI I LOTTI TRANNE IL 14) |
| 05 | RILIEVI GRAFICI (TUTTI I LOTTI TRANNE IL 14) |
| 06 | VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ELABORATI PLANIMETRICI |
| 07 | CARTOGRAFIE CATASTALI E P.U.C. |
| 08 | TITOLI DI PROVENIENZA |
| 09 | ATTO DI DIVISIONE REDATTO DOPO IL PIGNORAMENTO DA TERZE PERSONE (LOTTO 14) |
| 10.a | CONTRATTO DI LOCAZIONE BENE N° 8 DEL LOTTO 10 |
| 10.b | CONTRATTI DI LOCAZIONE PRESENTI NEL FASCICOLO |
| 11 | CERTIFICATI DI RESIDENZA DEBITORI |
| 12 | CERTIFICAZIONE ESISTENZA VINCOLI DEMANIALI |
| 13 | CERTIFICAZIONE ESISTENZA O MENO DI GRAVAMI |
| 14 | BORSINO IMMOBILIARE |
| 15 | RICHIESTE AI PUBBLICI UFFICI |
| 16 | CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA COMUNE DI MOIO DELLA CIVITELLA (SA) LOTTO 13 E 14 |
| 17 | CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA COMUNE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA) LOTTO 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-15 |
| 18 | MANCATO REPERIMENTO DEL COMUNE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA) DEI TITOLI EDILIZI LOTTO 6-7-9-10-11 |
| 19 | TITOLI EDILIZI LOTTO 1 |
| 20 | TITOLI EDILIZI LOTTO 3-4-5 |
| 21 | TITOLI EDILIZI LOTTO 8 |
| 22 | TITOLI EDILIZI LOTTO 12 |
| 23 | TITOLI EDILIZI LOTTO 15 |
| 24 | VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTI |
| 25 | ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI |

Pag. 3 a 110





1. PARTE EPIGRAFICA

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

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°4628, con provvedimento del 02 dicembre 2020 del *G.E. Dott.ssa ROBERTA GIGLIO*, veniva nominato come **Esperto** per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione R.G.E n° **1/2012** del Tribunale di Vallo della Lucania (SA), con invito a comparire all'udienza del 02 aprile 2021 (rinviata poi al 09 aprile 2021) per il giuramento di rito ed il conferimento incarico. Dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, il *G.E. Dott.ssa ROBERTA GIGLIO* poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

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

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



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



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

✓ LE PARTI

| Ruolo | Parte | Difensore |
|-----------------------|--|--|
| Creditore procedente | MPS Gestione Crediti Banca Spa per conto di Banca Monte Paschi di Siena SPA | Avv. Giuseppe Stanzione |
| Creditore Surrogante | Siena NPL 2018 Srl rappresentata da JULIET SPA e da "IFIS NPL Servicing SPA" | Avv. Giuseppe Stanzione Avv. Pesenti Marco Avv. Domenegotti Margherita |
| Creditore intervenuto | SO.G.E.T. - Società di gestione Entrate e Tributi SPA | Dott.ssa Lina Di Lello |
| Debitore | Omissis | Avv. Benito Aleni |
| Debitrice | Omissis | Avv. Riccardo Savarese |



2. PARTE DESCRITTIVA

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Domenico Apa, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il Custode Giudiziario Dott. Pietro Di Lorenzo e alla presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Pietro Apa, ha effettuato:

➤ **Primo accesso**, in data **04 maggio 2021** alle ore 10:00 nel Comune di Vallo della Lucania (SA) dinanzi all'attività commerciale "Omissis", sono presenti: il debitore sig. Omissis, l'avv. Riccardo Savarese, l'avv. Angela Troncone ed il custode Dott. Pietro Di Lorenzo. Quest'ultimo si allontana per motivi lavorativi mentre i restanti ci siamo recati in Località "Spinacelli" presso un immobile in corso di costruzione individuato ai nn. 11-12-13 del pignoramento. Letti i quesiti si effettua un'ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi. Alle ore 12:30 si completano le operazioni e tutti ci rechiamo dinanzi all'attività commerciale "Omissis" dove ci raggiunge il custode giudiziario e un suo collaboratore dott. Giorgio Esposito. Alle ore 12:40 l'avv. Riccardo Savarese si allontana. Il sottoscritto Esperto, insieme al Custode Giudiziario fissa il secondo accesso per il giorno 20 maggio alle ore 11:00 dinanzi all'attività commerciale "Omissis". Successivamente ci siamo recati in via Angelo Rubino presso il Box identificato con il numero 16 del pignoramento, lo stesso risulta occupato da due autovetture e da materiale vario. A questo punto il Sig. Omissis alle ore 13:05 si allontana dai luoghi senza firmare il verbale, in seguito alla richiesta del Custode di consegna dei contratti di fitto dopo aver richiesto di visionare la mansarda identificata al n° 15 del pignoramento che risulterebbe fittata. Il Custode si

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



riserva di relazionare al G.E. Le operazioni vengono momentaneamente sospese, e riprenderanno il 20 maggio 2021, così come riportato, il verbale viene chiuso alle ore 13:30.

- **Secondo accesso**, in data **20 maggio 2021** alle ore 11:45, mi sono recato, insieme ai miei collaboratori di fiducia Geom. Apa Pietro e Passaro Luigi e congiuntamente al Custode Giudiziario Dott. Pietro Di Lorenzo, in Vallo della Lucania (SA), alla via Francesco Cammarota n° 116 (appartamenti al piano primo contraddistinti alla particella 219 sub 18 e 19). Sul posto sono presenti l'avv. Riccardo Savarese il debitore sig. Omissis che ci consentono l'accesso. Si effettua un'ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico constatando che un appartamento risulta non arredato, e oggetto di lavori, mentre l'altro appartamento è arredato ed occupato dalla figlia dell'esecutato. Alle ore 12:40 si allontanano l'avv. Savarese e il custode Dott. Pietro di Lorenzo. Successivamente ci siamo recati in Via Angelo Rubino n° 200 al piano 4° dove vi è un appartamento arredato ed occupato dalla coniuge anch'essa debitrice. Successivamente ci rechiamo al piano terra in una autorimessa (sub 6) occupato dalla coniuge e un'altra autorimessa (sub 7) locato al sig. "omissis" insieme ad una mansarda (sub 21) sita alla stessa via con il n° 202/B al 3° piano. Successivamente ci rechiamo in un locale al piano terra (sub 16) che risulta utilizzato come deposito di materiale vario che il sig. omissis dichiara di appartenere a terze persone. Ci rechiamo al piano terra (sub 20) che risulta in parte adibito ad appartamento e occupato dal sig. Omissis. Successivamente ci rechiamo in un appartamento posto al piano primo che risulta occupato da inquilini di nazionalità cinese. Dopo ci rechiamo a Moio della Civitella ad ispezionare una cantina (sub 9). Alle ore 14:00 sospendiamo le operazioni. Alle ore 15:00 il sottoscritto CTU, insieme ai miei collaboratori, ci rechiamo verso i



terreni siti a Moio della Civitella che risultano liberi, non recintati e adibiti ad uliveto. Alle ore 16:00 ci siamo recati alla via Francesco Cammarota presso i sub 34 e 35 occupati da un inquilino ed adibito a pastificio, il tutto ispezionato congiuntamente al custode Dott. Di Lorenzo. Dopo ci rechiamo ad un box-garage (part. 2060 sub 43) in possesso del cognato del debitore a titolo gratuito. Successivamente ci siamo recati al negozio di via Francesco Cammarota n° 118 occupato dall'inquilino, vendita al dettaglio di frutta e verdura. Successivamente ci siamo recati nell'immobile sito nel comune di Castelnuovo Cilento, lo stesso si presenta privo di mobilio e di utenze.

Le operazioni si concludono alle ore 17:45.

Tutti i verbali delle operazioni peritali formano l'allegato n° 03 della presente relazione.

Il sottoscritto esperto si recava inoltre presso gli uffici del **Catasto di Salerno**, presso l'**Archivio Notarile** di Salerno, presso gli **uffici dell'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania**, gli uffici: **Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, Condono Edilizio e Anagrafe dei Comuni di: Vallo della Lucania (SA), Moio della Civitella (SA) e Castelnuovo Cilento (SA)**. Il sottoscritto contattava inoltre gli **uffici dell'Agenzia del Demanio e della Regione Campania** e si recava presso gli **uffici dei Notai Vincenzo De Luca, Maria D'Alessio e Lucio Mazzarella**. Vengono svolti infine le opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa dei beni oggetto di stima per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

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

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

**ELENCO BENI COME DA PIGNORAMENTO**

Piena proprietà per 1/1 del sig. **OMISSIS**:

1. Fabbricato rurale sito in Moio Della Civitella (SA) alla via Capobianco, riportato in N.C.T. al Fg. **9** part. **364** sub **9**, Cat. R;
2. Terreno sito in Moio Della Civitella (SA), località Molignana, riportato in N.C.T. al Fg. **9** part. **1639**, di are 1.30, Cat. T;
3. Terreno sito in Moio Della Civitella (SA), località Molignana, riportato in N.C.T. al Fg. **9** part. **1643**, di are 10.20, Cat. T;
4. Fabbricato sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via Circumvallazione, riportato in N.C.E.U. al Fg. **8** part. **734** sub **20**, vani 6,5 Cat. A/10, piano T;
5. Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Circumvallazione, riportato in N.C.E.U. al Fg. **8** part. **734** sub **2**, mq. 19 Cat. C/2, piano T;
6. Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Circumvallazione, riportato in N.C.E.U. al Fg. **8** part. **734** sub **6**, mq. 32 Cat. C/2;
7. Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Circumvallazione, riportato in N.C.E.U. al Fg. **8** part. **734** sub **7**, mq. 27 Cat. C/2, piano T;
8. Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Circumvallazione, riportato in N.C.E.U. al Fg. **8** part. **734** sub **9**, vani 8, Cat. A/2, piano I interno 1;
9. Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Circumvallazione, riportato in N.C.E.U. al Fg. **8** part. **734** sub **15**, vani 7,5, Cat. A/2, piano 4 interno 7;

Piena proprietà per 1/1 della sig.ra **OMISSIS**:

10. Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota, riportato in N.C.E.U. al Fg. **8** part. **257** sub **35**, mq. 76 Cat. C/1;
11. Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli, riportato in N.C.E.U. al Fg. **7** part. **201**, vani 2, Cat. A/3;
12. Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli, riportato in N.C.E.U. al Fg. **7** part. **1639**, vani 2, Cat. C Piano S1-T-1;



| | |
|-----|---|
| 13. | Terreno in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli, riportato in N.C.T. al Fg. 7 part. 1639, are 23.90, Cat. LE; |
| 14. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 16, mq. 68 Cat. C/1, piano T; |
| 15. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 21, mq. 140 Cat. C/2, piano 3; |
| 16. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 25, mq. 57 Cat. C/2, piano S1; |
| 17. | Ente urbano in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 13, mq. 88 Cat. EU; |
| 18. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via A.o Rubino, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 23, mq. 16 Cat. L, piano 3; |

Piena proprietà per 1/2 della sig.ra **OMISSIS**:

| | |
|-----|--|
| 19. | Fabbricato in Castelnuovo Cilento (SA) alla via Tempone Chiarazzi, riportato in N.C.E.U. al Fg. 12 part. 1271 sub 27, vani 7 Cat. A/3, piano ST12; |
| 20. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Valenzani, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2060 sub 43, mq. 25 Cat. C/6, piano S1; |
| 21. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota, 41 riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 257 sub 34, mq. 61 Cat. C/1; |
| 22. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota, 118, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 219 sub 20, mq. 15 Cat. C/1; |
| 23. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota, 116, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 219, sub 18, vani 2,5, Cat. A/3; |
| 24. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota 116, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 219, sub 19, vani 3,5, Cat. A/3; |
| 25. | Terreno in Vallo Della Lucania (SA), riportato in N.C.T. al Fg. 8 part. 1541, ca 15, Cat. T; |
| 26. | Terreno in Vallo Della Lucania (SA), riportato in N.C.T. al Fg. 8 part. 256, ca 76, Cat. T; |
| 27. | Terreno in Vallo Della Lucania (SA), riportato in N.C.T. al Fg. 8 part. 1540, ca 46, Cat. T; |



NOTE CTU:

✚ Dalla Relazione Notarile presente nel fascicolo, inerente i beni oggetto di pignoramento e redatta dal Notaio Luigi Capobianco il del 02/04/2012 si evince che il bene elencato al n° 5 del pignoramento (immobile sito in Vallo della Lucania (SA) riportato in N.C.E.U. Fol. 8 part. 734 sub 2, Cat. C/2, piano T) non risulta essere di proprietà dell'esecutato Omissis, in quanto alienato prima del pignoramento.

Pag. 12 a 110

Lucania il 12.11.1993 ai nn. 29915/24455 e successivo atto di individuazione catastale a rogito del notaio Maria D'Alessio del 02.10.1998 repertorio 8815 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 02.11.1998 ai nn. 33494/27324 dal genitore [redacted], nato a [redacted], lo ha successivamente alienato in virtu' di atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo De Luca del 05.12.1995 repertorio 19802 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14.12.1995 ai nn. 32847/26274, rettificativo dell'atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo De Luca del 03.11.1994 repertorio 17646, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10.11.1994 ai nn. 29455/22735 nel quale venivano erroneamente indicati i dati catastali dell'immobile oggetto di compravendita (NCEU foglio 8, p.lla 734 sub 4 anziche' foglio 8, p.lla 734 sub 2), in favore del signor [redacted], nato a [redacted].
L'immobile descritto sub 5) risulta essere di proprieta' esclusiva del signor [redacted], nato in [redacted] il [redacted] in quanto, pur avendolo acquistato in virtu' di atto di donazione accettata a rogito del notaio Maria D'Alessio del 12.11.1993 repertorio 1260 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 19.11.1993 ai nn. 29915/24455 e successivo atto di individuazione catastale a rogito del notaio Maria D'Alessio del 02.10.1998 repertorio 8815 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 02.11.1998 ai nn. 33494/27324 dal genitore [redacted], nato a [redacted], lo ha successivamente alienato in virtu' di atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo De Luca del 05.12.1995 repertorio 19802 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14.12.1995 ai nn. 32847/26274, rettificativo dell'atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo De Luca del 03.11.1994 repertorio 17646, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10.11.1994 ai nn. 29455/22735 nel quale venivano erroneamente indicati i dati catastali dell'immobile oggetto di compravendita (NCEU foglio 8, p.lla 734 sub 4 anziche' foglio 8, p.lla 734 sub 2), in favore del signor [redacted], nato a [redacted].
L'immobile descritto sub 5) risulta essere di proprieta' esclusiva del signor [redacted], nato in [redacted] il [redacted] in quanto, pur avendolo acquistato in virtu' di atto di donazione accettata a rogito del notaio Maria D'Alessio del 12.11.1993 repertorio 1260 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 19.11.1993 ai nn. 29915/24455 e successivo atto di individuazione catastale a rogito del notaio Maria D'Alessio del 02.10.1998 repertorio 8815 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 02.11.1998 ai nn. 33494/27324 dal genitore [redacted], nato a [redacted], lo ha successivamente alienato in virtu' di atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo De Luca del 05.12.1995 repertorio 19802 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14.12.1995 ai nn. 32847/26274, rettificativo dell'atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo De Luca del 03.11.1994 repertorio 17646, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10.11.1994 ai nn. 29455/22735 nel quale venivano erroneamente indicati i dati catastali dell'immobile oggetto di compravendita (NCEU foglio 8, p.lla 734 sub 4 anziche' foglio 8, p.lla 734 sub 2), in favore del signor [redacted], nato a [redacted].

Estratto relazione notarile

- ✚ In merito ai beni descritti ai punti:
 - 12. **Fabbricato** in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli, riportato in N.C.E.U. di Vallo Della Lucania al Fol. **7 part. 1639**, vani 2, Cat. C Piano S1-T-1;
 - 13. **Terreno** in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli, riportato in N.C.T. di Vallo Della Lucania al Fol. **7 part. 1639**, are 23.90, Cat. LE;
- Da un controllo effettuato nei registri catastali si evince che trattasi dello stesso bene, in quanto la particella 1639 di terreno è passata ad “Ente



Urbano” e quindi al catasto fabbricati a seguito della costruzione del fabbricato descritto al n° 12 del pignoramento e attualmente allo stato grezzo.

✚ Gli immobili contraddistinti ai punti:

23. Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota, 116, riportato in N.C.E.U. al Fg. **8** part. **219**, sub **18**, vani 2,5, Cat. A/3;

24. Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota 116, riportato in N.C.E.U. al Fg. **8** part. **219**, sub **19**, vani 3,5, Cat. A/3.

Tali appartamenti risultano catastalmente fusi in un unico appartamento identificato con “**sub 25**” dal 26/11/2020.

✚ I terreni contraddistinti ai punti:

2. Terreno sito in Moio Della Civitella (SA), località Molignana, riportato in N.C.T. al Fg. **9** part. **1639**, di are 1.30, Cat. T;

3. Terreno sito in Moio Della Civitella (SA), località Molignana, riportato in N.C.T. al Fg. **9** part. **1643**, di are 10.20, Cat. T.

Attualmente tali beni risultano appartenere ad un certo sig. omissis nato a Gioi (SA) il omissis, a seguito di Atto di Divisione redatto dal notaio Dott. Lucio Mazzarella il 20/05/2013, Rep. n° 46305 Racc. n° 23932.

Il sottoscritto esperto ha provveduto ad acquisire tale atto (allegato 09) dove si evince che:

- Tali beni sono pervenuti ai sig.ri omissis e omissis (che con detto atto sono passati totalmente al sig. omissis) per possesso pacifico ed indisturbato ultraventennale e che le parti dichiarano di essere consapevoli delle conseguenze giuridiche che possono derivare da tale situazione;





- Il notaio constata che su detti beni sono state riscontrate le formalità pregiudizievoli inerente la trascrizione del pignoramento facente parte di questa procedura.

Dato il numero di immobili pignorati, gli stessi, vengono elencati, già suddivisi per LOTTI in base alla loro destinazione, ubicazione e tipologia:

| LOTTO | N° come da pignoramento | Quota pignorata | Descrizione |
|-------|-------------------------|-----------------|--|
| 1 | 12 + 13 | 100 % | Fabbricato in corso di costruzione + terreno pertinenziale sito in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli contrada Curci, riportato in N.C.E.U. al Fg. 7 part. 1639. |
| 2 | 11 | 100 % | Fabbricato sito in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli contrada Curci, riportato in N.C.E.U. al Fg. 7 part. 201, vani 2, Cat. A/3. |
| 3 | 16 | 100 % | Deposito (box auto) sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino snc, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 25, mq. 57 Cat. C/2, piano S1. |
| 4 | 14 | 100 % | Negozi o sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino snc, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 16, mq. 68 Cat. C/1, piano T. |
| | 17 | 100 % | Ente urbano (piazzale) sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino snc, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 13, mq. 88 Cat. EU; |





| | | | |
|----|---------|-------|--|
| 5 | 15 | 100 % | Deposito (mansarda) sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino snc, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 21, mq. 140 Cat. C/2, piano 3. |
| | 18 | 100 % | Lastrico solare sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino snc, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 23, mq. 16 Cat. L, piano 3. |
| 6 | 23 + 24 | 50 % | Appartamento sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota n° 116, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 219, sub 25 (ex 18 e 19), vani 6, Cat. A/3. |
| | 25 | 50 % | Terreno sito in Vallo Della Lucania (SA), riportato in N.C.T. al Fg. 8 part. 1541, ca 15, Cat. sem. irr. arb. |
| | 27 | 50 % | Terreno sito in Vallo Della Lucania (SA), riportato in N.C.T. al Fg. 8 part. 1540, ca 46, Cat. sem. irr. arb. |
| 7 | 22 | 50 % | Negozi o sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota n°118, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 219 sub 20, mq. 15 Cat. C/1. |
| 8 | 20 | 50 % | Box auto sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via Valenzani n° 53, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2060 sub 43, mq. 25 Cat. C/6, piano S1. |
| 9 | 6 | 100 % | Deposito (box auto) sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 6, mq. 32 Cat. C/2. |
| | 9 | 100 % | Appartamento sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 15, vani 7,5, Cat. A/2, piano 4 interno 7. |
| 10 | 7 | 100 % | Deposito (box auto) sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 7, mq. 27 Cat. C/2, piano T. |
| | 8 | 100 % | Appartamento sito in Vallo Della Lucania (SA) |

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



| | | | |
|----|----|-------|---|
| | | | alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 9, vani 8, Cat. A/2, piano I interno 1. |
| 11 | 4 | 100 % | Ufficio sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino n° 200, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 20, vani 6,5 Cat. A/10, piano T. |
| 12 | 19 | 50 % | Appartamento sito in Castelnuovo Cilento (SA) alla via Tempone Chiarasso snc frazione Velina, riportato in N.C.E.U. al Fg. 12 part. 1271 sub 27, vani 7 Cat. A/3, piano S-T-1-2. |
| 13 | 1 | 100 % | Fabbricato rurale sito in Moio Della Civitella (SA) alla via Cono Capobianco snc, riportato in N.C.T. al Fg. 9 part. 364 sub 9, Cat. R. |
| 14 | 2 | 100 % | Terreno sito in Moio Della Civitella (SA), località Molignana, riportato in N.C.T. al Fg. 9 part. 1639, di are 1.30, Cat. T. |
| | 3 | 100 % | Terreno sito in Moio Della Civitella (SA), località Molignana, riportato in N.C.T. al Fg. 9 part. 1643, di are 10.20, Cat. T. |
| 15 | 10 | 100 % | Negozi o sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota n° 43, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 257 sub 35, mq. 76 Cat. C/1. |
| | 21 | 50 % | Negozi o sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota n° 41 riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 257 sub 34, mq. 61 Cat. C/1. |
| | 26 | 50 % | Terreno sito in Vallo Della Lucania (SA), riportato in N.C.T. al Fg. 8 part. 256, ca 76, Cat. T. |





3. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1 – Verifica documentazione

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

Pag. 17 a 110

a) Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **15/02/2012** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **04/04/2012**, (49 giorni) quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (Comma modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132).

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



b) **Consultando** la relazione notarile sottoscritta dal Notaio Luigi Capobianco del 02/04/2012 si evince che a partire dal 1992 ed a tutto il 30/01/2012 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

per i BENI n° 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 15 - 18

- **Ipoteca Giudiziale** di € 65.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 14/10/2009 a garanzia del capitale di € 35.759,02, a favore Banca Nazionale del Lavoro SPA e contro entrambi gli esecutati, pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15/12/2009 ai nn. 55910/6880;

per tutti i BENI

- **Ipoteca Giudiziale** di € 930.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vallo della Lucania in data 20/12/2010 a garanzia del capitale di € 899.609,711, a favore di Banca del Cilento Credito Cooperativo Scpa e contro entrambi gli esecutati, pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 28/01/2011 ai nn. 3590/451;
- **Ipoteca Giudiziale** di € 550.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/04/2011 a garanzia del capitale di € 497.250,75, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA e contro entrambi gli esecutati, pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 02/05/2011 ai nn. 16925/2640;
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare** per il credito di € 501.723,63 notificato il 05/01/2012 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA e contro entrambi gli esecutati, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/01/2012 ai nn. 4398/3802.

Per i BENI n° 4 – 7 – 8 – 9

- **Ipoteca Volontaria** di € 1.200.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 06/06/2008 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 31031 a garanzia del capitale di € 600.000,00, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA e contro il Sig. Omissis quale terzo datore di ipoteca, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10/06/2008 ai nn. 23397/4054.

**Per il BENE n° 8**

— **Ipoteca Volontaria** di lire 250.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/07/1999 a rogito del Notaio Vincenzo De Luca, Rep. n° 26995, a garanzia del capitale di lire 100.000.000 a favore di Banca Carime SPA e contro il Sig. Omissis, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 22/07/1999 ai nn. 22345/4217 rettificata con atto a rogito del Notaio Vincenzo De Luca del 25/08/1999, Rep. n° 27268, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 03/09/1999 ai nn.26183/4828.

Pag. 19 a 110

Per il BENE n° 9

— **Ipoteca Volontaria** di € 154.000,00 derivante da concessione a garanzia di un mutuo del 27/03/2002 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep.n° 17097, a garanzia del capitale di € 77.000,00 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA e contro il Sig. Omissis, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 28/03/2002 ai nn.10957/1524.

Per i BENI n° 14 – 16 - 17

— **Ipoteca Volontaria** di lire 1.000.000.000 derivante da concessione a garanzia di un mutuo del 20/09/2000 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 13529, a garanzia del capitale di lire 500.000.000, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA e contro omissis, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 25/09/2000 ai nn. 25506/4266.

Per il bene n° 14 e 17:

Tale ipoteca grava sull'immobile de quo per un'originaria quota capitale pari ad € 27.300,00 ed una originaria quota di ipoteca pari ad € 54.600,00 come si evince dall'atto di frazionamento del mutuo predetto a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 10/10/2003 rep. n° 20794 annotato a margine della predetta iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/11/2008 ai nn. 44200/5093.

Per il bene n° 16:

Tale ipoteca grava sull'immobile de quo per un'originaria quota capitale pari ad € 17.600,00 ed una originaria quota di ipoteca pari ad € 35.200,00 come si evince dall'atto di frazionamento del mutuo predetto a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 10/10/2003 rep. n° 20794 annotato a margine della predetta iscrizione presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/11/2008 ai nn. 44200/5093.

**Per il BENE n° 19**

— **Ipoteca Volontaria** di € 760.000,00 derivante da concessione a garanzia di un mutuo del 01/09/2004 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 23059, a garanzia del capitale di € 380.000,00 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA e contro omissis, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 08/09/2004 ai nn. 41120/5921 e successiva estensione di ipoteca nascente da atto a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 27/03/2006, Rep. n° 27453, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 05/04/2006 ai nn. 19329/5862.

Tale ipoteca grava sull'immobile in oggetto per una originaria quota capitale pari ad € 29.492,54 ed una corrispondente originaria quota di ipoteca pari ad € 58.985,08 come si evince dall'atto di frazionamento del mutuo a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 03/11/2006 Rep. n° 28606 annotato a margine della iscrizione 5921/2004 in data 04/11/2008 ai nn. 44199/5084 ed a margine dell'iscrizione 5862/2006 in data 04/11/2008 ai nn. 44201/5086;

— **Ipoteca Volontaria** di € 580.000,00 derivante da concessione a garanzia di un mutuo del 27/01/2006 a rogito del Notaio Maria D'Alessio, Rep. n° 26940 a garanzia del capitale di € 290.000,00, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA e contro omissis, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 28/01/2006 ai nn.5293/1897.

Tale ipoteca grava sull'immobile in oggetto per una originaria quota capitale pari ad € 22.507,46 e ad una corrispondente originaria quota di ipoteca pari ad € 45.014,92 come di evince dall'atto di frazionamento del mutuo a rogito del Notaio Maria D'Alessio del 03/11/2006 Rep. n° 28607 annotato a margine della predetta ipoteca in data 04/11/2008 ai nn. 44203/5088.

Il sottoscritto ha effettuato, in data 06.09.21, ispezioni ipotecarie per nominativo, relativa ai due debitori e costituisce l'allegato 24.



c) **Provenienza:**

Gli esecutati risultano proprietari degl'immobili per i seguenti titoli di provenienza (Allegato 8):

| LOTTO | N. | BENE |
|-------|-----|--|
| 1 | 12. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli, riportato in N.C.E.U. al Fg. 7 part. 1639; |
| | 13. | Terreno in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli, riportato in N.C.T. al Fg. 7 part. 1639, are 23.90, Cat. LE; |
| 2 | 11. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli, riportato in N.C.E.U. al Fg. 7 part. 201, vani 2, Cat. A/3; |



Beni provenienti dal seguente titolo (100% Sig.ra Omissis):

Atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 26/08/1999, Rep. n° 27277, Racc. n° 10188; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 03/09/1999 ai nn. 26184/20014. **(Allegato 08/A)**

| LOTTO | N. | BENE |
|-------|-----|--|
| 3 | 16. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 25, mq. 57 Cat. C/2, piano S1;; |
| 4 | 14. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 16, mq. 68 Cat. C/1, piano T; |
| | 17. | Ente urbano in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 13, mq. 88 Cat. EU; |
| 5 | 15. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 21, mq. 140 Cat. C/2, piano 3; |
| | 18. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 23, mq. 16 Cat. L, piano 3; |

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





Beni provenienti dal seguente titolo (100% Sig.ra Omissis):

Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 07/06/2004, Rep. n° 22571, Racc. n° 9351; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 15/06/2004 ai nn. 25397/19362. **(Allegato 08/B)**

| LOTTO | N. | BENE |
|-------|-----|--|
| 6 | 23. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota, 116, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 219, sub 18, vani 2,5, Cat. A/3. ORA SUB 25; |
| | 24. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota 116, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 219, sub 19, vani 3,5, Cat. A/3. ORA SUB 25; |
| | 25. | Terreno in Vallo Della Lucania (SA), riportato in N.C.T. al Fg. 8 part. 1541, ca 15, Cat. T; |
| | 27. | Terreno in Vallo Della Lucania (SA), riportato in N.C.T. al Fg. 8 part. 1540, ca 46, Cat. T; |
| 7 | 22. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota, 118, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 219 sub 20, mq. 15 Cat. C/1; |
| 8 | 20. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Valenzani, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2060 sub 43, mq. 25 Cat. C/6, piano S1; |

Beni provenienti dal seguente titolo (50% Sig.ra Omissis):

Successione in morte del de cuius Sig. omissis, deceduto il 27/02/2009, denuncia n° 77, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 10/06/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/09/2009 ai nn. 44483/35801. **(Allegato 08/C)**



| LOTTO | N. | BENE |
|-------|----|---|
| 9 | 6. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Circumvallazione, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 6, mq. 32 Cat. C/2; |
| | 9. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Circumvallazione, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 15, vani 7,5, Cat. A/2, piano 4 interno 7; |
| 10 | 7. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Circumvallazione, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 7, mq. 27 Cat. C/2, piano T; |
| | 8. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Circumvallazione, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 9, vani 8, Cat. A/2, piano I interno 1; |

Pag. 23 a 110

Beni provenienti dai seguenti titoli (100% Sig. Omissis):

Beni n° 6 + 7 + 8 + 9 (quest'ultimo solo usufrutto)

Atto di donazione redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 12/11/1993, Rep. n° 1260, Racc. n° 298; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 19/11/1993 ai nn. 29915/24455; **(Allegato 08/D)**

Atto di individuazione catastale redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 02/10/1998, Rep. n° 8815, Racc. n° 3063; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 02/11/1998 ai nn. 33494/27324; **(Allegato 08/E)**

Bene n° 9 (Nuda proprietà)

Atto di donazione redatto dal notaio Dott. Carlo Alberto Festa il 31/12/1984, Rep. n° 36338, registrato a Vallo della Lucania il 21/01/1985 al n° 205, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 30/01/1985 ai nn. 2619/2263. **(Allegato 08/F)**



| LOTTO | N. | BENE |
|-------|----|--|
| 11 | 4. | Fabbricato sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via Circumvallazione, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 20, vani 6,5 Cat. A/10, piano T; |

Bene proveniente dal seguente titolo (100% Sig. Omissis):

Atto di donazione redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 12/11/1993, Rep. n° 1260, Racc. n° 298; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 19/11/1993 ai nn. 29915/24455; **(Allegato 08/D)**

Atto di individuazione catastale redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 02/10/1998, Rep. n° 8815, Racc. n° 3063; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 02/11/1998 ai nn. 33494/27324; **(Allegato 08/E)**

| LOTTO | N. | BENE |
|-------|-----|--|
| 12 | 19. | Fabbricato in Castelnuovo Cilento (SA) alla via Tempone Chiarazzi, riportato in N.C.E.U. al Fg. 12 part. 1271 sub 27, vani 7 Cat. A/3, piano ST12; |

Bene proveniente dai seguenti titoli (50% Sig.ra Omissis):

Successione in morte del de cuius Sig.ra omissis, deceduta il 10/01/2009, denuncia n° 39, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 26/05/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 24/09/2009 ai nn. 43330/34829; **(Allegato 08/G)**

Successione in morte del de cuius Sig. omissis, deceduto il 27/02/2009, denuncia n° 77, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 10/06/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/09/2009 ai nn. 44483/35801; **(Allegato 08/C)**



Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 12/03/2007, Rep. n° 29193, Racc. n° 12562; **(Allegato 08/M)**

| LOTTO | N. | BENE |
|-------|----|--|
| 13 | 1. | Fabbricato rurale sito in Moio Della Civitella (SA) alla via Capobianco, riportato in N.C.T. al Fg. 9 part. 364 sub 9, Cat. R; |

Pag. 25 a 110

Bene proveniente dal seguente titolo (100% Sig. Omissis):

Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 15/12/2003, Rep. n° 21245, Racc. n° 8792; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 14/01/2004 ai nn. 1855/1507; **(Allegato 08/H)**

| LOTTO | N. | BENE |
|-------|----|---|
| 14 | 2. | Terreno sito in Moio Della Civitella (SA), località Molignana, riportato in N.C.T. al Fg. 9 part. 1639, di are 1.30, Cat. T; |
| | 3. | Terreno sito in Moio Della Civitella (SA), località Molignana, riportato in N.C.T. al Fg. 9 part. 1643, di are 10.20, Cat. T; |

Beni provenienti dal seguente titolo (100% Sig. Omissis):

Atto di donazione redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 04/04/1995, Rep. n° 18510, Racc. n° 7116; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 13/04/1995 ai nn. 10738/8471; **(Allegato 08/I)**





ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

| LOTTO | N. | BENE |
|-------|-----|---|
| 15 | 10. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 257 sub 35, mq. 76 Cat. C/1; |
| | 21. | Fabbricato in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota, 41 riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 257 sub 34, mq. 61 Cat. C/1; |
| | 26. | Terreno in Vallo Della Lucania (SA), riportato in N.C.T. al Fg. 8 part. 256, ca 76, Cat. T; |

Pag. 26 a 110

Bene proveniente dai seguenti titoli (100% Sig.ra Omissis):

Bene n° 10

Atto di donazione redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 02/08/1995, Rep. n° 19118, Racc. n° 7320; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 10/08/1995 ai nn. 21909/17383; **(Allegato 08/L)**

Bene proveniente dai seguenti titoli (500% Sig.ra Omissis):

Beni n° 21 - 26

Successione in morte del de cuius Sig. omissis, deceduto il 27/02/2009, denuncia n° 77, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 10/06/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/09/2009 ai nn. 44483/35801; **(Allegato 08/C)**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





QUESITO N° 2 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

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

Pag. 27 a 110

○○○

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti da:

LOTTO UNO

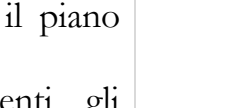
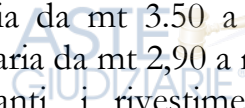
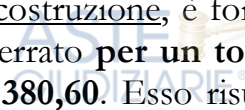
| | | | | | | | |
|-----------------------|--|-------------------|------------------------------------|-------------------------|---------------|--------------|----------------|
| Tipologia | Fabbricato in corso di Costruzione (piani S1-T-1) + Terreno | | | | | | |
| Ubicazione | Vallo Della Lucania (SA) località Spinacelli contrada Curci | | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
| | 7 | 1639 | - | In corso di costruzione | - | - | - |
| Superfici | Piano Interrato | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 250,00 | |
| | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 280,00 | |
| | | | <i>Superficie viale di accesso</i> | | Mq | 200,00 | |
| | Piano Terra | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 90,30 | |
| | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 107,00 | |
| | | | <i>Superficie piazzali</i> | | Mq | 169,80 | |
| | Piano Primo | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 40,30 | |
| | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 50,50 | |
| | | | <i>Superficie Balconi</i> | | Mq | 45,60 | |
| | Terreno | | <i>Superficie</i> | | Mq | 1.910,00 | |
| Confini | La costruzione è interamente circondato dal terreno, che confina con: Nord: con stradina pubblica in stato di abbandono; Sud: con particella 774 e strada pubblica; Ovest: con particella 201 (Lotto 2) e con stradina pubblica in stato di abbandono; Est: con particella 1251. | | | | | | |

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



| | |
|-------------------------------|---|
| <p>Descrizione</p> | <p><u>Il terreno</u>, di forma pressoché regolare e per lo più pianeggiante, si presenta allo stato attuale incolto. Tale terreno risulta recintato sui lati Nord, Ovest e parte del lato Est.</p> <p>Si specifica che: una porzione di terreno (per mq 16.00) risulta recintata, con muratura in cls, in modo da creare una corte esclusiva sui lati Nord-Est e Sud-Est della particella 201 (Lotto 2). Quindi gli aggiudicatari di tali lotti dovranno definire tale cessione di terreno.</p> <p><u>Il fabbricato in corso di costruzione</u>, è formato da tre livelli di cui uno totalmente interrato per un totale di superficie calpestabile pari a mq 380,60. Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in laterocemento mentre leOMPagnature esterne sono realizzate in laterizio.</p> <p>Il piano interrato è raggiungibile da un viale di accesso carrabile posto a Nord del fabbricato. Tutti i livelli sono collegati da scale interne. Allo stato attuale il fabbricato si presenta ultimato sono nella parte strutturale e diOMPagnatura esterna, quindi, ogni livello si presenta in un unico ambiente. Il piano interrato ha un'altezza interna di mt 2.50, il piano terra un'altezza di mt 2,80 ad eccezione del lato Ovest dove l'altezza varia da mt 3.50 a mt 4.55, il piano prima ha un'altezza che varia da mt 2,90 a mt 2.20.</p> <p>Mancano tutti gli impianti, i rivestimenti/pavimenti, gli intonaci e gli infissi.</p> |
| <p>Accessi</p> | <p>Il tutto è accessibile tramite una prima strada pubblica, e successivamente da una stradina pubblica in stato di abbandono.</p> |
| <p>Caratteristiche</p> | <p>La costruzione si presenta in totale stato di abbandono è priva di protezioni/recinzione di sicurezza.</p> |





LOTTO DUE

| | | | | | | | |
|------------------------|--|-----------------------------------|------------|------------------|---------------|--------------|----------------|
| Tipologia | Fabbricato indipendente su tre livelli vecchio | | | | | | |
| Ubicazione | Vallo Della Lucania (SA) località Spinacelli contrada Curci | | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
| | 7 | 201 | - | A/3 | 2 | 2 vani | € 175,60 |
| Superfici | Piano terra | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 17,60 | | |
| | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 27,55 | | |
| | | <i>Superficie corte esclusiva</i> | | Mq | 16,00 | | |
| | Piano primo | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 27,55 | | |
| | Soppalco | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 27,55 | | |
| Confini | <p>Ovest: con stradina pubblica in stato di abbandono; Sud: con corte esclusiva e con terreno particella 1639; Est: con terreno particella 1639; Nord: con corte esclusiva e con terreno particella 1639.</p> | | | | | | |
| Descrizione | <p>Il fabbricato è formato da 3 livelli tutti fuori terra per un totale di superficie lorda pari a mq 82,65 (non è stato possibile rilevare i piani primo e sottotetto per la precarietà statica della struttura). Esso risulta realizzato con struttura portante in pietrame e solai in legno. Il piano terra è formato da un unico ambiente e dal suo interno tramite una scala si può raggiungere i restanti piani. Si specifica che: una porzione di terreno (per mq 16.00) risulta recintata, con muratura in cls, in modo da creare una corte esclusiva sui lati Nord-Est e Sud-Est del fabbricato. Tale corte risulta di appartenenza alla particella 1639 (Lotto 1). Quindi gli aggiudicatari di tali lotti dovranno definire tale cessione di terreno L'altezza del piano terra è di mt 2,95. Il sottotetto è a falda inclinata.</p> | | | | | | |
| Accessi | È accessibile da una stradina pubblica in stato di abbandono. | | | | | | |
| Caratteristiche | Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione e in totale stato di abbandono. Occorre verificare la staticità dello stesso. | | | | | | |



LOTTO TRE

| | | | | | | | |
|------------------------|---|-------------------|--------------------------------|------------------|---------------|--------------|----------------|
| Tipologia | Magazzino/Locale Deposito | | | | | | |
| Ubicazione | Vallo Della Lucania (SA) via Angelo Rubino snc piano S1 | | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
| | 8 | 2205 | 25 | C/2 | 5 | 57 mq | € 156,02 |
| Superfici | Piano | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 58,30 | |
| | Seminterrato | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 65,40 | |
| Confini | <p>Nord-Est: con terrapieno; Sud-Ovest: con area di manovra sub 2 (B.C.N.C.); Nord-Ovest: con altra proprietà (sub 24); Sud-Est: con vano scale condominiale sub 1 (B.C.N.C.) e con altra proprietà (sub 26).</p> | | | | | | |
| Descrizione | <p>Il fabbricato in cui è collocato il cespite oggetto di stima è formato da 5 livelli di cui uno seminterrato, quest'ultimo è destinato a depositi e box-auto, il piano terra sono collocati dei negozi, il piano primo e secondo ad appartamenti mentre l'ultimo piano è destinato a mansarde. Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento mentre le tompagnature esterne sono realizzate in laterizio. Esso si presenta in buone condizioni manutentive. Il cespite oggetto di stima è composto da un unico locale con un piccolo wc posto sul lato Sud-Est per una superficie complessiva calpestabile di mq 58,30 e un'altezza interna di mt 3,00. Lo stesso risulta pavimentato con piastrelle mentre le pareti sono intonacate ma non tinteggiate. L'apertura è a saracinesca.</p> | | | | | | |
| Accessi | <p>Al fabbricato vi si accede dalla strada pubblica attraversando le aree urbane (part. 2206-2207 e 2208) di altra proprietà, dopodiché occorrerà attraversare l'area urbana (part. 2205 sub 8 e 10) anch'essa di altra proprietà. A tal punto si arriva all'area di manovra in comune con tutto il fabbricato (sub 2 B.C.N.C.) e da qui direttamente al cespite in oggetto. È possibile accedere, a piedi, anche da via De Laurentis attraversando l'area urbana (part. 2205 sub 4-6-7) di altra proprietà.</p> | | | | | | |
| Caratteristiche | <p>Sia il cespite oggetto di stima che il fabbricato dove è collocato, sono in buone condizioni manutentive. È presente l'impianto elettrico ed idrico.</p> | | | | | | |



LOTTO QUATTRO

| | | | | | | | |
|-----------------------|--|-------------------|------------|--------------------------------|---------------|--------------|----------------|
| Tipologia | Negozio + Area Urbana | | | | | | |
| Ubicazione | Vallo Della Lucania (SA) via Angelo Rubino snc piano T | | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
| | 8 | 2205 | 16 | C/1 | 10 | 68 mq | € 1.334,52 |
| | 8 | 2205 | 13 | Area Urbana | - | 88 mq | - |
| Superfici | Piano | | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 69,50 |
| | Terra | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 78,50 |
| | | | | <i>Area scoperta (sub 13)</i> | | Mq | 88,00 |
| Confini | <p>Nord-Est: altra proprietà (Sub 15) e area urbana di altra proprietà (sub 12) e su area urbana B.C.N.C. (sub 3);</p> <p>Sud-Ovest: altra proprietà (part. 831);</p> <p>Nord-Ovest: affaccia su area urbana di altra proprietà (sub 8-10);</p> <p>Sud-Est: con area urbana di altra proprietà (sub 7) e su area urbana B.C.N.C. (sub 3).</p> | | | | | | |
| Descrizione | <p>Il fabbricato in cui è collocato il cespite oggetto di stima è formato da 5 livelli di cui uno seminterrato, quest'ultimo è destinato a depositi e box-auto, il piano terra sono collocati dei negozi, il piano primo e secondo ad appartamenti mentre l'ultimo piano è destinato a mansarde. Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento mentre le tompagnature esterne sono realizzate in laterizio. Esso si presenta in buone condizioni manutentive. Fabbricato avente all'incirca una ventina di anni.</p> <p>Il cespite oggetto di stima è composto da un unico locale con un antibagno e wc sul lato Nord-Ovest per una superficie complessiva calpestabile di mq 69,50 e un'altezza interna di mt 4,10. L'area urbana, che è posta sul lato Sud-Ovest del negozio, ha una superficie calpestabile complessiva di mq 88,00. Sia il pavimento del negozio che quello dell'area urbana risulta pavimentato con piastrelle mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti due aperture a saracinesca sul lato Nord-Ovest che conduce</p> | | | | | | |

Pag. 31 a 110



| | |
|------------------------|---|
| | sull'area urbana esclusiva sub 13 e un'apertura sul lato Sud-Est che conduce sull'area urbana B.C.N.C. sub 3. |
| Accessi | Al fabbricato vi si accede dalla strada pubblica attraversando le aree urbane di altra proprietà (part. 2206-2207 e 2208), dopodiché occorrerà attraversare l'area urbana (part. 2205 sub 4) ch'essa di altra proprietà. A tal punto si arriva all'area urbana in comune con tutto il fabbricato (sub 3 B.C.N.C.) e da qui direttamente al cespite in oggetto. È possibile accedere, ma solo a piedi, da via De Laurentis attraversando l'area urbana (part. 2205 sub 7) di altra proprietà. |
| Caratteristiche | Sia il cespite oggetto di stima che il fabbricato dove è collocato sono in buone condizioni manutentive. È presente l'impianto elettrico ed idrico. |

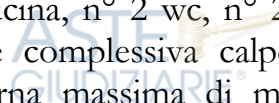
LOTTO CINQUE

| | | | | | | | |
|-----------------------|---|-------------------|---------------------------------|------------------|---------------|--------------|----------------|
| Tipologia | Deposito (mansarda) + lastrico solare non praticabile | | | | | | |
| Ubicazione | Vallo Della Lucania (SA) via Angelo Rubino snc piano 3° | | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
| | 8 | 2205 | 21 | C/2 | 3 | 140 mq | € 274,76 |
| | 8 | 2205 | 23 | Lastrico solare | - | 16 mq | - |
| Superfici | Piano Terzo | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 122,60 | |
| | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 145,00 | |
| | Piano Copertura | | <i>Lastrico solare (sub 23)</i> | | Mq | 16,00 | |
| Confini | Nord-Est: affaccia su area urbana di altra proprietà (Sub 12); Sud-Ovest: affaccia su area urbana di altra proprietà (part. 12); Nord-Ovest: affaccia su area urbana di altra proprietà (part. 12); Sud-Est: affaccia su area urbana B.C.N.C. (sub 3), con vano scale in comune B.C.N.C. (sub 1) e con mansarda di altra proprietà (sub 35). | | | | | | |
| Descrizione | Il fabbricato in cui è collocato il cespite oggetto di stima è formato da 5 livelli di cui uno seminterrato, quest'ultimo è destinato a depositi e box-auto, il piano terra sono collocati | | | | | | |





| | |
|-------------------------------|--|
| | <p>dei negozi, il piano primo e secondo ad appartamenti mentre l'ultimo piano è destinato a mansarde. Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento mentre le tompagnature esterne sono realizzate in laterizio. Esso si presenta in buone condizioni manutentive. Fabbricato avente all'incirca una ventina di anni.</p> <p>Il cespite oggetto di stima, al momento dell'accesso, risulta adibito a civile abitazione. Esso è composto da un'entrata/salone, una cucina, n° 2 wc, n° 2 camere e n°2 locali per una superficie complessiva calpestabile di mq 122,60 e un'altezza interna massima di mt 2,90 ed una altezza minima di mt 1,00. L'intero cespite è pavimentato con piastrelle mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il lastrico solare altro non è che il piano copertura del vano scale. Esso non è raggiungibile e non è praticabile.</p> |
| <p>Accessi</p> | <p>Al fabbricato vi si accede dalla strada pubblica attraversando le aree urbane di altra proprietà (part. 2206-2207 e 2208), dopodiché occorrerà attraversare l'area urbana (part. 2205 sub 4) ch'essa di altra proprietà. A tal punto si arriva all'area urbana in comune con tutto il fabbricato (sub 3 B.C.N.C.) e da qui direttamente all'androne del fabbricato (B.C.N.C. sub 1. Da qui è possibile raggiungere il terzo piano sia dalle scale che dall'ascensore.</p> <p>È possibile accedere, ma solo a piedi, da via De Laurentis attraversando l'area urbana (part. 2205 sub 7) di altra proprietà per raggiungere il fabbricato.</p> |
| <p>Caratteristiche</p> | <p>Sia il cespite oggetto di stima che il fabbricato dove è collocato sono in buone condizioni manutentive. È presente l'impianto elettrico ed idrico. Sono presenti n° 4 lucernari.</p> |





LOTTO SEI

| | | | | | | | |
|-----------------------|---|-------------------|----------------------------------|------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Tipologia | 50% di Appartamento + terreni | | | | | | |
| Ubicazione | Vallo Della Lucania (SA) via Francesco Cammarota n° 116 piano 1° | | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
| | 8 | 219 | 25 | A/3 | 1 | 6 vani | € 449,32 |
| | 8 | 1540 | - | Sem. irrig. Arb. | 1 | 46 mq | R.D: 0,83 R.A: 0,20 |
| | 8 | 1541 | - | Sem. Irrig. Arb. | 1 | 15 mq | R.D: 0,27 R.A: 0,07 |
| Superfici | Piano Primo | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 118,20 | |
| | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 142,00 | |
| | | | <i>Superficie rip. e veranda</i> | | Mq | 4,30 | |
| | | | <i>Superficie balconi</i> | | Mq | 6,60 | |
| | | | <i>Superficie terrazza</i> | | Mq | 21,00 | |
| | Terreni | | <i>Particelle 1540 e 1541</i> | | Mq | 61,00 | |
| Confini | <p>Appartamento: Nord-Ovest: con vano scale comune, affaccia su area urbana della particella 219 e affaccia sulla particella di terreno 1540; Sud-Est: affaccia su via Francesco Cammarota; Nord-Est: con altra proprietà (part. 518); Sud-Ovest: con altra proprietà (part. 219 sub 11). Terreni: Nord-Ovest: con la particella 2060; Sud-Est: con area urbana della particella 219; Nord-Est: con area urbana della particella 219 e con particelle 1533 e 2701; Sud-Ovest: con particella 1536.</p> | | | | | | |
| Descrizione | Il fabbricato in cui è collocato il cespite oggetto di stima è formato da 3 livelli fuori terra e da un sottotetto. Al piano terra sono collocati dei negozi e il portone di accesso mentre i restanti piano sono occupati da appartamenti. | | | | | | |

Pag. 34 a 110



| | |
|-------------------------------|---|
| | <p>Esso risulta realizzato con struttura portante mista in muratura e calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. Esso si presenta in buone condizioni manutentive.</p> <p>Il cespite oggetto di stima è composto da n° 2 appartamenti (ex sub 18 e 19) indipendenti e da aperture separate.</p> <p>Dalla prima apertura, posta sul lato Sud-Est del vano scale, si entra in un appartamento composto da n° 2 camere, un wc, un disimpegno e n° 2 balconi che affacciano su via Cammarota.</p> <p>Dalla seconda apertura, posta sul lato Nord-Est del vano scale, si entra in un appartamento composto da n° 2 camere, un wc, un disimpegno, una cucina/salone, un balcone che affaccia su via Cammarota per una superficie complessiva calpestabile di mq 118,20 e un'altezza interna di mt 3,10.</p> <p>Sul lato Nord-Ovest dell'appartamento sono situati un ripostiglio e una veranda oltre che ad una terrazza dove vi è posta una scala a chiocciola che conduce sui terreni sottostanti (part. 1540 e 1541).</p> <p>La parte Sud-Est dell'appartamento (l'ex sub 18) si presenta in pessimo stato di manutenzione. La pavimentazione risulta datata, sulle pareti è presente una carta da parati molto vecchia mentre il soffitto della camera 1 risulta privo di intonaco. Inoltre il wc risulta demolito. Sono evidenti dei lavori di ristrutturazione iniziati ma mai ultimati.</p> <p>La parte Nord-Est dell'appartamento (l'ex sub 19) si presenta invece in ottimo stato manutentivo e totalmente arredato.</p> |
| <p>Accessi</p> | <p>Al fabbricato vi si accede dalla strada pubblica Via Francesco Cammarota, dove è posto il portone di entrata che attraverso un vano scale conduce a tutti i piani. Il fabbricato è privo di ascensore.</p> |
| <p>Caratteristiche</p> | <p>Fabbricato edificato sicuramente in data antecedente il 1967.</p> |





LOTTO SETTE

| | | | | | | | |
|------------------------|--|--------------------------------|------------|------------------|---------------|--------------|----------------|
| Tipologia | 50% di Negozio | | | | | | |
| Ubicazione | Vallo Della Lucania (SA) via Francesco Cammarota n° 118 Piano Terra. | | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
| | 8 | 219 | 20 | C/1 | 11 | 16 mq | € 366,66 |
| Superfici | Piano Terra | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 16,40 | | |
| | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 24,00 | | |
| Confini | <p>Nord-Ovest: con area urbana della particella 219;</p> <p>Sud-Est: con via Francesco Cammarota;</p> <p>Nord-Est: Portone del fabbricato (sub 24);</p> <p>Sud-Ovest: con negozio di altra proprietà (sub 12).</p> | | | | | | |
| Descrizione | <p>Il fabbricato in cui è collocato il cespite oggetto di stima è formato da 3 livelli fuori terra e da un sottotetto. Al piano terra sono collocati dei negozi e il portone di accesso mentre i restanti piano sono occupati da appartamenti. Esso risulta realizzato con struttura portante mista in muratura e calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. Esso si presenta in buone condizioni manutentive.</p> <p>Il cespite oggetto di stima è composto da un locale adibito a negozio, un retro-bottega, un antibagno e un wc per una superficie complessiva calpestabile di mq 16,40 e un'altezza interna di mt 3,05. L'intero cespite è pavimentato con piastrelle mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate nel locale negozio e rivestite con piastrelle nei restanti locali.</p> | | | | | | |
| Accessi | Al negozio vi si accede direttamente da via F. Cammarota. | | | | | | |
| Caratteristiche | Fabbricato edificato sicuramente in data antecedente il 1967. | | | | | | |



LOTTO OTTO

| | | | | | | | |
|------------------------|--|-------------------|--------------------------------|------------------|---------------|--------------|----------------|
| Tipologia | 50% di Box-auto | | | | | | |
| Ubicazione | Vallo Della Lucania (SA) via Valenzani n° 53 Piano Sott. | | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
| | 8 | 2060 | 43 | C/6 | 5 | 25 mq | € 68,43 |
| Superfici | Piano sottostrada | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 23,10 | |
| | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 25,90 | |
| Confini | <p>Nord-Est: con box auto di altra proprietà (sub 44);</p> <p>Sud-Ovest: con box auto di altra proprietà (sub 42);</p> <p>Nord-Ovest: con corsia di manovra condominiale;</p> <p>Sud-Est: con terrapieno.</p> | | | | | | |
| Descrizione | <p>Trattasi di un box-auto collocato in un fabbricato composto da sei livelli di cui uno interrato. Tale fabbricato ha struttura portante composta di pilastri in c.a. e solai in latero-cemento. L'intero fabbricato è suddiviso in due scale contraddistinti in 53/a e 53/b. Esso si presenta in buone condizioni manutentive.</p> <p>Il cespite oggetto di stima è composto da un unico ambiente per una superficie complessiva calpestabile di mq 23,10 e un'altezza interna di mt 2,45. L'intero cespite è pavimentato con piastrelle mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'apertura è a saracinesca.</p> | | | | | | |
| Accessi | <p>Il box-auto è raggiungibile da una strada privata (part. 1528) che collega via Valenzani con la corsia di manovra comune a tutti i garage del piano sottostrada. Dal piano interrato si possono raggiungere i livelli superiori del fabbricato con l'ausilio dell'ascensore, in alternativa bisogna uscire dalla corsia di manovra e grazie a delle scale esterne si raggiunge l'androne dell'intero fabbricato.</p> <p>Il fabbricato è raggiungibile direttamente da via Valenzani grazie a vari accessi sia pedonali che carrabili.</p> | | | | | | |
| Caratteristiche | Fabbricato edificato agli inizi degli anni novanta. | | | | | | |

Pag. 37 a 110



LOTTO NOVE

| | | | | | | | |
|-----------------------|--|-------------------|------------|--------------------------------|---------------|--------------|----------------|
| Tipologia | Appartamento + deposito adibito a box-auto | | | | | | |
| Ubicazione | Vallo Della Lucania (SA) via A. Rubino n° 200 Piano Quarto int. 7 (appartamento) e Piano Terra (box auto). | | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
| | 8 | 734 | 15 | A/2 | 3 | 7,5 vani | € 406,71 |
| | 8 | 734 | 6 | C/2 | 4 | 32 mq | € 74,37 |
| Superfici | Appartamento | | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 135,00 |
| | | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 150,00 |
| | | | | <i>Superficie Balconi</i> | | Mq | 18,10 |
| | Box-auto | | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 32,50 |
| | | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 37,00 |
| Confini | <p>Appartamento: <i>Nord-Est:</i> affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2208); <i>Sud-Ovest:</i> affaccia su corte di pertinenza del fabbricato e poi su piazzale di altra proprietà (part. 2205); <i>Nord-Ovest:</i> affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2206); <i>Sud-Est:</i> con vano scale condominiale e con appartamento di altra proprietà (sub 16).</p> <p>Deposito/Box-auto: <i>Nord-Est:</i> con piazzale di altra proprietà (part. 2208); <i>Sud-Ovest:</i> con box-auto di altra proprietà (sub 5); <i>Nord-Ovest:</i> con piazzale di altra proprietà (part. 2206); <i>Sud-Est:</i> con box-auto di altra proprietà (sub 7).</p> | | | | | | |
| Descrizione | <p>Il fabbricato in cui sono collocati i cespiti oggetto di stima è formato da 5 livelli fuori terra. Al piano terra sono collocati i box-auto e degli uffici mentre il restante dei piani è destinato ad appartamenti. Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. Esso si presenta in buone condizioni manutentive. <u>L'appartamento</u>, collocato al piano quarto e contraddistinto con il numero interno 7, è composto da un vano entrata, un salone, una cucina, n° 4 camere, n° 2 wc, un disimpegno, un</p> | | | | | | |

Pag. 38 a 110

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



| | |
|-------------------------------|--|
| | <p>ripostiglio è da n° 3 balconi per una superficie complessiva calpestabile di mq 135,00 ed un'altezza interna di mt 3,15 e una superficie totale dei balconi di mq 18,10.</p> <p>L'intero appartamento si presenta in buone condizioni manutentive con impianto idrico ed elettrico sottotraccia.</p> <p><u>Il deposito/box-auto</u>, collocato al piano terra, è composto da un unico ambiente e da un wc posto sul lato Sud. per una superficie complessiva calpestabile di mq 32,50 ed un'altezza interna di mt 3,15. L'apertura è a saracinesca, il pavimento è pavimentato con piastrelle e le pareti sono intonacate e tinteggiate, il wc è rivestito di piastrelle. È presente inoltre l'impianto idrico ed elettrico sottotraccia.</p> |
| <p>Accessi</p> | <p>Il fabbricato dove sono collocati i cespiti presenta due accessi, uno sul lato Nord-Est e l'altro sul lato Sud-Est. Per raggiungere l'entrata Nord-Est da via Angelo Rubino, occorre attraversare un piazzale di altra proprietà (part. 2208), per raggiungere l'entrata Sud-Est occorre attraversare, oltre al piazzale appena indicato, i piazzali di altre due proprietà (part. 2205 e 2206). Una volta entrati nel fabbricato, con l'ausilio del vano scala oppure dell'ascensore condominiale, si può raggiungere l'appartamento oggetto di stima.</p> <p>Il box-aut è raggiungibile da via Angelo Rubino attraversando il piazzale di altra proprietà (part. 2208). È possibile accedere ai cespiti oggetto di stima, ma solo a piedi, da via De Laurentis attraversando l'area urbana (part. 2205) di altra proprietà.</p> |
| <p>Caratteristiche</p> | <p>Fabbricato edificato negli anni sessanta.</p> |





LOTTO DIECI

| | | | | | | | |
|---------------------------|---|--|------------|--------------------------------|---------------|--------------|----------------|
| Tipologia | Appartamento + deposito adibito a box-auto | | | | | | |
| Ubicazione | Vallo Della Lucania (SA) via A. Rubino n° 200 Piano Primo int. 1 (appartamento) e Piano Terra (box auto). | | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
| | 8 | 734 | 9 | A/2 | 3 | 8 vani | € 433,82 |
| | 8 | 734 | 7 | C/2 | 4 | 27 mq | € 62,75 |
| Superfici | Appartamento | | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 135,00 |
| | | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 150,00 |
| | Box-auto | | | <i>Superficie Balconi</i> | | Mq | 15,50 |
| | | | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 26,50 |
| | | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 29,80 |
| Confini | Appartamento: | | | | | | |
| | <i>Nord-Est:</i> affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2208); | | | | | | |
| | <i>Sud-Ovest:</i> affaccia su corte di pertinenza del fabbricato e poi su piazzale di altra proprietà (part. 2205); | | | | | | |
| | <i>Nord-Ovest:</i> affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2206); | | | | | | |
| | <i>Sud-Est:</i> con vano scale condominiale e con appartamento di altra proprietà (sub 10). | | | | | | |
| Deposito/Box-auto: | <i>Nord-Est:</i> con piazzale di altra proprietà (part. 2208); | | | | | | |
| | <i>Sud-Ovest:</i> con box-auto di altra proprietà (sub 4); | | | | | | |
| | <i>Nord-Ovest:</i> con box-auto di altra proprietà (sub 6); | | | | | | |
| | <i>Sud-Est:</i> con androne condominiale. | | | | | | |
| | Descrizione | Il fabbricato in cui sono collocati i cespiti oggetto di stima è formato da 5 livelli fuori terra. Al piano terra sono collocati i | | | | | |

Pag. 40 a 110



| | |
|-------------------------------|---|
| | <p>box-auto e degli uffici mentre il restante dei piani è destinato ad appartamenti. Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con solai in laterocemento. Esso si presenta in buone condizioni manutentive. <u>L'appartamento</u>, collocato al piano primo e contraddistinto con il numero interno 1, è composto da un vano entrata, un salone, una cucina, n° 4 camere, n° 2 wc, un disimpegno, un ripostiglio e da un balcone per una superficie complessiva calpestabile di mq 135,00 ed un'altezza interna di mt 3,15 e una superficie del balcone di mq 15,50. L'intero appartamento si presenta in buone condizioni manutentive con impianto idrico ed elettrico sottotraccia.</p> <p><u>Il box-auto</u>, collocato al piano terra, è composto da un unico ambiente e da un wc posto sul lato Ovest per una superficie complessiva calpestabile di mq 26,50 ed un'altezza interna di mt 3,15. L'apertura è a saracinesca, il pavimento è pavimentato con piastrelle e le pareti sono intonacate e tinteggiate, il wc è rivestito di piastrelle. È presente inoltre l'impianto idrico ed elettrico sottotraccia.</p> |
| <p>Accessi</p> | <p>Il fabbricato dove sono collocati i cespiti presenta due accessi, uno sul lato Nord-Est e l'altro sul lato Sud-Est. Per raggiungere l'entrata Nord-Est da via Angelo Rubino, occorre attraversare un piazzale di altra proprietà (part. 2208), per raggiungere l'entrata Sud-Est occorre attraversare, oltre al piazzale appena indicato, i piazzali di altre due proprietà (part. 2205 e 2206). Una volta entrati nel fabbricato, con l'ausilio del vano scala oppure dell'ascensore condominiale, si può raggiungere l'appartamento oggetto di stima.</p> <p>Il box-aut è raggiungibile da via Angelo Rubino attraversando il piazzale di altra proprietà (part. 2208). È possibile accedere ai cespiti oggetto di stima, ma solo a piedi, da via De Laurentis attraversando l'area urbana (part. 2205) di altra proprietà.</p> |
| <p>Caratteristiche</p> | <p>Fabbricato edificato negli anni sessanta.</p> |





LOTTO UNDICI

| | | | | | | | |
|------------------------|---|-------------------|-------------------------------|------------------|---------------|--------------|----------------|
| Tipologia | Uffici | | | | | | |
| Ubicazione | Vallo Della Lucania (SA) via A. Rubino n° 200 Piano Terra. | | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
| | 8 | 734 | 20 | A/10 | 1 | 6,5 vani | € 1.745,62 |
| Superfici | Uffici | | <i>Superficie Calpestable</i> | | Mq | 118,80 | |
| | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 129,00 | |
| Confini | <p>Nord-Est: con piazzale di altra proprietà (part. 2208); Sud-Ovest: con corte di pertinenza del fabbricato e con piazzale di altra proprietà (part. 2205); Nord-Ovest: con androne condominiale; Sud-Est: con piazzale di altra proprietà (part. 2205).</p> | | | | | | |
| Descrizione | <p>Il fabbricato in cui sono collocati i cespiti oggetto di stima è formato da 5 livelli fuori terra. Al piano terra sono collocati i box-auto e degli uffici mentre il restante dei piani è destinato ad appartamenti. Esso risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. Esso si presenta in buone condizioni manutentive. Gli uffici, collocati al piano terra, sono composti da n° 4 locali, n° 3 wc, un antibagno e un disimpegno per una superficie complessiva calpestable di mq 118,80. Tutti i locali sono comunicanti tra loro ad eccezione di un locale e un wc posti ad ovest, che hanno un'entrata indipendente. Gli uffici si presentano in buone condizioni manutentive con impianto idrico ed elettrico sottotraccia.</p> | | | | | | |
| Accessi | <p>Gli uffici presentano n° 5 accessi (4 costituite da saracinesche ed una di piccole a battente). Per raggiungere gli accessi da via Angelo Rubino, occorre attraversare dei piazzali di altra proprietà (part. 2205-2206 e 2208). È possibile accedere ai cespiti oggetto di stima, ma solo a piedi, da via De Laurentis attraversando l'area urbana (part. 2205) di altra proprietà.</p> | | | | | | |
| Caratteristiche | Fabbricato edificato negli anni sessanta. | | | | | | |



LOTTO DODICI

| | | | | | | | |
|-----------------------|---|---|--------------------------------|------------------|---------------|--------------|----------------|
| Tipologia | 50% Appartamento + box-auto pertinenziale | | | | | | |
| Ubicazione | Castelnuovo Cilento (SA) Frazione Velina, via Tempone Chirasso snc Piano Interrato, Terra, Primo e secondo. | | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
| | 12 | 1271 | 27 | A/3 | 2 | 7 vani | € 372,37 |
| Superfici | Piano Interrato (box-auto) | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 15,20 | |
| | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 17,50 | |
| | Piano Terra | | <i>Area scoperta esclusiva</i> | | Mq | 55,00 | |
| | Piano Primo | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 70,50 | |
| | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 88,00 | |
| | | | <i>Superficie terrazza</i> | | Mq | 3,60 | |
| | Piano Secondo | | <i>Superficie Calpestabile</i> | | Mq | 48,80 | |
| | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 62,60 | |
| | | | <i>Superficie terrazza</i> | | Mq | 22,10 | |
| | Confini | <p>Piano Interrato (box-auto):</p> <p>Nord-Ovest: con viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.);</p> <p>Sud-Est: con terrapieno;</p> <p>Sud-Ovest: con box auto di altra proprietà (sub 29);</p> <p>Nord-Est: con box auto di altra proprietà (sub 22).</p> <p>Piano Terra:</p> <p>Nord-Ovest: Affaccia su viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.);</p> <p>Sud-Est: con viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.);</p> <p>Sud-Ovest: con viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.);</p> <p>Nord-Est: con appartamento di altra proprietà (sub 22).</p> <p>Piano Primo e Secondo:</p> | | | | | |

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



| | |
|-------------------------------|---|
| | <p>Nord-Ovest: Affaccia su viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.);</p> <p>Sud-Est: affaccia sul viale di accesso esclusivo e su piazzale di altra proprietà (sub 28);</p> <p>Sud-Ovest: Affaccia su viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.); e su piazzale esclusivo;</p> <p>Nord-Est: con appartamento di altra proprietà (sub 28).</p> |
| <p>Descrizione</p> | <p>L'appartamento oggetto di stima è collocato in una serie di appartamenti a schiera composta da 3 livelli fuori terra mentre i box-auto si trovano ad un livello interrato e posti ad Ovest dei detti appartamenti. Al piano interrato è situato il box-auto pertinenziale composto da un unico ambiente per una superficie calpestabile pari a mq 15,20 ed un'altezza di circa mt 2,70. Il piano terra dell'appartamento è composto solo dal vano scala utilizzato per accedere ai piani superiori. Sul lato Sud-Ovest vi è un'area esclusiva dell'appartamento della superficie di mq 55,00 ed una scala che conduce al piano interrato. Il piano primo è composto da un salone/cucina, n° 2 camere, un wc e un disimpegno per una superficie complessiva calpestabile di mq 70,50 ed un'altezza di mt 2,85, vi è poi una terrazza di mq 3,60. Dalla cucina/salone vi è una scala interna che conduce al piano secondo. Il piano secondo è composto da n° 3 camere, un wc e un disimpegno per una superficie complessiva calpestabile di mq 48,80 ed un'altezza massima di mt 2,70 e un'altezza minima di 0,50, vi è poi una terrazza di mq 22,10. L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive. Lo stesso risulta non arredato e disabitato da molto tempo. Occorre una revisione degli impianti idrici ed elettrici a caso del loro prolungato disuso.</p> |
| <p>Accessi</p> | <p>Per raggiungere l'accesso del box-auto dalla strada pubblica occorre passare dalla particella di altra proprietà n° 1270. Per raggiungere l'accesso dell'appartamento dalla strada pubblica occorre passare dalla particella di altra proprietà n° 1347.</p> |
| <p>Caratteristiche</p> | <p>Fabbricato edificato negli anni duemila.</p> |





LOTTO TREDICI

| | | | | | | | |
|------------------------|--|-------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------|--------------|----------------|
| Tipologia | Fabbricato rurale (cantina) | | | | | | |
| Ubicazione | Moio della Civitella (SA), via Cono Capobianco snc, P. T. | | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
| | 9 | 364 | 9 | Porz. Fabbr. rurale | - | - | - |
| Superfici | Fabbricato rurale (cantina) | | <i>Superficie Calpestable</i> | | Mq | 14,15 | |
| | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 21,00 | |
| Confini | <p>Nord: con altra proprietà;</p> <p>Sud: con altra proprietà e con disimpegno comune;</p> <p>Ovest: con altra proprietà;</p> <p>Est: con altra proprietà.</p> | | | | | | |
| Descrizione | <p>Il locale oggetto di stima è collocato al piano terra di un fabbricato composto da 4 livelli.</p> <p>Tale locale, adibito a cantina, è composto da un unico locale della superficie calpestable di mq 14,15. Il soffitto è a volta con un'altezza massima di mt 2,25 e minima di mt 1,90.</p> <p>Il locale, essendo adibito a cantina, risulta in modeste condizioni. Con pavimentazione in cls e grossolanamente intonacato.</p> | | | | | | |
| Accessi | <p>Per raggiungere il locale dalla strada pubblica occorre attraversare il cortile del fabbricato.</p> <p>L'accesso è esclusivamente pedonale.</p> | | | | | | |
| Caratteristiche | Dall'atto di provenienza, risulta dichiarato che l'edificazione è antecedente il 1967. | | | | | | |



LOTTO QUATTORDICI

| | | | | | | |
|-----------------------|---|-------------------|---------------------|---------------|-------------------------------|----------------------------|
| Tipologia | Terreni | | | | | |
| Ubicazione | Moio della Civitella (SA), Strada Regionale ex SS 488 | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Cons. | Rendita |
| | 9 | 1639 | Pascolo | 1 | 130 mq | R.D: € 0,07 R.A: € 0,08 |
| | 9 | 1643 | Seminativo arborato | 2 | 1.020 mq | R.D: € 3,42 R.A: € 2,90 |
| | Superfici | | Totale terreni | | <i>Superficie Calpestable</i> | Mq |
| Confini | <p>Nord: con strada pubblica e con particella 1640; Sud: con particelle 2846 e 2753; Ovest: con particelle 2846 e 2753; Est: con particelle 1644 e 1640.</p> | | | | | |
| Descrizione | Trattasi di un terreno di forma irregolare con presenza perlopiù di piante di ulivo. L'appezzamento di terreno si presenta con un leggero pendio ed è privo di recinzione ad eccezione del loto Nord dove è presente il guardrail della strada. | | | | | |
| Accessi | L'appezzamento di terreno è raggiungibile direttamente dalla strada pubblica. | | | | | |





LOTTO QUINDICI

| | | | | | | | |
|-----------------------|--|-------------------|-------------------------------|------------------|---------------|--------------|----------------------------|
| Tipologia | 100% Negozio sub 35 + 50% Negozio sub 34 + Terreno | | | | | | |
| Ubicazione | Vallo Della Lucania (SA) via F Cammarota n° 41-43 P. T. | | | | | | |
| Dati Catastali | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
| | 8 | 257 | 34 | C/1 | 9 | 61 mq | € 1.027,03 |
| | 8 | 257 | 35 | C/1 | 8 | 76 mq | € 1.099,02 |
| | 8 | 256 | - | Sem. Irr. Arb. | 1 | 76 mq | R.D: € 1,37 R.A: € 0,33 |
| Superfici | Negozio sub 34 | | <i>Superficie Calpestable</i> | | Mq | 66,70 | |
| | <i>Pignorato per 1/2</i> | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 83,50 | |
| | Negozio sub 34 | | <i>Superficie Calpestable</i> | | Mq | 85,90 | |
| | <i>Pignorato al 100%</i> | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 117,00 | |
| | TOTALE | | <i>Superficie Calpestable</i> | | Mq | 152,60 | |
| | | | <i>Superficie Lorda</i> | | Mq | 200,50 | |
| Confini | <p>Nord-Ovest: Con via Francesco Cammartora;</p> <p>Sud-Est: con altra proprietà e con terrapieno sotto via Monsignor Torrusio;</p> <p>Nord-Est: con androne del fabbricato (part. 257);</p> <p>Sud-Ovest: con altra proprietà (part. 654).</p> | | | | | | |
| Descrizione | <p>Il fabbricato in cui sono collocati i cespiti oggetto di stima è formato da 4 livelli fuori terra. Al piano terra sono collocati locali adibiti a negozi mentre nel restante dei piani sono situati appartamenti.</p> <p>Esso risulta realizzato con muratura portante in pietrame ed è evidente la sua realizzazione in epoca manto datata. Lo stesso si presenta in discrete condizioni manutentive.</p> <p>Il negozio, è composto da un locale negozio destinato alla vendita al dettaglio, un sottoscala, una retrobottega, uno spogliatoio, n° 2 wc e n° 3 locali per una superficie complessiva calpestable di mq 152,60 ed un'altezza interna che varia da locale in locale (da mt 3,00 a mt 4,10). L'intero negozio si presenta in buone condizioni manutentive ad eccezione del locale 1 dove sono presenti evidenti fenomeni di infiltrazioni.</p> <p>Si specifica che il terreno part. 256, che è posto sul lato Sud</p> | | | | | | |

Pag. 47 a 110

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

| | |
|------------------------|--|
| | <p>del negozio, altro non è che il lastrico solare del locale 1, del sub 35. Esso è raggiungibile esclusivamente da via Monsignor Torrusio.</p> <p>Pur essendo catastalmente individuati con due sub distinti, aventi ditte diverse tra di loro, lo stesso rappresenta un unico negozio.</p> |
| Accessi | <p>Il negozio presenta doppio accesso entrambi raggiungibili direttamente da via Francesco Cammarota.</p> |
| Caratteristiche | <p>Dall'atto di provenienza, risulta dichiarato che l'inizio dell'edificazione è antecedente il 1967.</p> |

Pag. 48 a 110

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Si allegano visure storiche, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali (allegati 6 e 7).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it





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

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

○○○

I dati indicati in pignoramento, identificano gli immobili e consentono la loro univoca identificazione con le seguenti osservazioni:

Lotto 1:

Il terreno riportato al n° 13 del pignoramento (Fog. **7 part. 1639**) è passato ad “Ente Urbano” e quindi al catasto fabbricati a seguito della costruzione del fabbricato descritto al n° 12 del pignoramento e in epoca antecedente allo stesso.

In virtù di ciò si evince che i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.

Lotto 6:

Gli immobili contraddistinti ai punti 23 e 24 del pignoramento (Fg **8 part. 219**, sub **18 e 19**), sono stati catastalmente fusi in un unico appartamento contraddistinto al “**sub 25**” a seguito di fusione del 26/11/2020 (protocollo n. SA0191387 in atti dal 27/11/2020 n. 69841.1/2020), quindi successivamente al pignoramento.

In virtù di ciò si evince, che i dati indicati in pignoramento, individuano gli immobili, anche se attualmente hanno una diversa identificazione derivante da una fusione successiva al pignoramento.

Lotto 15:

Si specifica che il terreno part. 256, che è posto sul lato Sud del negozio, altro non è che il lastrico solare del locale 1 del sub 35.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



QUESITO N° 4 – Procedere aggiornamento catastale

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

○○○

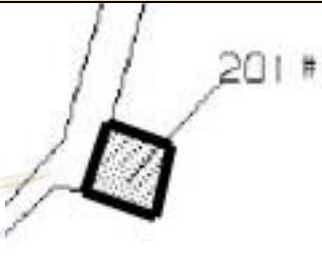
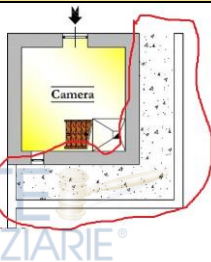
Da controlli effettuati presso gli uffici del Catasto di Salerno (allegato 06) e da un sopralluogo visivo e rilievo metrico effettuato sui luoghi è emerso che le planimetrie catastali esistenti sono pressoché conformi allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di:

Lotto 1: fabbricato in corso di costruzione

Essendo un fabbricato in corso di costruzione, allo stesso ancora non risulta abbinato ad una planimetria catastale. Non si effettueranno aggiornamenti catastali in quanto il fabbricato non è stato ultimato. Sarà carico dell'aggiudicatario, una volta ultimato il fabbricato, effettuare la redazione delle planimetrie catastali e l'aggiornamento della visura. Occorrerà infine definire, insieme all'aggiudicatario del lotto 2, la porzione di area scoperta attualmente adoperata come corte esclusiva del lotto 2.

Lotto 2: fabbricato

La planimetria catastale è pressoché conforme. Occorrerà, una volta messo in sicurezza, effettuare i relativi rilievi, inserire in scheda il sottotetto. Occorrerà infine definire, insieme all'aggiudicatario del lotto 1, la porzione di area scoperta attualmente adoperata come corte esclusiva del lotto 2.

| Mappa catastale lotto 2 | Rilevato – Lotto 2 |
|---|--|
|  |  |
| <p>Si può notare dalla mappa catastale che la particella 201 non possiede nessuna corte esclusiva e che è interamente circondata dalla particella 1639 (lotto 1).</p> | |



Lotto 3: deposito/box-auto

La planimetria catastale è pressoché conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dell'altezza che nel rilevato è di mt 3,00 mentre sulla scheda è di mt 2,90.

Non si effettueranno aggiornamenti catastali, in quanto la sagoma esterna è conforme, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Pag. 51 a 110

Lotto 4: negozio + piazzale

La planimetria catastale è pressoché conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dell'altezza che nel rilevato è di mt 4,10 mentre sulla scheda è di mt 4,20.

Non si effettueranno aggiornamenti catastali, in quanto la sagoma esterna è conforme, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Lotto 5: mansarda

La planimetria catastale è pressoché conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dell'altezza massima che nel rilevato è di mt 2,90 mentre sulla scheda è di mt 3,00.

Non si effettueranno aggiornamenti catastali, in quanto la sagoma esterna è conforme, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.

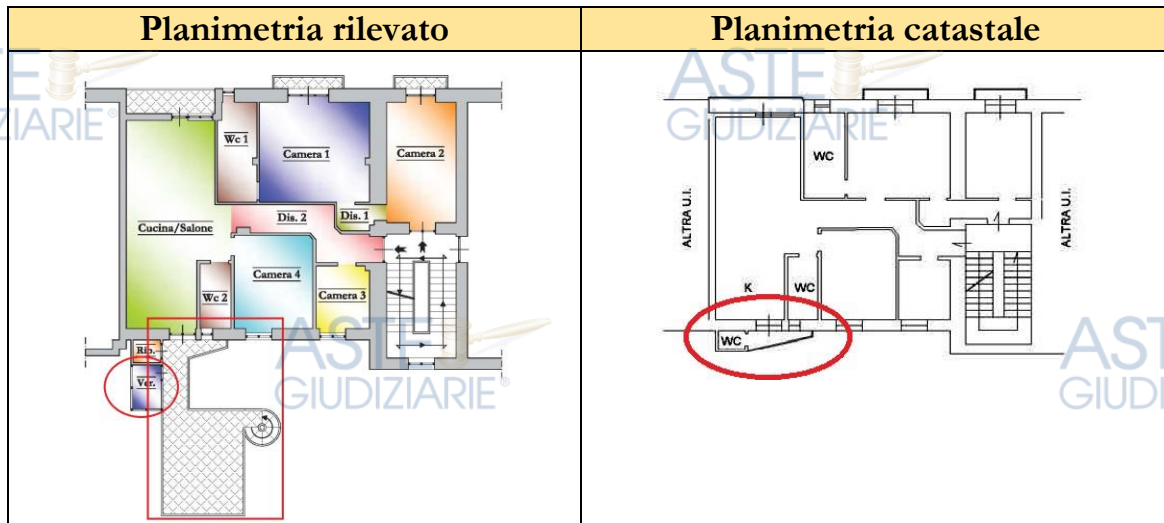


Lotto 6: appartamento

La planimetria catastale è pressoché conforme allo stato dei luoghi ad eccezione che nella scheda non viene riportata la veranda e il terrazzo.

Non si effettueranno aggiornamenti catastali, in quanto la sagoma esterna è conforme, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Pag. 52 a 110



Lotto 7: negozio

La planimetria catastale è pressoché conforme allo stato dei luoghi.

Lotto 8: box-auto

La planimetria catastale è pressoché conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dell'altezza che nel rilevato è di mt 2,45 mentre sulla scheda è di mt 2,60.

Non si effettueranno aggiornamenti catastali, in quanto la sagoma esterna è conforme, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.

**Lotti 9 e 10: appartamento + deposito**

Le planimetrie catastali dei due appartamenti sono pressoché conformi allo stato dei luoghi. Le planimetrie catastali dei due box-auto sono pressoché conformi allo stato dei luoghi ad eccezione che nei rilevati è presente il wc mentre nelle schede no. Non si effettueranno aggiornamenti catastali, in quanto la sagoma esterna è conforme, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.

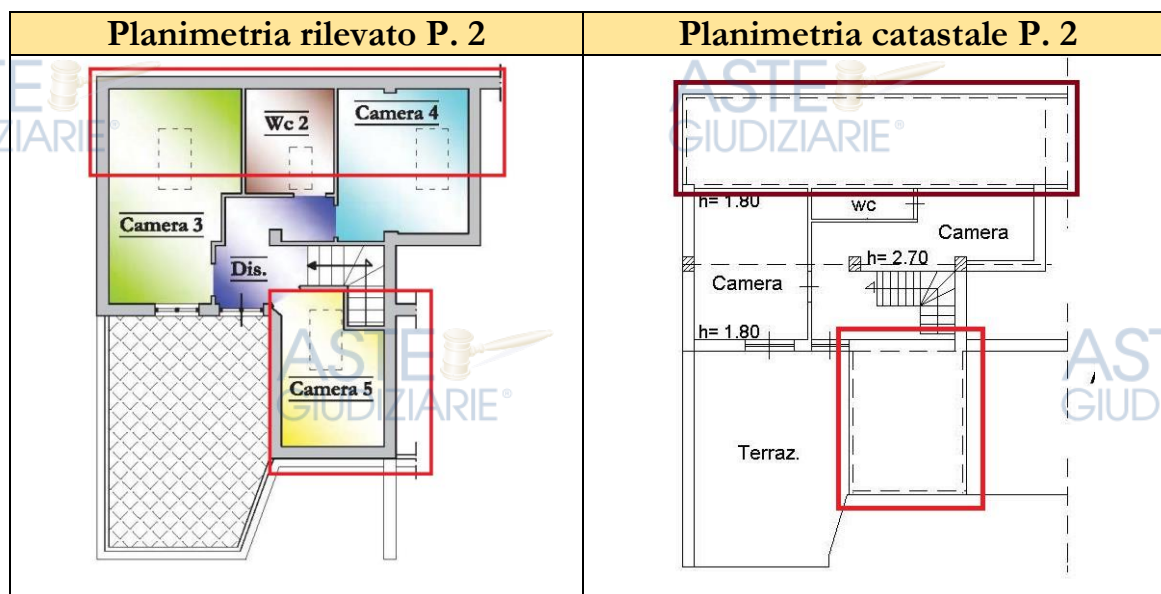
Pag. 53 a 110

Lotto 11: ufficio

La planimetria catastale è pressoché conforme allo stato dei luoghi

Lotto 12: appartamento

La planimetria catastale è pressoché conforme allo stato dei luoghi ad eccezione del piano secondo dove lo stato dei luoghi risulta ampliato fino all'estremità della falda del tetto.



Non si effettueranno aggiornamenti catastali, in quanto la sagoma esterna è conforme, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.



Lotto 13: fabbricato rurale - cantina

Essendo tale bene riportato al Catasto terreni come “Porzione di fabbricato rurale”, lo stesso è sprovvisto di scheda catastale.

Occorre trasferire tale bene al Catasto Fabbricati. Essendo tale bene costituito da una cantina, di modesto valore economico, rispetto all'intero compendio pignorato, onde evitare di gravare con spese sulla procedura esecutiva, il sottoscritto esperto, momentaneamente non effettuerà l'aggiornamento catastale necessario.

Pag. 54 a 110

Lotto 14: terreni

Al Catasto terreni tale bene è classificato come “pascolo” la particella 1639 e come “seminativo arborato” la particella 1643. Sullo stato dei luoghi sono stati invece rinvenuti la presenza di innumerevoli piante di ulivo.

Lotto 15: negozio

La planimetria catastale è pressoché conforme allo stato dei luoghi ad eccezione che, rispetto al rilevato, è presente un locale spogliatoio ed un'apertura che conduce dalla retrobottega del sub 34 al locale 2 del sub 35. Precisamente i due sub 34 e 35 (aventi ditta diversa), sono comunicanti tra di loro.

Inoltre la particella di terreno n° 256 altro non è che il lastrico solare del locale 1 del sub 35.



| Scheda catastale sub 34 | Scheda catastale sub 35 | Planimetria rilevato |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| | | |

Pag. 55 a 110

Non si effettueranno aggiornamenti catastali, in quanto la sagoma esterna è conforme, tuttavia, sarà carico dell'aggiudicatario effettuare l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

QUESITO N° 5 – Indicare strumento urbanistico

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

○○○

In base al Piano Urbanistico Comunale (PUC) del comune di Vallo della Lucania, Moio della Civitella e Castelnuovo Cilento (allegato 07 cartografie) e come attestato nel Certificato di destinazione urbanistica del comune di Vallo della Lucania e Moio della Civitella (allegati 16 e 17), gli immobili oggetto di stima ricadono in:

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



P.U.C. VALLO DELLA LUCANIA

Tav. 03.b Piano Operativo - Generale

LOTTO 1 – 2 (fabbricati)

Zona “E” – Agricoltura e paesaggio - E7 (sistemi colturali e particellari complessi) grado di naturalità: 3 – Alta

LOTTO 3 – 4 – 5 – 9 – 10 – 11 (fabbricati)

Zona “B4” – Tessuto Urbano consolidato con tipologia edilizia ad alta intensità, con uso prevalente dei piani terra e fronte strada.

LOTTO 6 – 7 – 8 – 15 (fabbricati e terreno)

Zona “B1” – Tessuto Urbano consolidato con tipologia edilizia intensiva o semintensiva fronte strada, uso di piani terra.

Pag. 56 a 110

P.U.C. CASTELNUOVO CILENTO

Tav. 07.d Componente programmatica - Aree di trasformazione

LOTTO 1 2 (appartamento)

Zona “B1” – AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – Insediamiento saturo in tessuto recente consolidato.

P.U.C. MOIO DELLA CIVITELLA

Tav. 1.2 Carta della pianificazione comunale vigente

LOTTO 1 3 (fabbricato rurale – cantina)

Zona “CS” – CENTRO STORICO.

LOTTO 1 4 (terreno)

La particella 1639 ricade in parte Ambito Periurbano e in parte zona EPS – Aree Agricole Periurbane di Salvaguardia.

La particella 1643 ricade in parte Ambito Periurbano, in parte zona EPS – Aree Agricole Periurbane di Salvaguardia e in parte Viabilità Esistente.





QUESITO N° 6 – Regolarità edilizia

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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;



Gli immobili oggetto di stima sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

| | |
|----------------|---|
| Lotto 1 | Fabbricato in corso di costruzione + terreno pertinenziale sito in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli contrada Curci, riportato in N.C.E.U. al Fig. 7 part. 1639 . |
| | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione edilizia</u> del 11/02/2000. Registro Concessioni n° 24/2000 – Pratica Edilizia n° 21/98 prot. n° 2803 rilasciata alla Sig.ra Omissis; • <u>Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione edilizia in Variante</u> del 13/03/2003. Registro Concessioni n° 14 – Pratica Edilizia n° 90/01 prot. n° 11158 2803 rilasciata alla Sig.ra Omissis; • <u>Permesso a Costruire in Sanatoria</u> del 06/05/05 Registro Permesso di Costruire n° 29/05 – Pratica Edilizia n° 117/04 prot. n° 18157 2803 rilasciata alla Sig.ra Omissis. |
| | Tali titoli formano l'allegato 19 della presente relazione |

| | |
|----------------|---|
| Lotto 2 | Fabbricato sito in Vallo Della Lucania (SA) alla località Spinacelli contrada Curci, riportato in N.C.E.U. al Fig. 7 part. 201 , vani 2, Cat. A/3 |
| | Come riportato nell'atto di provenienza (allegato 12/A) tale fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967. |



Lotto 3-4-5 Beni siti in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino snc, riportati in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2205 sub 25 (lotto 3), sub 13-16 (lotto 4) e sub 21-23 (lotto 5)

- Concessione Edilizia n° 25/2000 prot. n° 366 rilasciata il 15/02/2000;
 - Variante n° 119/2000 rilasciata il 19/12/2000;
 - Variante n° 13/02 prot. 7935 rilasciata il 21/02/2002;
 - Variante n° 57/02 prot. 7582 rilasciata il 13/06/2002
- Tutti i titoli sono stati rilasciati alla società “Omissis” P. IVA: omissis.

Tali titoli formano l'allegato 20 della presente relazione

Lotto 6-7 Beni siti in Vallo Della Lucania (SA) alla via Francesco Cammarota riportati in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 219, sub 25 (lotto 6) e sub 20 (lotto 7).

Così come riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Vallo della Lucania (Allegato 18) il 22/07/2021, detto comune, a seguito delle ricerche in archivio inerenti le pratiche edilizie dei beni oggetti di stima, non ha reperito negli archivi comunali alcun titolo edilizio.

Come riportato nell'atto di provenienza tale fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967.

Lotto 8 **Box auto** sito in Vallo Della Lucania (SA) alla via Valenzani n° 53, riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 2060 sub 43, mq. 25 Cat. C/6, piano S1.

- Concessione edilizia n° 134/91 del 26/07/1991 pratica edilizia 60/91 prot. 428 rilasciata alla ditta “omissis”;
- 1° Variante alla Concessione edilizia pratica n° 185/91;
- 2° Variante alla Concessione edilizia pratica n° 120/92 ;
- 3° Variante alla Concessione edilizia n° 89/93 pratica n° 81/93 prot. 4348 del 01/06/1993 rilasciata alla ditta “omissis”.

Tali titoli formano l'allegato 21 della presente relazione



| | |
|-----------------------------|--|
| <u>Lotto 9-10-11</u> | <p>Beni siti in Vallo Della Lucania (SA) alla via A. Rubino riportati in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 734 sub 6-15 (lotto9), sub 7-9 (lotto 10) e sub 20 (lotto 11).</p> <p>Licenza Edilizia n° 11 del 04 maggio 1967 rilasciata al Sig. omissis nato a Moio della Civitella il omissis C.F: omissis</p> <p>Così come riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Vallo della Lucania (Allegato 18) il 22/07/2021, detto comune, a seguito delle ricerche in archivio inerenti le pratiche edilizie dei beni oggetti di stima, non ha reperito negli archivi comunali alcun titolo edilizio.</p> |
| <u>Lotto 12</u> | <p>Appartamento sito in Castelnuovo Cilento (SA) alla via Tempone Chiarasso snc frazione Velina, riportato in N.C.E.U. al Fg. 12 part. 1271 sub 27, vani 7 Cat. A/3, piano S-T-1-2.</p> <p>Permesso a Costruire n° 30 del 26/05/2004 pratica edilizia n° 4649/2003 e successive varianti:</p> <ul style="list-style-type: none">• n° 24 del 18/05/2005, pratica edilizia n° 667/2005;• n° 39 del 13/10/2005, pratica edilizia n° 2993/2005;• n° 41 del 08/11/2005, pratica edilizia n° 4218/2005;• n° 3, pratica n° 5294/2005 del 18/01/2006;• n° 30, pratica n° 1354/2006 del 12/06/2006. <p>Tali titoli formano l'allegato 22 della presente relazione</p> |
| <u>Lotto 13</u> | <p>Fabbricato rurale sito in Moio Della Civitella (SA) alla via Cono Capobianco snc, riportato in N.C.T. al Fg. 9 part. 364 sub 9, Cat. R.</p> <p>Così come riportato nella PEC inoltrata dal Comune di Moio della Civitella (Allegato 16) il 15/07/2021, detto comune, a seguito delle ricerche in archivio inerenti le pratiche edilizie dei beni oggetti di stima, non ha reperito negli archivi comunali alcun titolo edilizio.</p> <p>Come riportato nell'atto di provenienza tale fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967.</p> |



Lotto 14 Terreni sito in Moio Della Civitella (SA), località Molignana, riportati in N.C.T. al Fg. 9 part. 1639-1643.

Trattasi di terreni.

Lotto 15 Negozi siti in Vallo della Lucania (SA) alla) alla via Francesco Cammarota n° 41 riportato in N.C.E.U. al Fg. 8 part. 257 sub 34-35,

- Come riportato nel titolo di provenienza, tali immobili sono stati edificati in epoca antecedente al 1967;
- Concessione Edilizia n° 25 rilasciata il 18/03/1987 pratica edilizia n° 14/87 prot. 50 rilasciata al Sig. omissis per ampliamento locali.

Tali titoli formano l'allegato 23 della presente relazione

DIFFORMITÀ RISCOstrate:

Dai rilievi effettuati presso i beni è emerso che lo stato dei luoghi sono pressoché conformi ai titoli edilizi, tuttavia sono presenti delle difformità di seguito specificate:

LOTTO 1: fabbricato in corso di costruzione

Dato che l'immobile non è stato ultimato, non è possibile effettuare un riscontro dei grafici dello stato dei luoghi con i grafici dei titoli edilizi.

Tuttavia la sagoma dell'immobile finora realizzato è pressoché conforme ai grafici dei titoli edilizi.



| Grafico Permesso di costruire in Sanatoria n° 29/05 | Rilevato |
|--|----------|
| Piano Interrato | |
| | |
| Piano Terra | |
| | |
| Piano primo | |
| | |

Pag. 61 a 110

Nota esperto:

Come riscontrato negli uffici tecnici comunali di Vallo della Lucania, allo stato attuale il cantiere risulta sospeso a seguito di “Invito di sospensione dei lavori” emesso dal Comune di Vallo della Lucania il 05/10/2009 (prot. 16779) a seguito di dimissioni del Direttore dei lavori (Lettera di dimissioni Direttore

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



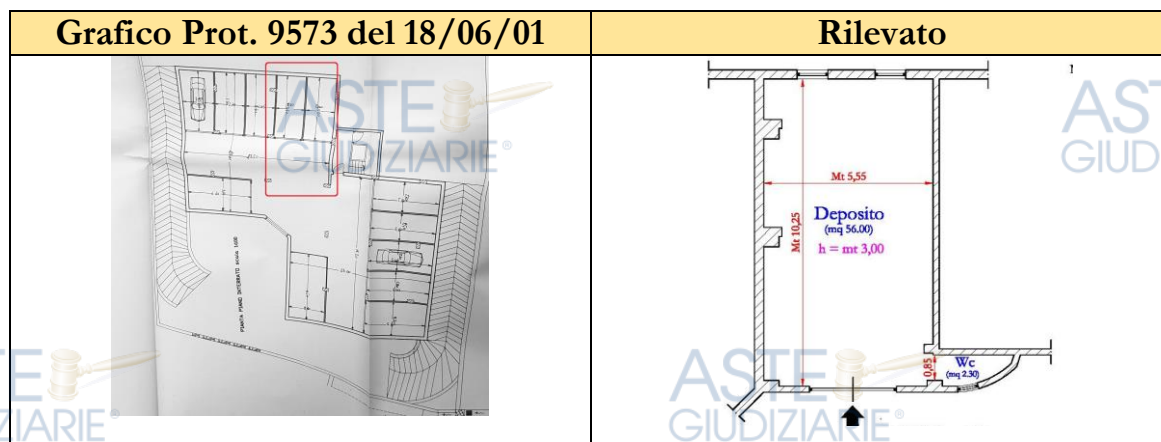
dei lavori inoltrata al comune di Vallo della Lucania il 24/09/2009 prot. 16063 - Allegato 19/D) e scadenza della validità del Permesso a Costruire (Allegato 19/E).

All'epoca dell'ultimo titolo edilizio rilasciato (Permesso a Costruire in Sanatoria del 06/05/05 – Allegato 19/C), il comune di Vallo della Lucania adoperava il P.R.G. (Piano Regolatore Generale), mentre adesso è in vigore il PUC approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 004 del 21/03/2016. Pertanto sarà necessario ottenere un nuovo Permesso di Costruire che rispetti quanto riportato nel PUC.

LOTTO 2: fabbricato

Dato che tale bene è stato edificato in epoca antecedente al 1967 e che presso l'Ufficio Tecnico non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi, non è possibile riscontrare eventuali difformità.



**LOTTO 3: locale deposito**

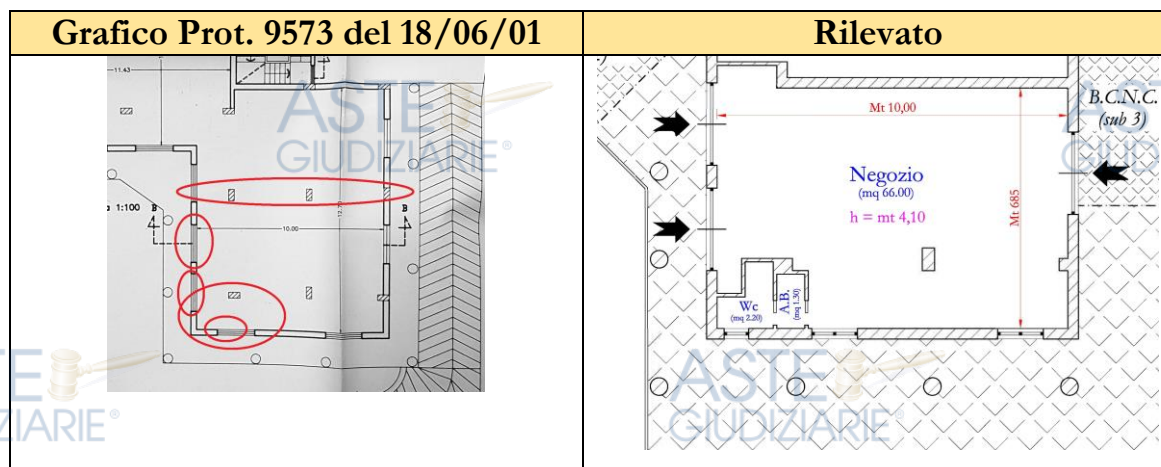
Pag. 63 a 110

Il rilevato rispetto ai grafici del titolo autorizzativo, risulta:

- Ampliamento ovvero occupa lo spazio di due locali (fusione di due locali) più parte dell'area di manovra;
- Diversa distribuzione dei tramezzi interni, dell'intero piano interrato risulta difforme rispetto al grafico del titolo autorizzativo;
- Rispetto al titolo edilizio sono presenti delle finestre;

Visto che il volume dell'intero piano interrato è stato autorizzato, le difformità sopra riportate risultano sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 34 (tolleranze costruttive), 36 e 37 D.P.R. 380/01.

Le spese per eliminare tali difformità sono a carico dell'aggiudicatario.

**LOTTO 4: negozio**

- Nel grafico del titolo autorizzativo, il piano risultava un unico ambiente, mentre sul posto è stata riscontrata una suddivisione di ambienti tramite muri divisorii. Rispetto al titolo edilizio è presente un muro divisorio con l'immobile contraddistinto al sub 15;
- Rispetto al titolo edilizio è presente un locale Wc e Antibagno;
- Rispetto al titolo edilizio è presente una finestra nel Wc;
- Rispetto al titolo edilizio sono presenti, sul lato Nord-Ovest delle porte anziché delle finestre;
- Nel titolo edilizio l'altezza interna risulta di mt 4,20 mentre nel rilevato è di mt 4,10.

Gli interventi indicati sanabili lo sono a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01.

Le spese per eliminare tali discordanze sono a carico dell'aggiudicatario.



LOTTO 5: mansarda

| Grafico Prot. 9573 del 18/06/01 | Rilevato |
|---------------------------------|----------|
| | |

Pag. 65 a 110

- Mentre nel grafico del titolo autorizzativo, è riportato un deposito mansardato, costituito da un unico ambiente, sul posto è stato riscontrato la realizzazione di una serie di tramezzature interne e il cambio di destinazione da deposito ad appartamento;
- Nel titolo autorizzativo l'altezza massima interna risulta di mt 3,00 mentre nel rilevato è di mt 2,90.


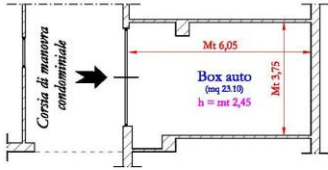
Nessun atto autorizzativo del cambio di destinazione d'uso è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico comunale, pertanto lo stesso risulta eseguito in assenza di titolo. Va ripristinato lo stato dei luoghi.
Le spese per eliminare tali discordanze sono a carico dell'aggiudicatario.

LOTTI 6-7: appartamento e negozio

Dato che non è stato possibile reperire la documentazione inerente tale fabbricato (Allegato 18), non è possibile riscontrare eventuali difformità.



LOTTO 8: box-auto

| Grafico 3° Variante alla C. E. n° 89/93 del 01/06/1993 | Rilevato |
|---|--|
|  |  |

Pag. 66 a 110

- Rispetto al titolo edilizio è presente una piccola difformità sulla parete Sud-Ovest, SANABILE;
- Nel titolo edilizio l'altezza massima interna risulta di mt 2,60 mentre nel rilevato è di mt 2,45.

Gli interventi indicati sanabili lo sono a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01.

Le spese per eliminare tali discordanze sono a carico dell'aggiudicatario in comunione con l'altro comproprietario.

LOTTI 9-10-11: appartamento, depositi ed uffici

Dato che non è stato possibile reperire la documentazione inerente tale fabbricato (Allegato 18), non è possibile riscontrare eventuali difformità.



LOTTO 12: fabbricato

| Grafico Permesso di costruire in Variante n° 30 del 12/06/06 | Rilevato |
|---|----------|
| Piano Interrato | |
| | |
| Grafico Permesso di costruire in Variante n° 3 del 18/01/06 | Rilevato |
| Piano Terra | |
| | |
| Piano Primo | |
| | |

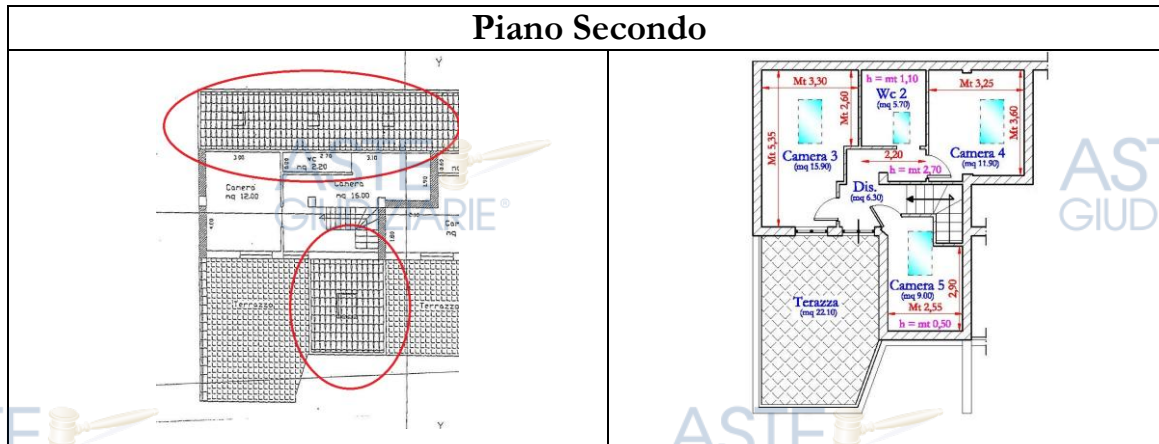
Pag. 67 a 110

Esperto: Ing. Domenico Apa

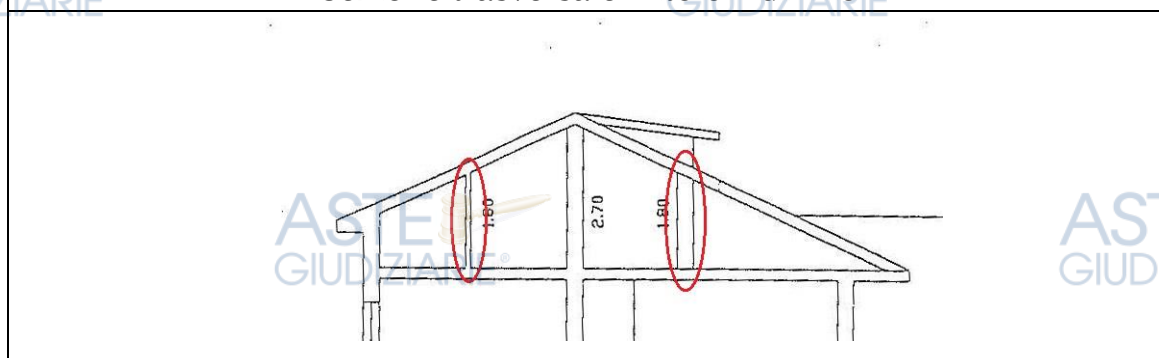
domenico.apa@ordingsa.it



Piano Secondo



Sezione trasversale Titolo Edilizio



Rispetto al titolo autorizzativo non si riscontrano significative difformità ad accezione del piano secondo dove mancando le tramezzature sulle estremità Nord-Ovest e Sud-Est di conseguente si ha un ampliamento del piano.

Nessun atto autorizzativo dell'ampliamento è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico comunale, pertanto lo stesso risulta eseguito in assenza di titolo. Va ripristinato lo stato dei luoghi.

Le spese per eliminare tali discordanze sono a carico dell'aggiudicatario in comunione con l'altro comproprietario.

LOTTO 13:

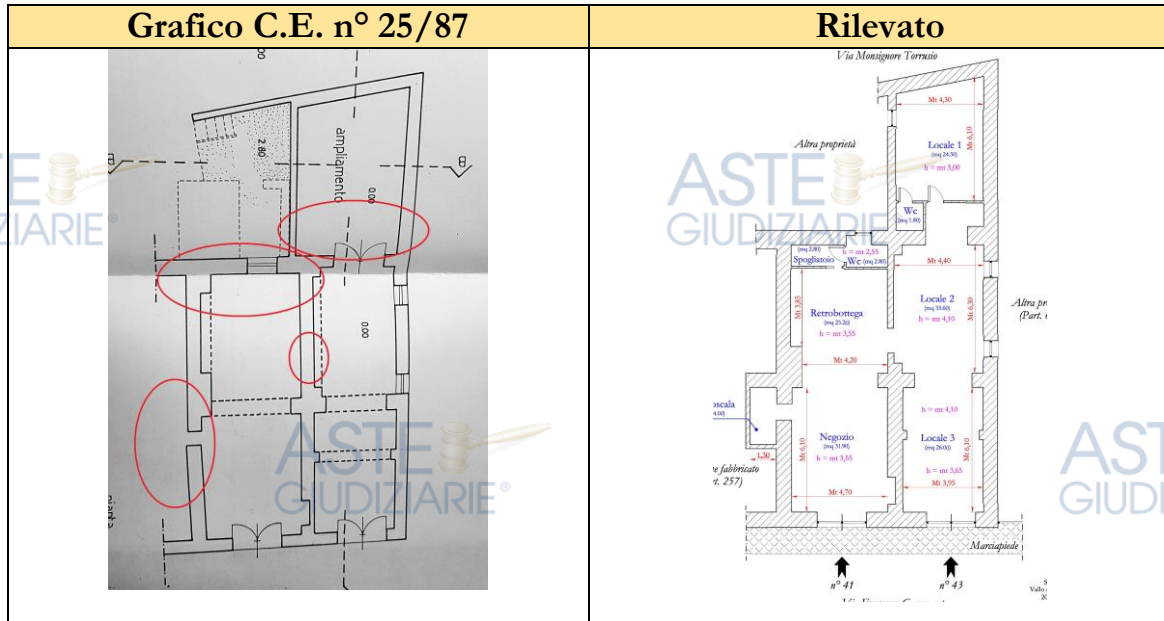
Dato che non è stato possibile reperire la documentazione inerente tale fabbricato (Allegato 16), non è possibile riscontrare eventuali difformità.



LOTTO 14:

Trattasi di terreni.

LOTTO 15: negozio



Pag. 69 a 110

Rispetto al Titolo Edilizio:

- È presente un locale sottoscala nell'immobile sub 34;
- È presente un locale spogliatoio e un wc nell'immobile sub 34;
- È presente un'apertura che collega i due immobili;
- È presente un wc ed una tramezzatura divisoria nell'immobile sub 35;
- Sono leggermente difformi le altezze in quasi tutti i locali.

Gli interventi indicati sanabili lo sono a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01.

Le spese per eliminare tali discordanze sono a carico dell'aggiudicatario per intero ad accezione del locale contraddistinto al sub 34 dove tali spese sono in comunione con l'altro comproprietario.



QUESITO N° 7 – Avere più lotti

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

○○○

La suddivisione nei vari lotti in base alle tipologie, caratteristiche e ubicazione, è già stata riportata nelle pagini 14, 15 e 16 della presente relazione.

QUESITO N° 8 – Quote o divisibilità

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

○○○

➤ LOTTO 1-2-3-4-5-9-10-11-13-14

Gli immobili oggetto della presente, sono stati pignorati per l'intera quota.

➤ LOTTO 6

- L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per una quota pari al 50%;
- Tale bene è di fatto costituito da due appartamenti, uno grande e ristrutturato di recente, mentre l'altro molto piccolo e che necessita di lavori di manutenzione trovandosi in condizioni pessime. Pertanto anche se fisicamente risultano due appartamenti, gli stessi risultano economicamente estremamente diversi.



➤ **LOTTO 7**

- L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per una quota pari al 50%;
- Essendo tale bene costituito da un unico negozio, lo stesso non è divisibile in natura.

Pag. 71 a 110

➤ **LOTTO 8**

- L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per una quota pari al 50%;
- Essendo tale bene costituito da un singolo Box Auto, lo stesso non è divisibile in natura.

➤ **LOTTO 12**

- L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per una quota pari al 50%;
- Essendo tale bene costituito da un unico appartamento, lo stesso non è divisibile in natura.

➤ **LOTTO 15**

- L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per una quota pari al 100% per il negozio contraddistinto al sub 35; e per una quota pari al 50% per il negozio e il terreno contraddistinti rispettivamente ai sub 34 e alla particella 256;
- Essendo tale bene costituito da un unico negozio con adiacente i locali adibiti a laboratorio, lo stesso non è divisibile in natura, in quanto si verrebbero a creare due negozi piccoli ed economicamente risulterebbe svantaggioso.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



QUESITO N° 9 – Occupazione immobile

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

Pag. 72 a 110

○○○

Occupazione immobili:

LOTTO 1

- Trattasi di fabbricato in corso di costruzione. Il cantiere risulta sospeso da circa una decina di anni. Lo stesso non si presenta recintato. Esso risulta libero.

LOTTO 2

- Il fabbricato risulta libero.

LOTTO 3

- Il Deposito risulta nella disponibilità del debitore Sig. Omissis che lo adopera come deposito.

LOTTO 4

- Negozio, risulta occupato da materiale appartenente a terze persone che lo adoperano come deposito di materiale vario.

LOTTO 5

- Deposito-mansarda, risulta locato a terze persone che lo adoperano come appartamento.

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



LOTTO 6

- Appartamento, risulta in parte libero e oggetto di lavori e in parte occupato dalla figlia degli esecutati, a titolo gratuito.

LOTTO 7

- Negozio, risulta locato a terze persone che lo adoperano come frutteria.

LOTTO 8

- Box-Auto, risulta in possesso del fratello dell'esecutata.

LOTTO 9

- Appartamento 4 piano + deposito a P.T., risultato occupati dall'esecutata che adopera l'appartamento come propria dimora.

LOTTO 10

- L'appartamento (sub 9) risulta locato a terze persone di nazionalità cinese.
- Il deposito (sub 7) risulta locato a terze persone.

LOTTO 11

- Uffici risultano occupati dall'esecutato che in parte lo adopera come propria dimora.

LOTTO 12

- Appartamento risulta libero con assenza di mobilio e di utenze.

LOTTO 13

- Cantina risulta libera.



LOTTO 14

- Terreni agricoli, non recintati ed utilizzati ad uliveto. Da indagini risultano intestati a terze persone per usucapione, con atto successivo al pignoramento.

LOTTO 15

- Negozio risulta locato a terze persone che lo adoperano in parte come negozio e in parte come laboratorio adibito a pastificio.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il sottoscritto Esperto ha inoltrato Richiesta all’Agenzia delle Entrate (Allegato 15) richiedendo una copia di eventuali contratti di locazione inerenti i beni oggetto di stima attraverso i codici fiscali di entrambi i debitori. L’Agenzia delle Entrate ha riscontrato che l’unico contratto in essere risulta essere il seguente: (Allegato 10/a).

| LOTTO 10 - bene n° 8 | | | | |
|--|--------------|----------------|----------------------|--------------|
| Contratto n° il n° 2617/3T/2020 (formula anni 4+4) | | | | |
| Locatore e Conduttore | Data Stipula | Data Regist.ne | Durata dal / al | Canone annuo |
| Sig. Omissis Sig. omissis | 14/12/20 | 15/12/20 | 01/01/21 31/12/24 | € 3.000,00 |

Essendo tale contratto stipulato dopo la trascrizione del pignoramento (2012), lo stesso **non è opponibile alla procedura.**

NOTA CTU

Si specifica che nel fascicolo inerente la presente procedura esecutiva, sono stati depositati dalla parte debitrice, oltre al contratto sopra indicato, altri tre contratti di locazione (Allegato 10/b), di seguito elencati:

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



| LOTTO 15 - bene n° 21 | | | | |
|--|--------------|----------------|----------------------|--------------|
| Contratto n° il n° 215 serie 3a (formula anni 6) | | | | |
| Locatore e Conduttore | Data Stipula | Data Regist.ne | Durata dal / al | Canone annuo |
| Sig.ra Omissis Sig. omissis | 01/02/04 | 19/02/04 | 01/02/04 31/01/10 | € 8.400,00 |



Tale contratto stipulato prima della trascrizione del pignoramento (2012), risulta scaduto.

| LOTTO 7 | | | | |
|--|--------------|----------------|----------------------|--------------|
| Contratto n° il n° 301 serie 3t (formula anni 6 + 6) | | | | |
| Locatore e Conduttore | Data Stipula | Data Regist.ne | Durata dal / al | Canone annuo |
| Sig.ra Omissis Sig. Omissis | 11/02/15 | 12/02/15 | 06/02/15 05/02/21 | € 4.800,00 |

Essendo tale contratto stipulato dopo la trascrizione del pignoramento (2012), lo stesso **non è opponibile alla procedura.**

| LOTTO 5 bene n° 15 e LOTTO 10 bene n° 7 | | | | |
|--|--------------|----------------|----------------------|--------------|
| Contratto n° il n° 822 serie 3t (formula anni 3 + 3) | | | | |
| Locatore e Conduttore | Data Stipula | Data Regist.ne | Durata dal / al | Canone annuo |
| Sig. Omissis Sig. Omissis | 09/10/14 | 20/10/14 | 05/10/14 04/10/17 | € 3.000,00 |

Essendo tale contratto stipulato dopo la trascrizione del pignoramento (2012), lo stesso **non è opponibile alla procedura.**





QUESITO N° 10 – Occupazione coniuge separato

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

○○○

Dall' estratto di matrimonio presente nel fascicolo inerente la seguente procedura, risulta che:

- Entrambi i debitori hanno contratto matrimonio il 27/09/1986;
- Con atto del 29/10/1993 i debitori hanno scelto il regime di separazione dei beni;
- In data 08/07/2015 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 17/06/2015 (Comunicazione del Tribunale di Vallo della Lucania N.R. n° 406/2015).

QUESITO N° 11 – Vincoli

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

○○○

- Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale, così come attestato dal certificato rilasciato dall'Uff. Demanio dello Stato della Regione Campania (Allegato 12).



- Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico così come attestato dal nel certificato rilasciato dall'Uff. Giunta Regionale della Campania del 26.10.2020 (Allegato 13).

Consultando il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vallo della Lucania (Allegato 17), è emerso che gli immobili facente parte dei **lotti 1-2-3-4-5-6-8-9-15**, ricadono in zona **“D” del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano** la cui suddivisione è stata effettuata con l'Approvazione del Piano del Parco da parte del Consiglio regionale della Campania nella seduta del 24/12/2009, giusta attestato n° 116/2 del Presidente del Consiglio R.C. pubblicato sul BURC n° 9 del 27/01/2010. Pertanto le aree sono assoggettate al seguente vincolo:

- Paesaggistico ex art. 142 lett. F) del D.Lgs. 22/01/04 n° 42 “Codice dei beni culturali e paesaggistici, ai sensi dell’art. 10 Legge 6 luglio 2002 n° 137”.

Consultando il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Moio della Civitella (Allegato 16), è emerso che gli immobili facente parte dei **lotti 13-14**, ricadono in zona **“D” del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e Alburni** per le quali valgono le norme della strumentazione di competenza.



Verifica esistenza CONDOMINIO

| LOTTO | | È un condominio costituito | NOTE |
|-------|------------------------------------|----------------------------|---|
| 1 | Fabbricato in corso di costruzione | NO | / |
| 2 | Fabbricato | NO | / |
| 3 | Deposito | SI | |
| 4 | Negozi | SI | Amministratore di condominio non rinvenuto. |
| 5 | Mansarda | SI | |
| 6 | Appartamento | NO | / |
| 7 | Negozi | NO | / |
| 8 | Box-auto | SI | Amministratore di condominio non rinvenuto. |
| 9 | Appartamento P.4 + deposito | SI | Amministratore di condominio coincide con uno dei due debitori. |
| 10 | Appartamento P.1 + deposito | SI | |
| 11 | Uffici P.T. | SI | |
| 12 | Appartamento + box | NO | / |
| 13 | Cantina | NO | / |
| 14 | Terreno agricolo | NO | / |
| 15 | Negozi | NO | / |

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

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

✓ Criterio di stima**LOTTO 1**

Trattasi di un Fabbricato in corso di costruzione + terreno circostante, pertanto per il fabbricato, verrà utilizzato il criterio di stima di trasformazione, ovvero il valore dell'immobile finito meno il costo di completamento, a questo va aggiunto il valore del terreno.

✚ Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 20% per la **MANCANZA DI GARANZIA DI VIZI**, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C., ai fini di ottenere un nuovo Permesso a Costruire nel rispetto del PUC in vigore.

✚ Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 10%, in quanto trattasi di vendita all'asta e non a mercato libero.



Applicando i valori di mercato medi OMI (allegato 14) si ha:

Valore = Superficie x Valore di mercato

Valore P.I. = 280 mq x (590,00+870,00)/2 €/mq = € 204.400,00

Valore P.1e2 = [(107+50,5)] mq x [(910,00+1.250,00)/2] €/mq = € 170.100,00

Valore totale finito = € 204.400,00 + € 170.100,00 = € 374.500,00

Assumendo un costo completamento pari a 250,00 €/mq si ha:

Costo di completamento = (280+107+50,5) mq x 250,00 €/mq = € 109.375,00

Valore fabbricato in costruzione = Valore totale finito - Costo di completamento

Valore fabbricato in costruzione = € 374.500,00 - € 109.375,00 = € 265.125,00

A tale valore va aggiunto il valore del terreno circostante, che ha una superficie di circa 1.900 mq e si assume come valore di mercato medio 10,00 €/mq, pertanto si ha:

Valore terreno = 1.900 mq x 10,00 €/mq = € 19.000,00

Valore bene = Valore fabbricato in costruzione + Valore terreno =

Valore bene = € 265.125,00 + € 19.000,00 = € 284.125,00

A tale importo vengono applicate le riduzioni riportate nella pagina precedente pertanto si ha:

Valore Lotto 1 = € 284.125,00 – 20% € 284.125,00 - 10 % € 284.125,00 =

Valore Lotto 1 = € 284.125,00 – € 56.825,00 - € 28.412,00 = € 198.888,00

Arrotondato per eccesso si ha:

Valore Lotto 1 = € 200.000,00 (Euro Duecentomila/00)

Pag. 80 a 110





PER I RESTANTI LOTTI AD ESCLUSIONE DEL 14 (TERRENO)

SI HA:

Stima del più probabile valore di mercato dei cespiti:

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente raggugiati, con la formula:

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

dove

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

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguglio

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.



Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

Per i Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- Nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- Nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- Al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

- 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Si specifica inoltre che:

- il sottotetto del LOTTO 2 verrà considerato come una pertinenza, inoltre la corte esclusiva, essendo una porzione della particella 1639, non verrà presa in considerazione;
- il LOTTO 3 pur essendo un deposito verrà considerato come Box auto;
- L'area scoperta del LOTTO 4 pur avendo un proprio identificativo catastale, verrà considerato come una pertinenza dell'immobile;
- Il lastrico solare del LOTTO 5 pur avendo un proprio identificativo catastale, non verrà preso in considerazione nella valutazione;
- Il locale deposito dei LOTTI 9 e 10 pur essendo catastalmente definiti come tali (C/2) verranno considerati come Box Auto;
- Il piano terra del LOTTO 12, essendo solo una rampa di accesso, non verrà preso in considerazione;

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



- Il terreno del LOTTO 15 (part. 256) non verrà preso in considerazione, in quanto non più esistente.

Dopo aver specificato i criteri di valutazione utilizzati e dopo gli opportuni rilievi e raggugli, si riporta la tabella riepilogativa delle superfici:

| Calcolo Superficie Commerciale | | | |
|--|------------------------------|--|--|
| Indicazione Lotto | Superficie lorda (mq) | Coefficiente di Ragguglio | Superficie Commerciale (mq) |
| Lotto DUE Fabbricato | PT= mq 27,55 P1= mq 27,55 | 50% Sottotetto (mq 27,55) = mq 13,78 | 27,55 + 27,55 + 13,78 ≈ mq 69 |
| Lotto TRE Deposito (box auto) | P. S. = mq 65,40. | - | ≈ mq 66 |
| Lotto QUATTRO Negozio | P. T. = mq 78,50. | <ul style="list-style-type: none"> • 10% Area scoperta (mq 88,00) fino a mq 78,50 (10% 78,50) = mq 7,85; • 2% Sup. eccedente (mq 88,00 – 78,50 = mq 9,50) = 2% 9,50 = mq 0,19. | 78,50 + 7,85 + 0,19 ≈ mq 87 |
| Lotto CINQUE Deposito (mansarda) | P. 3 = mq 145,00. | | mq 145 |
| Lotto SEI appartamento | P. 1 = mq 142,00. | <ul style="list-style-type: none"> • 25% Rip. e veranda (mq 4,30) = mq 1,08; • 30% Balconi (mq 6,60) = mq 1,98; • 30% Terrazza (mq 21,00) = mq 6,30; • 10% Terreno (mq 61,00) = mq 6,10. | 142,00 + 1,08 + 1,98 + 6,30 + 6,10 ≈ mq 158 |
| Lotto SETTE Negozio | P. T. = mq 24,40. | - | ≈ mq 25 |
| Lotto OTTO Box auto | P. S. = mq 25,90. | - | ≈ mq 26 |
| Lotto NOVE Appartamento + deposito | App.nto= mq 150,00. | 30% Balconi (mq 18,10) = mq 5,43 | 150,00 + 5,43 ≈ mq 156 |
| | Deposito = mq 37,00. | - | ≈ mq 37 |
| Lotto DIECI Appartamento | App.nto= mq 150,00. | 30% Balconi (mq 15,50) = mq 4,65 | 150,00 + 4,65 ≈ mq 155 |

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



| | | | |
|-------------------------------------|--|--|---|
| + deposito | Deposito = mq 29,80. | - | ≈ mq 30 |
| Lotto UNDICI Uffici | P. T. = mq 129,00. | - | ≈ mq 129 |
| Lotto DODICI Appartamento | P. 1. = mq 88,00; P. 2. = mq 62,60. | <ul style="list-style-type: none"> • 10% Area scoperta P.T. (mq 55,00) = mq 5,50 • 30% Terrazza p. 1 (mq 3,60) = mq 1,08 • 30% Terrazza p. 2 (mq 22,10) = mq 6,63 | 88,00 + 62,60 + 5,50 + 1,08 + 6,63 ≈ mq 164 |
| | Box P. I. = mq 17,50. | - | ≈ mq 18 |
| Lotto TREDICI Cantina | P. T. = mq 21,00. | - | ≈ mq 21 |
| Lotto QUINDICI Negozi | Sub 34. = mq 83,50. | - | ≈ mq 84 |
| | Sub 35. = mq 117,00. | - | ≈ mq 117 |

Pag. 84 a 110

Facendo riferimento alle quotazioni immobiliari semestrali (Allegato 14) che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione, il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare come valore massimo a metro quadrato riportato dall’Agenzia delle Entrate OMI.





VALORI DI MERCATO RILEVATI LOTTO 2

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre II

Provincia: SALERNO

Comune: VALLO DELLA LUCANIA

Fascia/zona: Periferica / via Garibaldi, via Tipoldi Pantaleone, via Cobelli, SS 488, via Scavi, via Sterze

Pag. 85 a 110

| Tipologia | Stato Conservativo | Valore di Mercato (€ / mq) | |
|------------------------------|--------------------|----------------------------|-------|
| | | Min | Max |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 830 | 1.100 |

VALORI DI MERCATO RILEVATI LOTTI 3 - 4 - 5 - 9 - 10 - 11

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre II

Provincia: SALERNO

Comune: VALLO DELLA LUCANIA

Fascia/zona: Centrale/L.go Palazzo, vie Pignataro, Pinto, De Laurentis, Palumbo, Rinaldi, Mons. Nicodemo, Divietri, P.zze S. Caterina, Cattedrale, Martiri

| Tipologia | Stato Conservativo | Valore di Mercato (€ / mq) | |
|-------------------|--------------------|----------------------------|-------|
| | | Min | Max |
| Abitazioni civili | Normale | 910 | 1.350 |
| Box | Normale | 550 | 770 |
| Negozi | Normale | 1.100 | 1.500 |
| Uffici | Normale | 970 | 1.450 |

VALORI DI MERCATO RILEVATI LOTTI 6 - 7 - 8 - 15

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2020 – Semestre II

Provincia: SALERNO

Comune: VALLO DELLA LUCANIA



Fascia/zona: Semicentrale/vie Rubino, Cafasso, Croce, Lettiero, Piedicasale, Sterre, M.D.Rosario, S. Nicola, Valenzani, Rioni Valanzano, Schiavi, Orto,S.Rocco

| Tipologia | Stato Conservativo | Valore di Mercato (€ / mq) | |
|-------------------|--------------------|----------------------------|-------|
| | | Min | Max |
| Abitazioni civili | Normale | 760 | 1.100 |
| Box | Normale | 570 | 840 |
| Negozi | Normale | 730 | 1.100 |

VALORI DI MERCATO RILEVATI LOTTO 12

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2020 – Semestre II

Provincia: SALERNO

Comune: CASTELNUOVO CILENTO

Fascia/zona: Suburbana/Vallo Scalo, Pantana, via S. Chiara, via Grimmita, Velina, via Vigne, via Arbosto

| Tipologia | Stato Conservativo | Valore di Mercato (€ / mq) | |
|-------------------|--------------------|----------------------------|-----|
| | | Min | Max |
| Abitazioni civili | Normale | 540 | 690 |
| Box | Normale | 415 | 480 |
| Ville e villini | Normale | | 890 |

VALORI DI MERCATO RILEVATI LOTTO 13

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2020 – Semestre II

Provincia: SALERNO

Comune: MOIO DELLA CIVITELLA

Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano

| Tipologia | Stato Conservativo | Valore di Mercato (€ / mq) | |
|-----------|--------------------|----------------------------|-----|
| | | Min | Max |
| Box | Normale | 405 | 470 |

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi che tengono conto proprio delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento.

| Coefficienti correttivi (Ci) | |
|------------------------------|--|
| 0,60 | Vetustà immobile Lotto 2 e lotto 13 |
| 1,10 | Bene facente parte di edificio di recente costruzione Lotti 3, 4 e 5 |
| 0,50 | In quanto trattasi mansarda deposito e non appartamento |
| 0,95 | Una porzione di appartamento necessita di ristrutturazione |
| 2,5 | Attività commerciale in vicinanza di enti uffici (ospedale) |
| 0,95 | Appartamento locato lotto 10 |
| 1,75 | Ottime condizioni mai utilizzato |
| 2,00 | Attività commerciale su strada principale |
| 0,90 | Presenza di infiltrazioni lotto 15 sub 35 |

Calcolo Del Valore

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

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



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Sezione Civile – Ufficio Espropriazione Immobiliare

G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA

Procedura: MPS Gestione Crediti Banca SPA contro Omissis e Omissis

R.G.E. n° 1/2012

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Pag. 88 a 110

| Lotto | Valore Max di Mercato (€ / mq) | Superficie Commerciale (mq) | Coefficienti correttivi | Quota pignorata | Valore (€) |
|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------|
| Lotto 2 Fabbricato | 1.100,00 | 69 | 0,60 | 100% | 46.000,00 |
| Lotto 3 Deposito (box auto) | 770,00 | 66 | 1,10 | 100% | 55.000,00 |
| Lotto 4 Negozio | 1.500,00 | 87 | 1,10 | 100% | 145.000,00 |
| Lotto 5 Deposito (mansarda) | 1.350,00 | 145 | 0,50 x 1,10 | 100% | 108.000,00 |
| Lotto 6 appartamento | 1.100,00 | 158 | 0,95 | 50% | 82.500,00 |
| Lotto 7 Negozio | 1.100,00 | 25 | 2,5 | 50% | 35.000,00 |
| Lotto 8 Box auto | 840,00 | 26 | 1 | 50% | 11.000,00 |
| Lotto 9 | | | | | |
| Appartamento | 1.350,00 | 156 | 1 | 100% | 210.600,00 |
| deposito | 770,00 | 37 | 1 | | 28.490,00 |
| Totale lotto 9 | | | | | 240.000,00 |
| Lotto 10 | | | | | |
| Appartamento | 1.350,00 | 155 | 0,95 | 100% | 198.787,00 |
| deposito | 770,00 | 30 | 1 | | 23.100,00 |
| Totale lotto 10 | | | | | 222.000,00 |
| Lotto 11 Uffici | 1.450,00 | 129 | | 100% | 187.000,00 |
| Lotto 12 | | | | | |
| Appartamento | 890,00 | 164 | 1,75 | 50% | 127.715,00 |
| Box auto | 480,00 | 18 | 1,75 | | 7.560,00 |
| Totale lotto 12 | | | | | 135.000,00 |
| Lotto 13 Cantina | 470,00 | 21 | 0,60 | 100% | 6.000,00 |
| Lotto 15 | | | | | |
| Negozio sub 34 | 1.100,00 | 84 | 1 | 50% | 46.200,00 |
| Negozio sub 35 | 1.100,00 | 117 | 0,90 | 100% | 115.830,00 |
| Totale lotto 15 | | | | | 162.000,00 |

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



LOTTO 14

Trattasi di terreno agricolo, adibito ad uliveto, avente una superficie di 1.150 mq, ipotizzando un valore di 50,00 €/mq, si ha:

Valore lotto 15 = 1.150 mq x 50,00 €/mq = € 57.500,00

DECURTAZIONI per i lotti da 2 a 15:

- + Ai valori di mercato calcolati, si applica una riduzione pari al 10% per la **MANCANZA DI GARANZIA DI VIZI**, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C. Tale decurtazione tiene conto dei vizi abusivi, dei permessi non rilevati, delle difformità catastali, ed altro.
- + Ai valori di mercato calcolati, si applica una riduzione pari al 10%, in quanto trattasi di vendita all'asta e non a mercato libero.





| Lotto | Valore Max di Mercato | Detrazione 10% Art. 568 C.P.C | Detrazione 10% vendita asta | Valore Lotto (€) |
|---|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Lotto 2 Fabbricato | 46.000,00 | 4.600,00 | 4.600,00 | 37.000,00 |
| Lotto 3 Deposito (box auto) | 55.000,00 | 5.500,00 | 5.500,00 | 44.000,00 |
| Lotto 4 Negozio | 145.000,00 | 14.500,00 | 14.500,00 | 116.000,00 |
| Lotto 5 Deposito (mansarda) | 108.800,00 | 10.880,00 | 10.880,00 | 96.500,00 |
| Lotto 6 50% Appartam. | 82.500,00 | 8.250,00 | 8.250,00 | 66.000,00 |
| Lotto 7 50% Negozio | 35.000,00 | 3.500,00 | 3.500,00 | 28.000,00 |
| Lotto 8 50% Box auto | 11.000,00 | 1.100,00 | 1.100,00 | 9.000,00 |
| Lotto 9 Appartamento deposito | 240.000,00 | 24.000,00 | 24.000,00 | 192.000,00 |
| Lotto 10 Appartamento deposito | 222.000,00 | 22.200,00 | 22.200,00 | 178.000,00 |
| Lotto 11 Uffici | 187.000,00 | 18.700,00 | 18.700,00 | 150.000,00 |
| Lotto 12 50 % Appartam. 50 % Box auto | 135.000,00 | 13.500,00 | 13.500,00 | 108.000,00 |
| Lotto 13 Cantina | 6.000,00 | 600,00 | 600,00 | 4.800,00 |
| Lotto 14 Terreno | 57.500,00 | 5.750,00 | 5.750,00 | 46.000,00 |
| Lotto 15 50 % Negozio sub 34 Negozio sub 35 | 162.000,00 | 16.200,00 | 16.200,00 | 130.000,00 |





Ricapitolando, per ogni singolo lotto, si hanno i seguenti prezzi base d'asta:

| LOTTO | PREZZI BASE D'ASTA (€) |
|---|------------------------|
| Lotto 1 fabbricato in corso di costruzione | 200.000,00 |
| Lotto 2 Fabbricato | 37.000,00 |
| Lotto 3 Deposito (box auto) | 44.000,00 |
| Lotto 4 Negozio | 116.000,00 |
| Lotto 5 Deposito (mansarda) | 96.500,00 |
| Lotto 6 50% Appartam. | 66.000,00 |
| Lotto 7 50% Negozio | 28.000,00 |
| Lotto 8 50% Box auto | 9.000,00 |
| Lotto 9 Appartamento deposito | 192.000,00 |
| Lotto 10 Appartamento deposito | 178.000,00 |
| Lotto 11 Uffici | 150.000,00 |
| Lotto 12 50 % Appartam. 50 % Box auto | 108.000,00 |
| Lotto 13 Cantina | 4.800,00 |
| Lotto 14 Terreno | 46.000,00 |
| Lotto 15 50 % Negozio sub 34 Negozio sub 35 | 130.000,00 |



QUESITO N° 13 – Assegnazione casa coniugale

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

Pag. 92 a 110



Dall' estratto di matrimonio presente nel fascicolo inerente la seguente procedura, risulta che:

- Entrambi i debitori hanno contratto matrimonio il 27/09/1986;
- Con atto del 29/10/1993 i debitori hanno scelto il regime di separazione dei beni;
- In data 08/07/2015 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 17/06/2015 (Comunicazione del Tribunale di Vallo della Lucania N.R. n° 406/2015).





1. PARTE RIASSUNTIVA

QUESITO N° 14 – Descrizione finale

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

○○○

LOTTO UNO – Piena ed esclusiva proprietà di un fabbricato su tre livelli in corso di costruzione + terreno ubicato in Vallo della Lucania (SA) località Spinacelli contrada Curci. Il bene è composto da un piano interrato, un piano terra e un piano primo ed ha una superficie calpestabile complessiva pari a mq 380,60, il terreno circostante ha una superficie di circa mq 1.910,00; Il fabbricato è interamente circondato dal terreno che confina con stradina pubblica in stato di abbandono a Nord, con particella 774 e strada pubblica a Sud, con particella 201 e con stradina pubblica in stato di abbandono ad Ovest e con particella 1251 ad Est. Il fabbricato è riportato nel NC.E.U. del Comune di Vallo della Lucania (SA) al foglio 7, p.lla 1639, cat. In corso di costruzione; Essendo un fabbricato in corso di costruzione, allo stesso ancora non risulta abbinata la planimetria catastale. Risulta esservi una Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione edilizia del 11/02/2000 registro concessioni n° 24/2000, pratica edilizia n° 21/98 prot. n° 2803, una Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione edilizia in Variante del 13/03/2003, registro concessioni n° 14, pratica edilizia n° 90/01 prot. n° 11158 2803 e un permesso a costruire in sanatoria del 06/05/05 registro permesso di costruire n° 29/05, pratica edilizia n° 117/04 prot. n° 18157 2803; Dato che l'immobile non è stato ultimato, non è possibile effettuare un riscontro dei grafici dello stato dei luoghi con i grafici dei titoli edilizi. Come riscontrato negli uffici tecnici comunali di Vallo della Lucania, allo stato attuale il cantiere risulta sospeso e il titolo edilizio scaduto pertanto sarà necessario ottenere un nuovo titolo abilitativo. Pervenuto all'esecutato a

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



seguito di Atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 26/08/1999, Rep. n° 27277, Racc. n° 10188; pubblicato presso l'Agenda del Territorio di Salerno il 03/09/1999 ai nn. 26184/20014. Il Lotto risulta libero.

PREZZO-BASE: € 200.000,00 (Euro Duecentomila/00)

LOTTO DUE – Piena ed esclusiva proprietà di un fabbricato indipendente su tre livelli ubicato in Vallo della Lucania (SA) località Spinacelli contrada Curci.

Il bene è composto da un piano terra, primo e soppalco ed ha una superficie calpestabile complessiva pari a mq 72,70; Il fabbricato confina con stradina pubblica in stato di abbandono ad Ovest, con corte esclusiva e con terreno particella 1639 a Sud, con terreno particella 1639 ad Est, con corte esclusiva e con terreno particella 1639 a Nord. Il fabbricato è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Vallo della Lucania (SA) al foglio 7, p.lla 201, cat. A/3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione che occorrerà inserire in scheda il sottotetto e definire, insieme all'aggiudicatario del lotto 1, la porzione di area scoperta attualmente adoperata come corte esclusiva. Come riportato nell'atto di provenienza, tale fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967, inoltre all'Ufficio Tecnico non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi, quindi non è possibile riscontrare eventuali difformità. Pervenuto all'esecutato a seguito di Atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 26/08/1999, Rep. n° 27277, Racc. n° 10188; pubblicato presso l'Agenda del Territorio di Salerno il 03/09/1999 ai nn. 26184/20014. Il Lotto risulta libero.

PREZZO-BASE: € 37.000,00 (Euro Trentasettemila/00)



LOTTO TRE – Piena ed esclusiva proprietà di un locale deposito sito in Vallo Della Lucania (SA), via Angelo Rubino snc piano Sottostrada. Il bene è composto da un unico locale e un piccolo wc per una superficie complessiva calpestabile di mq 58,30. Esso confina con terrapieno a Nord-Est, con area di manovra sub 2 (B.C.N.C.) a Sud-Ovest, con altra proprietà (sub 24) a Nord-Ovest, con vano scale condominiale sub 1 (B.C.N.C.) e con altra proprietà (sub 26) a Sud-Est: Il tutto è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Vallo della Lucania (SA) al foglio 8, p.lla 2205 sub 25, cat. C/2. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione dell'altezza che nel rilevato è di mt 3,00 mentre sulla scheda è di mt 2,90. Risulta esservi Concessione Edilizia n° 25/2000 prot. n° 366 rilasciata il 15/02/2000, Variante n° 119/2000 rilasciata il 19/12/2000, Variante n° 13/02 prot. 7935 rilasciata il 21/02/2002 e Variante n° 57/02 prot. 7582 rilasciata il 13/06/2002. Il cespite è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di un ampliamento, ovvero occupa lo spazio di due locali (fusione di due locali) più parte dell'area di manovra, una diversa distribuzione dei tramezzi interni e dalla presenza di finestre. Visto che il volume dell'intero piano interrato è stato autorizzato, tali difformità risultano sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 34 (tolleranze costruttive), 36 e 37 D.P.R. 380/01. Pervenuto all'esecutato a seguito di Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 07/06/2004, Rep. n° 22571, Racc. n° 9351; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 15/06/2004 ai nn. 25397/19362. Il Lotto risulta nella disponibilità del debitore che lo adopera come deposito.

PREZZO-BASE: € 44.000,00 (Euro Quarantaquattromila/00)



LOTTO QUATTRO – Piena ed esclusiva proprietà di un negozio e di un'area urbana sito in Vallo Della Lucania (SA), via Angelo Rubino snc piano Terra. Il bene è composto da un unico locale con un antibagno e wc sul lato Nord-Ovest per una superficie complessiva calpestabile di mq 69,50, l'area urbana, che è posta sul lato Sud-Ovest del negozio, ha una superficie calpestabile complessiva di mq 88,00. Esso confina con altra proprietà (Sub 15), area urbana di altra proprietà (sub 12) e area urbana B.C.N.C. (sub 3 a Nord-Est, con altra proprietà (part. 831) a Sud-Ovest, affaccia su area urbana di altra proprietà (sub 8-10) a Nord-Ovest, con area urbana di altra proprietà (sub 7) e su area urbana B.C.N.C. (sub 3) a Sud-Est. Il tutto è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Vallo della Lucania (SA) al foglio 8, p.lla 2205 sub 16, cat. C/1 e sub 13 cat. EU. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione dell'altezza che nel rilevato è di mt 4,10 mentre sulla scheda è di mt 4,20. Risulta esservi Concessione Edilizia n° 25/2000 prot. n° 366 rilasciata il 15/02/2000, Variante n° 119/2000 rilasciata il 19/12/2000, Variante n° 13/02 prot. 7935 rilasciata il 21/02/2002 e Variante n° 57/02 prot. 7582 rilasciata il 13/06/2002. Il cespite è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione che nel grafico del titolo autorizzativo il piano risultava un unico ambiente, mentre sul posto è stata riscontrata una suddivisione di ambienti tramite muri divisorii. Inoltre rispetto al titolo edilizio è presente un muro divisorio con l'immobile contraddistinto al sub 15, un locale Wc e Antibagno, una finestra nel Wc. sono inoltre presenti, sul lato Nord-Ovest, delle porte anziché delle finestre, infine nel titolo edilizio l'altezza interna risulta di mt 4,20 mentre nel rilevato è di mt 4,10. Gli interventi indicati sanabili lo sono a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01. Pervenuto all'esecutato a seguito di Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 07/06/2004,

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



Rep. n° 22571, Racc. n° 9351; pubblicato presso l’Agenzia del Territorio di Salerno il 15/06/2004 ai nn. 25397/19362. Il Lotto risulta occupato da materiale appartenente a terze persone che lo adoperano come deposito di materiale vario.

PREZZO-BASE: € 116.000,00 (Euro Centosedicimila/00)

LOTTO CINQUE – Piena ed esclusiva proprietà di un deposito (mansarda) e di un lastrico solare non praticabile sito in Vallo Della Lucania (SA), via Angelo Rubino snc piano Terzo. Il bene è composto da un’entrata/salone, una cucina, n° 2 wc, n° 2 camere e n°2 locali per una superficie complessiva calpestabile di mq 122,60 e un’altezza interna massima di mt 2,90 ed una altezza minima di mt 1,00. Esso affaccia su area urbana di altra proprietà (Sub 12) a Nord-Est, affaccia su area urbana di altra proprietà (part. 12) a Sud-Ovest, affaccia su area urbana di altra proprietà (part. 12) a Nord-Ovest, affaccia su area urbana B.C.N.C. (sub 3), con vano scale in comune B.C.N.C. (sub 1) e con mansarda di altra proprietà (sub 35) a Sud-Est. Il tutto è riportato nel NC.E.U. del Comune di Vallo della Lucania (SA) al foglio 8, p.lla 2205 sub 21, cat. C/2 e sub 23 cat. L. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione dell’altezza massima che nel rilevato è di mt 2,90 mentre sulla scheda è di mt 3,00. Risulta esservi Concessione Edilizia n° 25/2000 prot. n° 366 rilasciata il 15/02/2000, Variante n° 119/2000 rilasciata il 19/12/2000, Variante n° 13/02 prot. 7935 rilasciata il 21/02/2002 e Variante n° 57/02 prot. 7582 rilasciata il 13/06/2002. Il cespite è conforme allo stato dei luoghi ad eccezione che nel grafico del titolo autorizzativo è riportato un deposito mansardato costituito da un unico ambiente mentre sul posto è stato riscontrato la realizzazione di una serie di tramezzature interne e il cambio di destinazione da deposito ad appartamento,

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



inoltre nel titolo autorizzativo l'altezza massima interna risulta di mt 3,00 mentre nel rilevato è di mt 2,90. Nessun atto autorizzativo del cambio di destinazione d'uso è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico comunale, pertanto lo stesso risulta eseguito in assenza di titolo. Va ripristinato lo stato dei luoghi. Pervenuto all'esecutato a seguito di Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 07/06/2004, Rep. n° 22571, Racc. n° 9351; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 15/06/2004 ai nn. 25397/19362. Il Lotto risulta locato a terze persone che lo adoperano come appartamento.

PREZZO-BASE: € 96.500,00 (Euro Novantaseimilacinquecento/00)

LOTTO SEI – 50% della piena proprietà di un appartamento e dei terreni siti in Vallo Della Lucania (SA), via Francesco Cammarota n° 116 piano 1. Il bene è composto da n° 2 appartamenti (ex sub 18 e 19) indipendenti e da aperture separate. Dalla prima apertura, posta sul lato Sud-Est del vano scale, si entra in un appartamento composto da n° 2 camere, un wc, un disimpegno e n° 2 balconi che affacciano su via Cammarota. Dalla seconda apertura, posta sul lato Nord-Est del vano scale, si entra in un appartamento composto da n° 2 camere, un wc, un disimpegno, una cucina/salone, un balcone che affaccia su via Cammarota per una superficie complessiva calpestabile di mq 118,20 e un'altezza interna di mt 3,10. Sul lato Nord-Ovest dell'appartamento sono situati un ripostiglio e una veranda oltre che ad una terrazza dove vi è posta una scala a chiocciola che conduce sui terreni sottostanti che hanno una superficie catastale complessiva di mq 61,00. L'appartamento confina a Nord-Ovest con vano scale comune, affaccia su area urbana della particella 219 e affaccia sulla particella di terreno 1540, a Sud-Est affaccia su via Francesco Cammarota, a Nord-Est con altra proprietà (part. 518) e a Sud-Ovest: con



altra proprietà (part. 219 sub 11). I terreni confinano a Nord-Ovest: con la particella 2060, a Sud-Est: con area urbana della particella 219, Nord-Est con area urbana della particella 219 e con particelle 1533 e 2701, Sud-Ovest: con particella 1536. L'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Vallo della Lucania (SA) al foglio 8, p.lla 219 sub 25, cat. A/3 mentre i terreni sono riportati al N.C.T. foglio 8 part. 1540 e 1541 cat. Sem. irrig. Arb. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione che nella scheda non viene riportata la veranda e il terrazzo. Come riportato nell'atto di provenienza tale fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967. Così come riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Vallo della Lucania, a seguito delle ricerche in archivio inerenti le pratiche edilizie dei beni oggetti di stima, l'Ente non ha reperito negli archivi comunali alcun titolo edilizio quindi non è possibile riscontrare eventuali difformità. Pervenuto all'esecutato a seguito di successione in morte, denuncia n° 77, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 10/06/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/09/2009 ai nn. 44483/35801. Il Lotto risulta in parte libero e oggetto di lavori e in parte occupato dalla figlia degli esecutati a titolo gratuito.

PREZZO-BASE: € 66.000,00 (Euro Sessantaseimila/00)

LOTTO SETTE – 50% della piena proprietà di un negozio sito in Vallo Della Lucania (SA), via Francesco Cammarota n° 118 piano Terra. Il bene è composto da un locale adibito a negozio, un retro-bottega, un antibagno e un wc per una superficie complessiva calpestabile di mq 16,40 e un'altezza interna di mt 3,05. Il negozio confina a Nord-Ovest con area urbana della particella 219, a Sud-Est con via Francesco Cammarota, a Nord-Est con portone del fabbricato (sub 24) e a Sud-Ovest: con negozio di altra proprietà (sub 12). Il



negozio è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Vallo della Lucania (SA) al foglio 8, p.lla 219 sub 20, cat. C/1. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Come riportato nell'atto di provenienza tale fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967. Così come riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Vallo della Lucania, a seguito delle ricerche in archivio inerenti le pratiche edilizie dei beni oggetti di stima, l'Ente non ha reperito negli archivi comunali alcun titolo edilizio quindi non è possibile riscontrare eventuali difformità. Pervenuto all'esecutato a seguito di successione in morte, denuncia n° 77, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 10/06/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/09/2009 ai nn. 44483/35801. Il Lotto risulta locato a terze persone che lo adoperano come frutteria.

PREZZO-BASE: € 28.000,00 (Euro Ventottomila/00)

LOTTO OTTO – 50% della piena proprietà di un Box auto sito in Vallo Della Lucania (SA), via Valenzani n° 53 Piano Sottostrada. Il bene è composto da un unico ambiente per una superficie complessiva calpestabile di mq 23,10 e un'altezza interna di mt 2,45. Il box-auto confina a Nord-Est con box auto di altra proprietà (sub 44), a Sud-Ovest con box auto di altra proprietà (sub 42), a Nord-Ovest con corsia di manovra condominiale e a Sud-Est con terrapieno. Il cespite è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Vallo della Lucania (SA) al foglio 8, p.lla 2060 sub 43, cat. C/6. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione dell'altezza che nel rilevato è di mt 2,45 mentre sulla scheda è di mt 2,60. Il cespite è stato edificato con Concessione edilizia n° 134/91 del 26/07/1991 pratica edilizia 60/91 prot. 428, 1° Variante alla Concessione edilizia pratica n° 185/91, 2° Variante alla Concessione edilizia pratica n° 120/92, 3° Variante alla



Concessione edilizia n° 89/93 pratica n° 81/93 prot. 4348 del 01/06/1993. Il cespite è conforme ai titoli edilizi ad eccezione che, rispetto al titolo edilizio è presente una piccola difformità sulla parete Sud-Ovest e che nel titolo edilizio l'altezza massima interna risulta di mt 2,60 mentre nel rilevato è di mt 2,45. Gli interventi indicati sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01. Pervenuto all'esecutato a seguito di successione in morte, denuncia n° 77, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 10/06/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/09/2009 ai nn. 44483/35801. Il Lotto risulta in possesso del fratello dell'esecutata.

PREZZO-BASE: € 9.000,00 (Euro Novemila/00)

LOTTO NOVE – Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento e un locale deposito adibito a box auto siti in Vallo Della Lucania (SA), via A. Rubino n° 200 Piano Quarto int. 7 (appartamento) e Piano Terra (box auto). L'appartamento è composto da un vano entrata, un salone, una cucina, n° 4 camere, n° 2 wc, un disimpegno, un ripostiglio e da n° 3 balconi per una superficie complessiva calpestabile di mq 135,00 ed un'altezza interna di mt 3,15 e una superficie totale dei balconi di mq 18,10. Il deposito/box-auto è composto da un unico ambiente e da un wc posto sul lato Sud. per una superficie complessiva calpestabile di mq 32,50 ed un'altezza interna di mt 3,15. L'appartamento a Nord-Est, affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2208), a Sud-Ovest, affaccia su corte di pertinenza del fabbricato e poi su piazzale di altra proprietà (part. 2205), a Nord-Ovest, affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2206), a Sud-Est, con vano scale condominiale e con appartamento di altra proprietà (sub 16). Il Deposito/Box-auto confina a Nord-Est, con piazzale di altra proprietà (part. 2208), a Sud-Ovest, con box-



auto di altra proprietà (sub 5), a Nord-Ovest, con piazzale di altra proprietà (part. 2206) e a Sud-Est, con box-auto di altra proprietà (sub 7). L'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Vallo della Lucania (SA) al foglio 8, p.lla 734 sub 15, cat. A/2, mentre il deposito/box auto è riportato al foglio 8 p.lla 734 sub 6 cat. C/2. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione che nel deposito/box auto è presente il wc a differenza della scheda catastale. Il cespite è stato edificato con Licenza Edilizia n° 11 del 04 maggio 1967. Così come riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Vallo della Lucania, a seguito delle ricerche in archivio inerenti le pratiche edilizie dei beni oggetti di stima, l'Ente non ha reperito negli archivi comunali alcun titolo edilizio quindi non è possibile riscontrare eventuali difformità. Pervenuto all'esecutato a seguito di Atto di donazione redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 12/11/1993, Rep. n° 1260, Racc. n° 298; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 19/11/1993 ai nn. 29915/24455 e di Atto di individuazione catastale redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 02/10/1998, Rep. n° 8815, Racc. n° 3063; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 02/11/1998 ai nn. 33494/27324. La nuda proprietà dell'appartamento è pervenuta all'esecutato in virtù di Atto di donazione redatto dal notaio Dott. Carlo Alberto Festa il 31/12/1984, Rep. n° 36338, registrato a Vallo della Lucania il 21/01/1985 al n° 205, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 30/01/1985 ai nn. 2619/2263. Entrambi i cespiti risultano occupati dall'esecutata che adopera l'appartamento come propria dimora.

PREZZO-BASE: € 192.000,00 (Euro Centonovantaduemila/00)



LOTTO DIECI - Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento e un locale deposito adibito a box auto siti in Vallo Della Lucania (SA), via A. Rubino n° 200 Piano primo int. 1 (appartamento) e Piano Terra (box auto). L'appartamento è composto da un vano entrata, un salone, una cucina, n° 4 camere, n° 2 wc, un disimpegno, un ripostiglio e da un balcone per una superficie complessiva calpestabile di mq 135,00 ed un'altezza interna di mt 3,15 e una superficie del balcone di mq 15,50. Il deposito/box-auto è composto da un unico ambiente e da un wc posto sul lato Ovest per una superficie complessiva calpestabile di mq 26,50 ed un'altezza interna di mt 3,15. L'appartamento a Nord-Est, affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2208), a Sud-Ovest, affaccia su corte di pertinenza del fabbricato e poi su piazzale di altra proprietà (part. 2205), a Nord-Ovest, affaccia su piazzale di altra proprietà (part. 2206), a Sud-Est, con vano scale condominiale e con appartamento di altra proprietà (sub 10). Il Deposito/Box-auto confina a Nord-Est, con piazzale di altra proprietà (part. 2208), a Sud-Ovest, con box-auto di altra proprietà (sub 4), a Nord-Ovest, con box-auto di altra proprietà (sub 6) e a Sud-Est, con androne condominiale. L'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Vallo della Lucania (SA) al foglio 8, p.lla 734 sub 9, cat. A/2, mentre il deposito/box auto è riportato al foglio 8 p.lla 734 sub 7 cat. C/2. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione che nel deposito/box auto è presente il wc a differenza della scheda catastale. Il cespite è stato edificato con Licenza Edilizia n° 11 del 04 maggio 1967. Così come riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Vallo della Lucania, a seguito delle ricerche in archivio inerenti le pratiche edilizie dei beni oggetti di stima, l'Ente non ha reperito negli archivi comunali alcun titolo edilizio quindi non è possibile riscontrare eventuali difformità. Pervenuto all'esecutato a seguito di Atto di donazione redatto dal notaio Dott.ssa Maria

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



D'Alessio il 12/11/1993, Rep. n° 1260, Racc. n° 298; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 19/11/1993 ai nn. 29915/24455 e di Atto di individuazione catastale redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 02/10/1998, Rep. n° 8815, Racc. n° 3063; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 02/11/1998 ai nn. 33494/27324. L'appartamento risulta locato a terze persone di nazionalità cinese mentre il deposito/box auto risulta locato a terze persone.

PREZZO-BASE: € 178.000,00 (Euro Centosettantottomila/00)

LOTTO UNDICI – Piena ed esclusiva proprietà di un ufficio sito in Vallo Della Lucania (SA), via A. Rubino n° 200 Piano terra. Gli uffici sono composti da n° 4 locali, n° 3 wc, un antibagno e un disimpegno per una superficie complessiva calpestabile di mq 118,80. Il cespite confina a Nord-Est, con piazzale di altra proprietà (part. 2208), a Sud-Ovest, con corte di pertinenza del fabbricato e con piazzale di altra proprietà (part. 2205), a Nord-Ovest, con androne condominiale e a Sud-Est, con piazzale di altra proprietà (part. 2205). Gli uffici sono riportati nel NC.E.U. del Comune di Vallo della Lucania (SA) al foglio 8, p.lla 734 sub 20, cat. A/10. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il cespite è stato edificato con Licenza Edilizia n° 11 del 04 maggio 1967. Così come riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Vallo della Lucania, a seguito delle ricerche in archivio inerenti le pratiche edilizie dei beni oggetti di stima, l'Ente non ha reperito negli archivi comunali alcun titolo edilizio quindi non è possibile riscontrare eventuali difformità. Pervenuto all'esecutato a seguito di Atto di donazione redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 12/11/1993, Rep. n° 1260, Racc. n° 298; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 19/11/1993 ai nn. 29915/24455 e di Atto di individuazione

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



catastale redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 02/10/1998, Rep. n° 8815, Racc. n° 3063; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 02/11/1998 ai nn. 33494/27324. Gli uffici risultano occupati dall'esecutato che in parte lo adopera come propria dimora.

PREZZO-BASE: € 150.000,00 (Euro Centocinquantamila/00)

LOTTO DODICI – 50% della piena proprietà di un appartamento con box auto pertinenziale sito in Castelnuovo Cilento (SA), Frazione Velina, via Tempone Chirasso snc piano Interrato, Terra, Primo e secondo. L'appartamento oggetto di stima, della superficie calpestabile complessiva di mq 190,30 oltre al box-auto, è collocato in una serie di appartamenti a schiera composta da 3 livelli fuori terra mentre i box-auto si trovano ad un livello interrato e posti ad Ovest dei detti appartamenti. Al piano interrato è situato il box-auto pertinenziale composto da un unico ambiente per una superficie calpestabile pari a mq 15,20 ed un'altezza di circa mt 2,70. Il piano terra dell'appartamento è composto solo dal vano scala utilizzato per accedere ai piani superiori. Sul lato Sud-Ovest vi è un'area esclusiva dell'appartamento della superficie di mq 55,00 ed una scala che conduce al piano interrato. Il piano primo è composto da un salone/cucina, n° 2 camere, un wc e un disimpegno per una superficie complessiva calpestabile di mq 70,50 ed un'altezza di mt 2,85, vi è poi una terrazza di mq 3,60. Dalla cucina/salone vi è una scala interna che conduce al piano secondo. Il piano secondo è composto da n° 3 camere, un wc e un disimpegno per una superficie complessiva calpestabile di mq 48,80 ed un'altezza massima di mt 2,70 e un'altezza minima di 0,50, vi è poi una terrazza di mq 22,10. Il box-auto confina a Nord-Ovest, con viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.), a Sud-Est, con terrapieno, a Sud-Ovest, con box auto di altra



proprietà (sub 29) e a Nord-Est, con box auto di altra proprietà (sub 22). Il piano terra a Nord-Ovest, affaccia su viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.) e confina a Sud-Est, con viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.), a Sud-Ovest, con viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.), a Nord-Est, con appartamento di altra proprietà (sub 22). Il piano primo e secondo a Nord-Ovest, affacciano su viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.), a Sud-Est, affacciano sul viale di accesso esclusivo e su piazzale di altra proprietà (sub 28), a Sud-Ovest, affacciano su viale di accesso comune (sub 1 B.C.N.C.) e su piazzale esclusivo, a Nord-Est, confinano con appartamento di altra proprietà (sub 28). L'intero cespite è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Cilento (SA) al foglio 12, p.lla 1271 sub 20, cat. A/3. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione del piano secondo dove lo stato dei luoghi risulta ampliato fino all'estremità della falda del tetto. Il cespite è stato edificato con Permesso a Costruire n° 30 del 26/05/2004 pratica edilizia n° 4649/2003 e successive varianti n° 24 del 18/05/2005, pratica edilizia n° 667/2005, n° 39 del 13/10/2005, pratica edilizia n° 2993/2005, n° 41 del 08/11/2005, pratica edilizia n° 4218/2005, n° 3, pratica n° 5294/2005 del 18/01/2006 e n° 30, pratica n° 1354/2006 del 12/06/2006. Rispetto al titolo autorizzativo non si riscontrano significative difformità ad eccezione del piano secondo dove mancando le tramezzature sulle estremità Nord-Ovest e Sud-Est di conseguente si ha un ampliamento del piano. Nessun atto autorizzativo dell'ampliamento è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico comunale, pertanto lo stesso risulta eseguito in assenza di titolo. Va ripristinato lo stato dei luoghi. Pervenuto all'esecutato a seguito di Successione in morte, denuncia n° 39, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 26/05/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 24/09/2009 ai nn. 43330/34829, Successione in



morte, denuncia n° 77, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 10/06/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/09/2009 ai nn. 44483/35801 e Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 12/03/2007, Rep. n° 29193, Racc. n° 12562. Il cespite risulta libero con assenza di mobilio e di utenze

PREZZO-BASE: € 108.000,00 (Euro Centottomila/00)

LOTTO TREDICI – Piena ed esclusiva proprietà di una porzione di fabbricato rurale adibito a cantina sito in Moio della Civitella (SA), via Cono Capobianco snc, Piano terra. Il cespite è composto da un unico locale della superficie calpestabile di mq 14,15. Il soffitto è a volta con un'altezza massima di mt 2,25 e minima di mt 1,90. Esso confina a Nord, con altra proprietà, a Sud, con altra proprietà e con disimpegno comune, ad Ovest e ad Est, con altra proprietà. Il tutto è riportato al NC.T. del Comune di Moio della Civitella al foglio 9, p.lla 364 sub 9, cat. R. Essendo tale bene riportato al Catasto terreni come "Porzione di fabbricato rurale", lo stesso è sprovvisto di scheda catastale. Occorre trasferire tale bene al Catasto Fabbricati. Come riportato nell'atto di provenienza tale fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967. Dato che non è stato possibile reperire la documentazione inerente tale fabbricato (Allegato 16), non è possibile riscontrare eventuali difformità. Pervenuto all'esecutato a seguito di Atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Maria D'Alessio il 15/12/2003, Rep. n° 21245, Racc. n° 8792; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 14/01/2004 ai nn. 1855/1507. Il cespite risulta libero.

PREZZO-BASE: € 4.800,00 (Euro Quattromilaottocento/00)



LOTTO QUATTORDICI – Piena ed esclusiva proprietà di un terreno sito in Moio della Civitella (SA), Strada Regionale ex SS 488. Il terreno, della superficie catastale complessiva di mq 1.150,00, è di forma irregolare con presenza perlopiù di piante di ulivo. L'appezzamento di terreno si presenta con un leggero pendio ed è privo di recinzione ad eccezione del lotto Nord dove è presente il guardrail della strada. Esso confina a Nord, con strada pubblica e con particella 1640, a Sud, con particelle 2846 e 2753, ad Ovest, con particelle 2846 e 2753 e ad Est: con particelle 1644 e 1640. Il tutto è riportato al NC.T. del Comune di Moio della Civitella al foglio 9, p.lla 1639 e 1643. Al Catasto terreni tale bene è classificato come “pascolo” la particella 1639 e come “seminativo arborato” la particella 1643, sullo stato dei luoghi sono stati invece rinvenuti la presenza di innumerevoli piante di ulivo. Pervenuto all'esecutato a seguito di Atto di donazione redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 04/04/1995, Rep. n° 18510, Racc. n° 7116; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 13/04/1995 ai nn. 10738/8471. Tali terreni agricoli, non recintati ed utilizzati ad uliveto, risultano intestati a terze persone per usucapione, con atto successivo al pignoramento.

PREZZO-BASE: € 46.000,00 (Euro Quarantaseimila/00)

LOTTO QUINDICI – Piena ed esclusiva proprietà di un negozio (sub 35) + il 50% di un altro negozio (sub 34) e un terreno (che non esiste più a seguito dell'ampliamento del negozio sub 35) siti in Vallo Della Lucania (SA), via F Cammarota n° 41-43 Piano terra. Esso si presenta come un unico negozio ed è composto da un locale negozio destinato alla vendita al dettaglio, un sottoscala, una retrobottega, uno spogliatoio, n° 2 wc e n° 3 locali per una superficie complessiva calpestabile di mq 152,60 ed un'altezza interna che varia da locale in locale (da mt 3,00 a mt 4,10). Il cespite confina a Nord-



Ovest, con via Francesco Cammarota, a Sud-Est, con altra proprietà e con terrapieno sotto via Monsignor Torrusio, a Nord-Est, con androne del fabbricato (part. 257) e a Sud-Ovest, con altra proprietà (part. 654).). I negozi sono riportati nel NC.E.U. del Comune di Vallo della Lucania (SA) al foglio 8, p.lla 257 sub 34 e 35, cat. C/1, il terreno è riportato al N.C.T. foglio 8 part. 256. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione che, rispetto al rilevato, è presente un locale spogliatoio ed un'apertura che conduce dalla retrobottega del sub 34 al locale 2 del sub 35.

Precisamente i due sub 34 e 35 (aventi ditta diversa), sono comunicanti tra di loro. Inoltre la particella di terreno n° 256 altro non è che il lastrico solare del locale 1 del sub 35. Come riportato nel titolo di provenienza, tali immobili sono stati edificati in epoca antecedente al 1967, inoltre lo stesso è stato oggetto di concessione Edilizia n° 25 rilasciata il 18/03/1987 pratica edilizia n° 14/87 prot. 50 per ampliamento locali. Rispetto al Titolo Edilizio è presente un locale sottoscala nell'immobile sub 34, un locale spogliatoio e un wc nell'immobile sub 34, un'apertura che collega i due immobili, un wc ed una tramezzatura divisoria nell'immobile sub 35, sono inoltre difformi le altezze in quasi tutti i locali. Gli interventi indicati sanabili lo sono a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01. Il negozio sub 35 è pervenuto all'esecutato a seguito di Atto di donazione redatto dal notaio Dott. Vincenzo De Luca il 02/08/1995, Rep. n° 19118, Racc. n° 7320; pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 10/08/1995 ai nn. 21909/17383, il sub 34 e il terreno invece sono pervenuti all'esecutato a seguito di successione in morte, denuncia n° 77, volume n° 448, presentata all'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 10/06/2009 e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/09/2009 ai nn.



44483/35801. Il Negozio risulta locato a terze persone che lo adoperano in parte come negozio e in parte come laboratorio adibito a pastificio.

PREZZO-BASE: € 130.000,00 (Euro Centotrentamila/00)

CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 110 pagine dattiloscritte e da n° 25 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

Nocera Superiore 08 settembre 2021

L'Esperto

Dott. Ing. Domenico Apa

