

ASTE GIUDIZIARIE - Azienda di vendita LUCANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CHIACCISSIVA depositata

ASTE
GIUDIZIARIE®

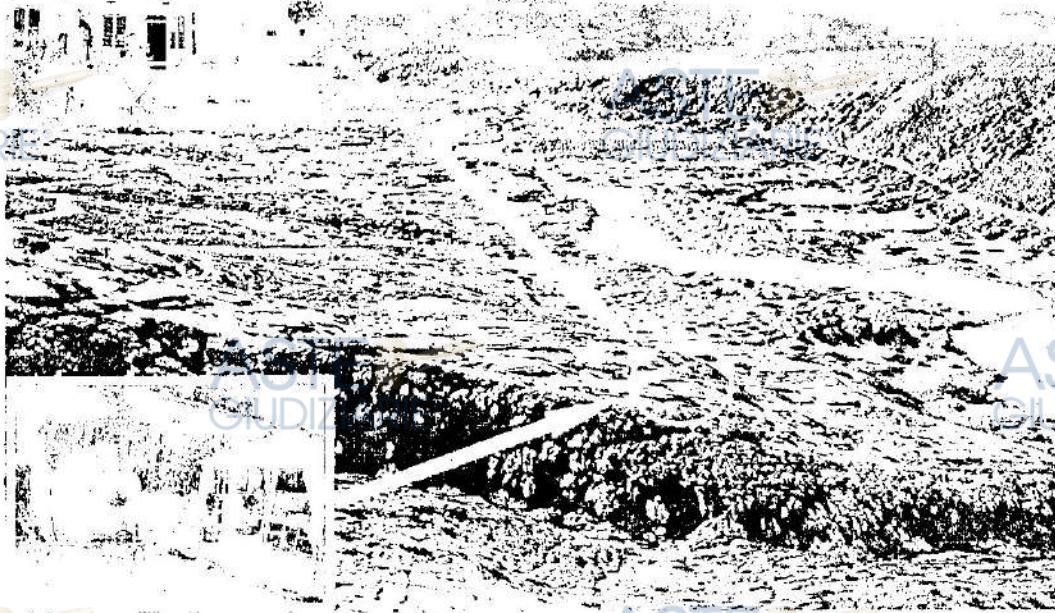
Procedura Esecutiva promossa
Contro
R. G. Esec. N.
Custode Giudiziario
Udienza modalità di vendita

[REDACTED]
ASTE
GIUDIZIARIE®
Avv. Vitagliano Carmine
19.09.2024

CONFERIMENTO DI PREGIAZI DI UFFICIO
PER LA STIMA INIZIALE, AVVISTARE ED ESECUZIONE
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
11 luglio 2024

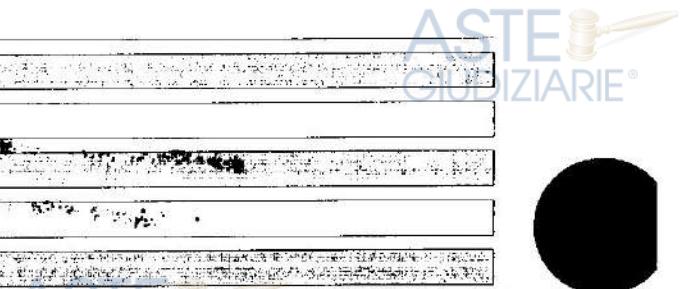
ASTE
GIUDIZIARIE®
11 luglio 2024

Firmato Da: APA DOMENICO Emissario Da: ART. BAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7b9a80fa73ca1at14617e135821772f6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



ALLEGATI:

01	VERBALE OPERAZIONI PERITALI
02	RILIEVO FOTOGRAFICO
03	RILIEVO METRICO
04	RILIEVO GRAFICO
05	ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA
06	CARTOGRAFIE
07	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
08	GRAFICO DIFFORMITÀ CATASTALI
09	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
10	TITOLI DI PROVENIENZA
11	CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO CIVILE
12	TITOLO EDILIZIO
13	GRAFICO DIFFORMITÀ URBANISTICHE
14	BORSINO IMMOBILIARE
15	VISURE IPOTECARIE
16	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI

1) PARTE EPIGRAFICA

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

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°4628, nell'udienza del 06 marzo 2024 del G.E. *Dott.ssa GIGLIO ROBERTA*, veniva nominato come Esperto per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione R.G.E. n° 62/2023 + R.G.E. n° 13/2015 (riunione delle procedure così come disposto dal G.E. nell'udienza 10/04/2024) del Tribunale di Vallo della Lucania (SA) con disposizione del conferimento incarico nell'udienza del 10 aprile 2024. Nell'udienza stabilita, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, mi viene conferito l'incarico dal G.E. *Dott.ssa GIGLIO ROBERTA* che poneva al sottoscritto i 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 **dettigliatamente**: 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 sgombro, 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 rivelata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 4) **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 5) **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 6) **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

- 7) **Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- 8) **Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima per intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;**
- 9) **Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;**
- 10) **Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato, 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; accettare 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 serviti 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 teletessmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) **Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 17) **Depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
- 18) **Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 19) **Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti 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.

RIUNIONE PROCEDURE RGE 13/2015 + RGE 62/2023

Si specifica che, nell'udienza del 10/04/2024, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Giglio Roberta ha disposto la riunione delle procedure **RGE 13/2015 + RGE 62/2023** entrambe in testa all'esecutata.





TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA
Procedura: PENELOPE SPV SRL *contro* TAMBASCO ROSALIA
R.G.E. n° 62/2023 + 13/2015
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - RELAZIONE DI STIMA

✓ LE PARTI

Procedura RGE 13/2015

Ruolo	Parte / Credito	Difensore e PEC
Creditore procedente	Italfondiario S.p.a. [REDACTED]	Avv. Iorio Valerio avvvalerioiorio@pec.ordineforense.salerno.it
Creditore iscritto non Intervenuto	Banca Popolare di Salerno Spa	
Creditore iscritto non Intervenuto	Banco di Napoli Spa	
Creditore Intervenuto	Coppola Pietro Aniello [REDACTED]	Avv. Calicchio Vincenzo avv.vincenzocalicchio@pcc.giuffrc.it

Procedura RGE 62/2023

Ruolo	Parte / Credito	Difensore e PEC
Creditore procedente	PENELOPE SPV SRL [REDACTED]	Avv. Iorio Valerio avvvalerioiorio@pec.ordineforense.salerno.it

Debitore in entrambe le procedure	[REDACTED]	Non costituita
-----------------------------------	------------	----------------

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO in entrambe le procedure

Avv. Vitagliano Carmine (carminevitagliano@puntopec.it)

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

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

2) PARTE DESCRIPTIVA

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

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

➤ **Unico accesso** (Allegato 01), in data **10 maggio 2024** alle ore 11:00 nel Comune di Centola (SA) in località Fornille n° 1500 ovvero presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Sul posto è presente [REDACTED] che ci consentono l'accesso.

Letti i quesiti si effettua una ispezione visiva, un rilievo metrico (allegato 0304) e fotografico (allegato 02-05) dei beni pignorati.

Le parti mi chiarano che i manufatti presenti sulla particella 1324 sono stati realizzati senza titoli edilizi e pertanto sono abusivi.

La particella di terreno n° 1281 pignorata, risulta occupata da una sede stradale.

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede si concludono in maniera definitiva le operazioni peritali alle ore 12:30.

Il sottoscritto esperto si recava inoltre presso gli uffici del **Catasto di Salerno**, presso gli uffici dell'**Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania**, gli uffici: **Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, Condono Edilizio, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Centola (SA)** e l'**Archivio notarile di Salerno**.

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, attinti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

[ELenco dei beni come da Pignoramento]

Procedura RGE 13/2015

- 1.** Piena Proprietà per 1/1 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano T. riportata al N.C.E.U. **Foglio 36 particella 756 sub 3 categoria A/3;**
- 2.** Piena Proprietà per 1/1 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano 1° riportata al N.C.E.U. **Foglio 36 particella 756 sub 5 categoria A/3;**

Procedura RGE 62/2023

- 3.** Piena Proprietà Superficiaria per 1/1 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano T. riportata al N.C.E.U. **Foglio 36 particella 1324 sub 4 categoria A/3;**
- 4.** Piena Proprietà per 1/2 Terreno sito in Centola (SA) alla località Fornille riportato al N.C.T. **Foglio 36 particella 1280 mq 814;**
- 5.** Piena Proprietà per 1/2 Terreno sito in Centola (SA) alla località Fornille riportato al N.C.T. **Foglio 36 particella 1281 mq 1.000;**

FORMAZIONE DEL LOTTI

Per una maggiore chiarezza sui beni oggetto di pignoramento di entrambe le procedure, si procede alla formazione dei seguenti lotti descrivendo le modalità di tale formazione nell'apposito quesito:



- Piena Proprietà per 1/1 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano T. riportata al N.C.E.U. **Foglio 36 particella 756 sub 3 categoria A/3;**
- Piena Proprietà Superficiaria per 1/2 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano T. riportata al N.C.E.U. **Foglio 36 particella 1324 sub 4 categoria A/3;**
- Piena Proprietà per 1/4 Terreno sito in Centola (SA) alla località Fornille riportato al N.C.T. **Foglio 36 particella 1280 mq 814;**
- Piena Proprietà per 1/4 Terreno sito in Centola (SA) alla località Fornille riportato al N.C.T. **Foglio 36 particella 1281 mq 1.000.**



- Piena Proprietà per 1/1 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano 1° riportata al N.C.E.U. **Foglio 36 particella 756 sub 5 categoria A/3;**
- Piena Proprietà Superficiaria per 1/2 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano T. riportata al N.C.E.U. **Foglio 36 particella 1324 sub 4 categoria A/3;**
- Piena Proprietà per 1/4 Terreno sito in Centola (SA) alla località Fornille riportato al N.C.T. **Foglio 36 particella 1280 mq 814;**
- Piena Proprietà per 1/4 Terreno sito in Centola (SA) alla località Fornille riportato al N.C.T. **Foglio 36 particella 1281 mq 1.000.**



Pertanto i due appartamenti che costituiscono il lotto 1 e 2, risultano regolarmente collegati alla strada pubblica.

3) PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

Verificare, prima di ogni ultra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2º 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 censarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

○ ○ ○

Verifica documentazione Procedura RGE 13/2015

1. Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2º si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il 05/03/2015 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 24/06/2015 (110 giorni) quindi entro i 120 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2º (Comma successivamente modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'att. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132 che ha ridotto tale intervallo di tempo da 120 giorni a 60 giorni).

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.



2. Consultando la relazione notarile sottoscritta dal Notaio Dott. Andrea Raiola si evince che alla data 20 giugno 2015 gli immobili oggetto di stima (abitazioni N.C.E.U. Foglio 36 particella 756 sub 3 e 5) risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** pari ad € 77.468,54 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 29/03/2001 ai nn. 8550/1265, a favore della Banca Popolare di Salerno Spa [REDACTED] per la quota di un mezzo della piena proprietà quale terzo datore di ipoteca, e [REDACTED] per la restante quota di un mezzo della piena proprietà a garanzia di un mutuo fondiario pari ad € 38.734,27 nascente dall'atto di mutuo ricevuto dal notaio Lucio Mazzarella di Eboli in data 27/03/2001 rep. n° 14544, gravanti sugli immobili oggetto di stima;
- **IPOTECA VOLONTARIA** pari ad € 260.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 18/06/2008 ai nn. 24670/4317, a favore di Banco di Napoli Spa [REDACTED] per l'intero, a garanzia di un mutuo fondiario di € 130.000,00 nascente dall'atto di mutuo ricevuto dal notaio Domenico Di Liegro in data 06/06/2008 rep. n° 214/170, gravante sugli immobili oggetto di stima;
- **PIGNORAMENTO** nascente da atto dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Vallo della Lucania del 09/01/2015 rep. n° 99/2015 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Salerno in data 23/03/2015 ai nn. 9729/8132 a favore della Italfondiario Spa e [REDACTED], gravante sugli immobili oggetto di stima.

Il sottoscritto ha effettuato, in data 08/07/2024, ricerche presso gli uffici della Conservatoria di Salerno, sviluppando le ispezioni ipotecarie per il bene oggetto di pignoramento nel ventennio che costituiscono l'allegato 15. Dalle ispezioni emerge la seguente situazione:



Dati della richiesta

Immobile: Comune di CENTOLA (SA)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 36 - Particella 756 - Subalterno 3 (**LOTTO 1**)

Foglio: 36 - Particella 756 - Subalterno 5 (**LOTTO 2**)

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2004 al 08/07/2024

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

Elenco immobili

Comune di CENTOLA (SA) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 36 Particella 756 Sub 3 (**LOTTO 1**)

Sezione urbana - Foglio 36 Particella 756 Sub 5 (**LOTTO 2**)

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/05/2006 - Registro Particolare 15343 Registro Generale 25279

Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 88767 del 05/05/2006
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

2. ISCRIZIONE del 18/06/2008 - Registro Particolare 4317 Registro Generale 24670

Pubblico ufficiale DI LIEGRO DOMENICO Repertorio 214/170 del 06/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

3. TRASCRIZIONE del 23/03/2015 - Registro Particolare 8132 Registro Generale 9729

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
Repertorio 99/2015 del 09/01/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

3. Provenienza debitore:

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti alla esecutata in
virtù di Atto di Divisione redatto dal Notaio Dott. Gustavo Trotta il
05/05/2006 Rep. n° 88767 racc. n° 32542, trascritto a Salerno il
10/05/2006 ai nn. 25279/15343 (allegato 10).

CRITICITÀ

L'esame del fascicolo non rileva criticità per quanto concerne il diritto
pignorato, la trascrizione del pignoramento nonché la continuità delle
trascrizioni a favore del debitore esegutato; la documentazione ipo-catastale è
completa ed è stata depositata nei termini previsti dall'art. 567 cpc.

Verifica documentazione Procedura RGE 62/2023

1. Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2º si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il 14/11/2023 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 06/12/2023 (22 giorni) quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2º (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.

2. Consultando la relazione notarile sottoscritta dal Notaio Dott. Antonio Trotta si evince che alla data 05 dicembre 2023 gli immobili oggetto di stima (abitazione N.C.E.U. Foglio 36 particella 1324 sub 4 e terreni N.C.T. Foglio 36 particelle 1280 e 1281) risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE** nn. 48365/38986 del 22/11/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale di Vallo della Lucania in data 23/10/2023 rep. n° 789 a favore di PENELOPE SPV Srl contro [REDACTED]

Il sottoscritto ha effettuato, in data 08/07/2024, ricerche presso gli uffici della Conservatoria di Salerno, sviluppando le ispezioni ipotecarie per il bene

oggetto di pignoramento, nel ventennio, che costituiscono l'allegato 15. Dalle ispezioni emerge la seguente situazione:

Dati della richiesta

Immobile: Comune di CENTOLA (SA)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 36 - Particella 1324 - Subalterno 4 (**LOTTO 1-2**)

Tipo catasto: Terreni

Foglio: 36 - Particella 1280 e 1281 (**LOTTO 1-2**)

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2004 al 08/07/2024

Elenco immobili

Comune di CENTOLA (SA) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 36 Particella 1324 Sub 4 (LOTTO 1-2)

Comune di CENTOLA (SA) Catasto Terreni

Sezione urbana - Foglio 36 Particella 1280 e 1281 (LOTTO 1-2)

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 38986 Registro Generale
48365
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
Repertorio 789 del 23/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Il sottoscritto ha effettuato, ricerche presso gli uffici della Conservatoria di Salerno, sviluppando le ispezioni ipotecarie per i beni Foglio 36 Particella 1324 Sub 1-2-3 ora sopprese e diventate sub 4 dalla quale è emerso che non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta

4. Provenienza debitore:

Piena Proprietà per 1/2 Terreni Foglio 36 particella 1280 e 1281 (ex 641).

I terreni oggetto della presente procedura sono pervenuti alla esecutata in virtù di Atto di Donazione redatto dal Notaio Dott. Carlo Alberto Festa il 17/08/1979 Rep. n° 16417 racc. 5696 Reg.to a Vallo Della Lucania il 6 settembre 1979 al n° 1867 ed ivi trascritto in data 17/09/1979 ai nn.21841/19192.

Piena Proprietà Superficieria per 1/1 Abitazione di tipo economico Foglio 36
particella1324 sub 4.

Come riportato nella relazione notarile, dalla risultanza degli atti trascritti presso l'ufficio di pubblicità immobiliare, non si rileva atto mediante il quale l'esecutata diventa proprietaria dell'intera piena proprietà superficiari del suddetto immobile.

Tale immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 1-2-3 i quali sono stati edificati su area identificata al catasto terreni al foglio 36 particella 1324 (ex 650). Detta area divenne proprietà di terzi per averla ricevuta con Atto di Donazione redatto dal notaio Giuliani in data 03/11/1975 rep. 3011/1743 e trascritto il 24/11/1975 ai nn. 23304/20032.

Come si evince dalle visure catastali dei subalterni soppressi 1-2-3 (allegato 7/10), l'intestazione della proprietà superficiaria all'esecutata è pervenuta per VOLTURA D'UFFICIO del 17/12/2013 - ALLINEAMENTO DITTA A T.M.- Voltura n. 30026.1/2013 - Pratica n. SA0437008 in atti dal 17/12/2013.

CRITICITÀ

L'esame del fascicolo non rileva criticità per quanto concerne il diritto pignorato, la trascrizione del pignoramento; la documentazione ipo-catastale è completa ed è stata depositata nei termini previsti dall'art. 567 cpc.



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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.);

ooo



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

LOTTO UNO

LOTTO
N°1

- Piena Proprietà per 1/1 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano T. riportata al N.C.E.U. **Foglio 36 particella 756 sub 3 categoria A/3;**
- Piena Proprietà Superficiaria per 1/2 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano T. riportata al N.C.E.U. **Foglio 36 particella 1324 sub 4 categoria A/3;**
- Piena Proprietà per 1/4 Terreno sito in Centola (SA) alla località Fornille riportato al N.C.T. **Foglio 36 particella 1280 mq 814;**
- Piena Proprietà per 1/4 Terreno sito in Centola (SA) alla località Fornille riportato al N.C.T. **Foglio 36 particella 1281 mq 1.000.**



Tipologia	Appartamento																		
Ubicazione	Località Fornille n° 1500 - 84051 Centola (SA) Piano Terra																		
Quota Pignorata	Piena Proprietà 100 %	Quota	Lotto 1	Piena Proprietà 100 %															
Dati Catastali	Foglio 36	Particella 756	Sub 3	Categoria A/3	Classe 2	Cons. 4 vani	Rendita € 402,84												
Superfici	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Superficie Calpestabile</th> <th>Mq</th> <th>56,00</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Appartamento</td> <td>Superficie Lorda</td> <td>Mq</td> <td>65,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Superficie Terrazza e sottoscala</td> <td>Mq</td> <td>21,00</td> </tr> </tbody> </table>								Superficie Calpestabile	Mq	56,00	Appartamento	Superficie Lorda	Mq	65,00		Superficie Terrazza e sottoscala	Mq	21,00
	Superficie Calpestabile	Mq	56,00																
Appartamento	Superficie Lorda	Mq	65,00																
	Superficie Terrazza e sottoscala	Mq	21,00																

ASTE
GIUDIZIARIE® Confini

Descrizione
Nord: corte (sub 1) e terreno adibito a viale (part. 1280);
Sud: terreno adibito a viale (part. 1280);
Ovest: appartamento di altra proprietà (Sub 2);
Est: con viale (part. 1324).

L'appartamento oggetto di stima è collocato all'interno di un fabbricato composto da 2 piani con struttura portante in calcestruzzo armato ed è composto da n° 4 appartamenti (2

Accessi

L'appartamento, collocato al piano terra lato Est del fabbricato, ha una superficie calpestabile di circa mq 56,00. Esso è composto da n° 2 camere, una cucina/salone, un disimpegno e un wc. Sul lato Sud, in corrispondenza della porta di accesso, è presente una terrazza e un sottoscala ricavato dalle scale che conducono all'appartamento posto al piano superiore. L'altezza interna è di circa mt 2,85.

L'appartamento è raggiungibile dalla strada pubblica SR ex SS 447 esclusivamente attraversando, da Est verso Ovest, una strada privata composta da una serie di particelle (fg 37 part. 34, fg 36 part. 648-642-632-974-757). Dalla suddetta strada privata, in direzione Sud e poi Est, si attraversa il terreno adibito a viale part. 1280 che circonda completamente il fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima (la cui quota $\frac{1}{4}$ è assegnata a tale lotto). Proseguendo poi verso Sud, si attraversa la corte della part. 1324 (la cui quota di $\frac{1}{2}$ è assegnata a tale lotto) e poi verso Ovest attraversando di nuovo la particella 1280 si raggiunge prima il terrazzo e poi l'appartamento oggetto di stima.

L'appartamento è situato in una zona collinare e dista a pochi chilometri dalla frazione marina denominata Palinuro. Sia l'appartamento che il fabbricato dove è collocato, si presentano in buone condizioni manutentive.

Location

Stato di fatto

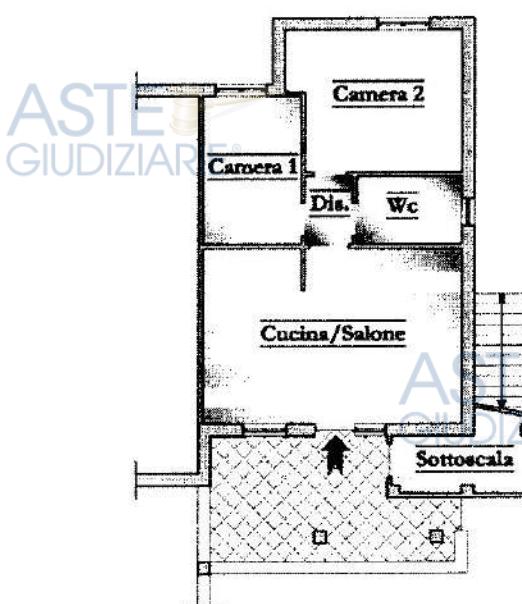


Figura 1 - Rilievo grafico dell'appartamento

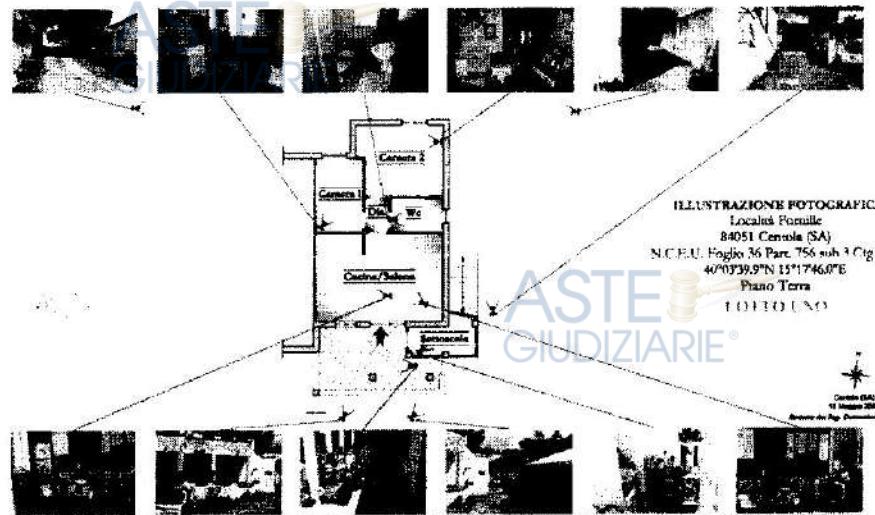


Figura 2- Illustrazione fotografica dell'appartamento



Figura 3- Indicazione accesso al lotto dalla strada pubblica SR ex SS 447



Figura 4- Esterno appartamento



Figura 5- Cucina/ Salone

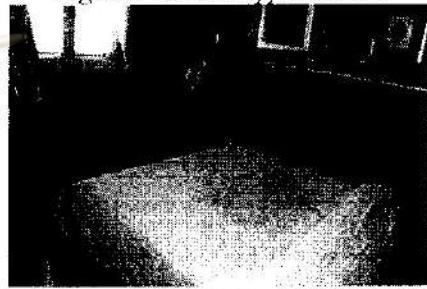


Figura 6- Camera



Figura 7- Camera

Tipologia Appartamento
Ubicazione Località Fornille n° 1500 - 84051 Centola (SA) Piano Terra

Quota Pignorata	Proprietà Superficiaria 100 %			Quota Lotto 1		Proprietà Superficiaria 50 %	
Dati Catastali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
	36	1324	4	A/3	1	3 vani	€ 255,65
						Superficie Calpestabile	Mq 38,00
Superfici		Appartamento				Superficie Lorda	Mq 52,00
						Superficie corte	Mq 281,00

Nord: strada privata (part. 757);

Sud: terreno altra proprietà (part. 724);

Ovest: terreno adibito a viale part. 1280;

Est: terreno altra proprietà (part. 1334).

Descrizione

L'appartamento oggetto di stima è composto da due distinti corpi di fabbrica posti sui lati Nord e Sud della particella con all'esterno la corte pertinenziale. Il tutto ha una superficie calpestabile di circa mq 38,00 mentre la corte ha una superficie di mq 281,00. Il fabbricato a Nord è composto da n° 2 camere e un wc con l'altezza interna che varia da mt 2,25 a mt 2,10. Il fabbricato Sud è composto da n° 2 camere e un wc con altezza interna di mt 2,65.

L'accesso al bene è il medesimo riportato nel bene descritto precedentemente.

Accessi

Location

La location è la medesima riportata nel bene descritto precedentemente.

Il fabbricato a Nord, realizzato con strutture semplici e coperto da lamiera grecata, si presenta in modeste condizioni.

Stato di fatto

Il fabbricato a Sud, realizzato in maniera più solida rispetto al precedente, si presenta in ottimo stato manutentivo.

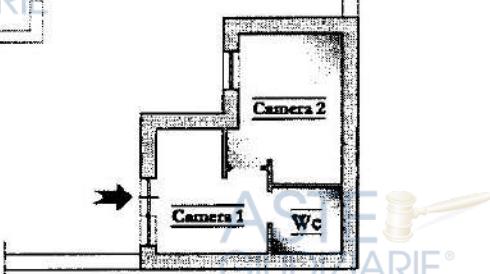


Figura 8- Rilievo grafico dell'appartamento



ILLUSTRAZIONE FOTOGRAFICA

Località Formile
84051 Centola (SA)
N.C.E.U. Foglio 36 Part. 1324 sub 4 Ctg A/3
40°13'39,9"N 15°17'46,0"E
Piano Terra
LOTTO UNO - DUE

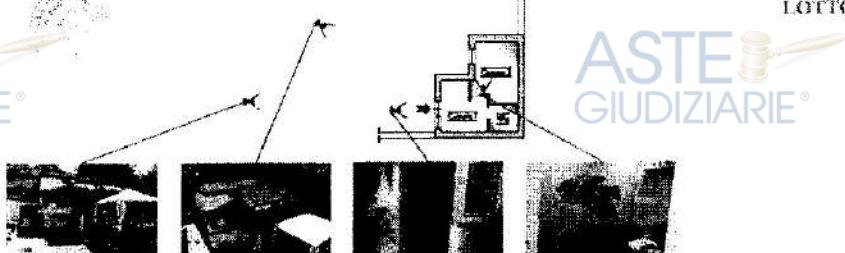


Figura 9- Illustrazione fotografica dell'appartamento

Tipologia	Terreni					
Ubicazione	Località Fornille n° 1500 - 84051 Centola (SA)					
Quota	Proprietà		Quota	Proprietà		
Pignorata	1/2		Lotto 1	1/4		
Dati Catastali	Foglio	Particella	Qualità	Consistenza	Rendita	Agrario
	36	1280	Pascolo	/ 8 14	€ 0,04	€ 0,13
	36	1281	Pascolo	/ 10 00	€ 0,05	€ 0,15
Superfici	Particella 1280		<i>Superficie Catastale</i>	Mq	814,00	
	Particella 1281		<i>Superficie Catastale</i>	Mq	1.000,00	
			<i>Superficie Catastale Totale</i>	Mq	1.814,00	

Particella 1280:

Nord: strada privata (part. 757);

Sud: terreno altra proprietà (part. 1223 - 724);

Ovest: terreno part. 1281;

Est: terreno altra proprietà (part. 1334).

Particella 1281:

Nord: strada privata (part. 757);

Sud: terreno altra proprietà (part. 1223 - 1224);

Ovest: terreno altra proprietà (part. 752);

Est: terreno part. 1280.

La particella 1280, di forma pressoché rettangolare e pianeggiante, è perlopiù ricoperta da una pavimentazione di calcestruzzo. Essa funge da corte del fabbricato part. 756 che si trova al suo interno.

La particella 1281, di forma pressoché rettangolare, è situata in una zona impervia con elevata inclinazione.

All'interno di essa è posta una stradina, asfaltata ma in condizioni precarie, che conduce ad altre proprietà, mentre la restante parte del terreno si presenta ricoperta di alberi di vario genere e vegetazione spontanea.

L'accesso al bene è il medesimo riportato nel bene descritto precedentemente.

La location è la medesima riportata nel bene descritto precedentemente.

La particella 1280, ricoperta da pavimentazione in calcestruzzo, si presenta in buone condizioni.

La particella 1281, si presenta in pessimo stato e non curata, genere e vegetazione spontanea.

Confini

Descrizione

Accessi

Location

Stato di fatto



Figura 10- Mappa catastale



Figura 11- Mappa Satellitare



Figura 12- Part. 1280 lato Sud



Figura 13- Part. 1280 lato Nord



Figura 14- Part. 1280 lato Nord



Figura 15- Particella 1281



Figura 16- Particella 1281



Figura 17- Particella 1281



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott.ssa GIGLIO ROBERTA
Procedura: PENELOPE SPV SRL *contro* [REDACTED]
R.G.E. n° 62/2023 + 13/2015
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - RELAZIONE DI STIMA



**LOTTO
N° 2**

LOTTO DUE

- Piena Proprietà per 1/1 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano 1° riportata al N.C.E.U. Foglio 36 particella 756 sub 5 categoria A/3;
- Piena Proprietà Superficiaria per 1/2 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano T. riportata al N.C.E.U. Foglio 36 particella 1324 sub 4 categoria A/3;
- Piena Proprietà per 1/4 Terreno sito in Centola (SA) alla località Fornille riportato al N.C.T. Foglio 36 particella 1280 mq 814;
- Piena Proprietà per 1/4 Terreno sito in Centola (SA) alla località Fornille riportato al N.C.T. Foglio 36 particella 1281 mq 1.000.

Tipologia
Ubicazione

Appartamento

Località Fornille n° 1500 - 84051 Centola (SA) Piano Primo

Quota
Pignorata

Piena Proprietà

100 %

Quota

Lotto 1

Piena Proprietà

100 %

Dati
Catastali

Foglio Particella Sub Categoria Classe

36 756 5 A/3

Cons.

Rendita

€ 402,84

Superfici

Appartamento

Superficie Calpestabile

Mq

56,00

Superficie Lorda

Mq

65,00

Superficie Terrazza e sottoscala

Mq

13,00

Confini

Nord: affaccia su corte (sub 1) e terreno adibito a viale (part. 1280);

Sud: affaccia su terreno adibito a viale (part. 1280);

Ovest: appartamento di altra proprietà (Sub 4);

Est: affaccia su viale (part. 1324).

L'appartamento oggetto di stima è collocato all'interno di un fabbricato composto da 2 piani con struttura portante in calcestruzzo armato ed è composto da n° 4 appartamenti (2 per piano).

L'appartamento, collocato al piano primo lato Est del fabbricato, ha una superficie calpestabile di circa mq 56,00. Esso è composto da n° 2 camere, una cucina/salone, un disimpegno e un wc. Sul lato Sud, in corrispondenza della porta di accesso, è presente un balcone che conduce alla scala (sub 1 B.C.N.C.) che porta al piano terra. L'altezza

Descrizione

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

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

Accessi

interna è di circa mt 2,85.

Si specifica che, la scala, pur essendo catastalmente identificata al sub 1 come bene comune non censibile, di fatto è di esclusiva proprietà dell'appartamento in quanto unico ad usufruirne.

L'appartamento è raggiungibile dalla strada pubblica SR ex SS 447 esclusivamente attraversando, da Est verso Ovest, una strada privata composta da una serie di particelle (fg 37 part. 34, fg 36 part.lle 648-642-632-974-757). Dalla suddetta strada privata, in direzione Sud e poi Est, si attraversa il terreno adibito a viale part. 1280 che circonda completamente il fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima (la cui quota $\frac{1}{4}$ è assegnata a tale lotto). Proseguendo poi verso Sud, si attraversa la corte della part. 1324 (la cui quota di $\frac{1}{2}$ è assegnata a tale lotto) e si raggiunge la scala che conduce al piano primo.

L'appartamento è situato in una zona collinare e dista a pochi chilometri dalla frazione marina denominata Palinuro.

Sia l'appartamento che il fabbricato dove è collocato, si presentano in buone condizioni manutentive.

Location

Stato di fatto



Figura 18 - Rilievo grafico dell'appartamento

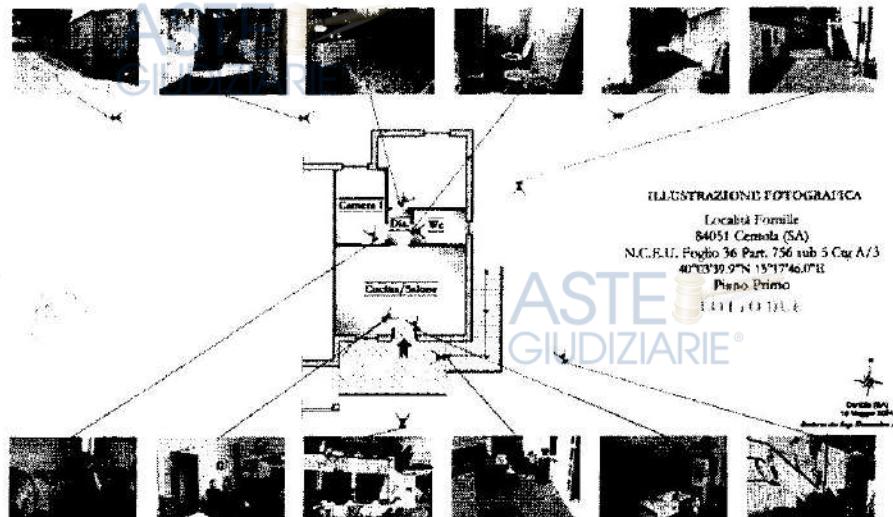


Figura 19- Illustrazione fotografica dell'appartamento



Figura 20- Indicazione accesso al lotto dalla strada pubblica SR ex SS 447



Figura 21- Balcone appartamento con accesso



Figura 22- Cucina/Salone



Figura 23- Cucina/Salone



Figura 24- Camera

Tipologia Appartamento
Ubicazione Località Fornille n° 1500 - 84051 Centola (SA) Piano Terra

Quota Pignorata	Proprietà Superficciaria 100 %			Quota Lotto 2	Proprietà Superficciaria 50 %		
Dati Catastali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
	36	1324	4	A/3	1	3 vani	€ 255,65
Superfici	Appartamento			Superficie Calpestabile		Mq	38,00
				Superficie Lorda		Mq	52,00
				Superficie corte		Mq	281,00

Nord: strada privata (part. 757);

Sud: terreno altra proprietà (part. 724);

Ovest: terreno adibito a viale part. 1280;

Est: terreno altra proprietà (part. 1334).

Descrizione

L'appartamento oggetto di stima è composto da due distinti corpi di fabbrica posti sui lati Nord e Sud della particella con all'esterno la corte pertinenziale. Il tutto ha una superficie calpestabile di circa mq 38,00 mentre la corte ha una superficie di mq 281,00. Il fabbricato a Nord è composto da n° 2 camere e un wc con l'altezza interna che varia da mt 2,25 a mt 2,10. Il fabbricato Sud è composto da n° 2 camere e un wc con altezza interna di mt 2,65.

L'accesso al bene è il medesimo riportato nel bene descritto precedentemente.

Location

La location è la medesima riportata nel bene descritto precedentemente.

Il fabbricato a Nord, realizzato con strutture semplici e coperto da lamiera grecata, si presenta in modeste condizioni manutentive.

Stato di fatto

Il fabbricato a Sud, realizzato in maniera più solida rispetto al precedente, si presenta in ottimo stato manutentivo.

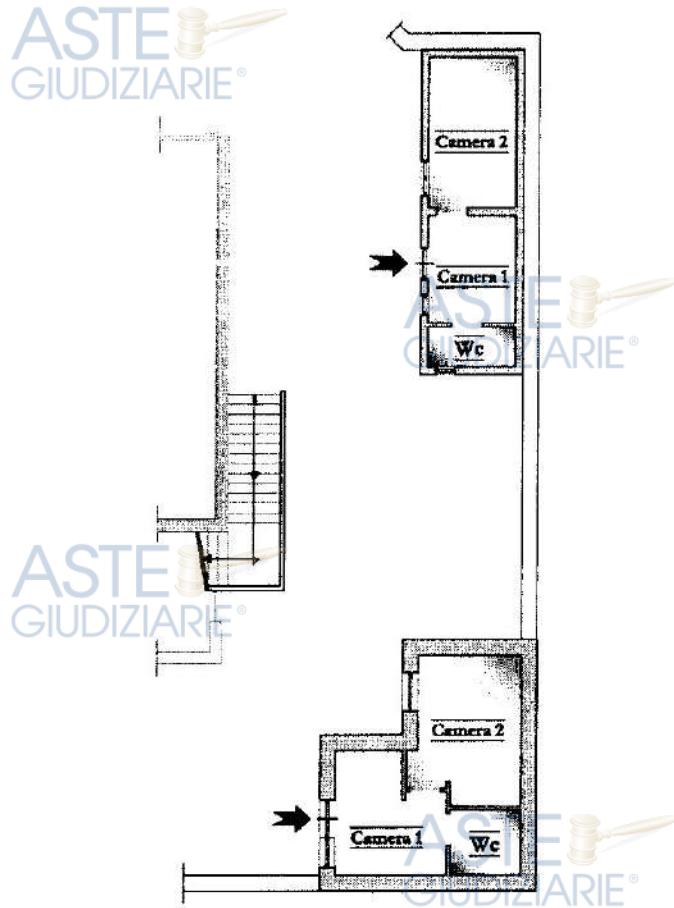


Figura 25- Rilievo grafico dell'appartamento

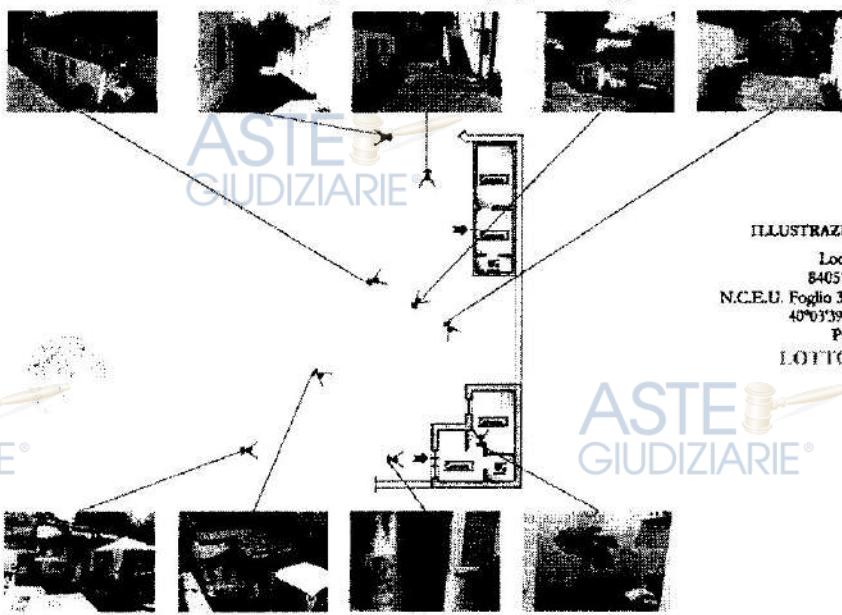


Figura 26- Illustrazione fotografica dell'appartamento

Espero: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

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

Tipologia Terreni
Ubicazione Località Fornille n° 1500 - 84051 Centola (SA)

Quota Pignorata	Proprietà			Quota Lotto 2	Proprietà		
	1/2				1/4		
Dati Catastali	Foglio	Particella	Qualità	Consistenza	Dom.le	Rendita	Agrario
	36	1280	Pascolo	/ 8 14	€ 0,04	€ 0,13	
	36	1281	Pascolo	/ 10 00	€ 0,05	€ 0,15	
Superfici	Particella 1280			Superficie Catastale	Mq	814,00	
	Particella 1281			Superficie Catastale	Mq	1.000,00	
				Superficie Catastale Totale	Mq	1.814,00	

Particella 1280:

Nord: strada privata (part. 757);

Sud: terreno altra proprietà (part. 1223 - 724);

Ovest: terreno part. 1281;

Est: terreno altra proprietà (part. 1334).

Particella 1281:

Nord: strada privata (part. 757);

Sud: terreno altra proprietà (part. 1223 - 1224);

Ovest: terreno altra proprietà (part. 752);

Est: terreno part. 1280.

La particella 1280, di forma pressoché rettangolare e pianeggiante, è perlopiù ricoperta da una pavimentazione di calcestruzzo. Essa funge da corte del fabbricato part. 756 che si trova al suo interno.

La particella 1281, di forma pressoché rettangolare, è situata in una zona impervia con elevata inclinazione.

All'interno di essa è posta una stradina, asfaltata ma in condizioni precarie, che conduce ad altre proprietà, mentre la restante parte del terreno si presenta ricoperta di alberi di vario genere e vegetazione spontanea.

L'accesso al bene è il medesimo riportato nel bene descritto precedentemente.

La location è la medesima riportata nel bene descritto precedentemente.

La particella 1280, ricoperta da pavimentazione in calcestruzzo, si presenta in buone condizioni.

La particella 1281, si presenta in pessimo stato e non curata, genere e vegetazione spontanea.

Confini

Descrizione

Accessi

Location

Stato di fatto

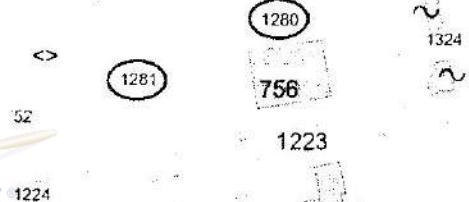


Figura 27- Mappa catastale



Figura 28- Mappa Satellitare



Figura 29- Part. 1280 lato Sud

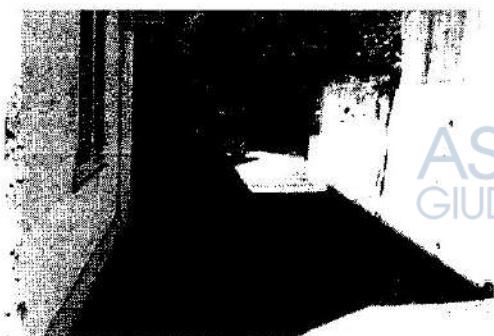


Figura 30- Part. 1280 lato Nord



Figura 31- Part. 1281 lato Sud



Figura 32- Particella 1281

Digitazione: Domenico Apa - Data: 2023-07-24 - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Si allegano foto, planimetrie, visure storiche e planimetrie catastali attuali
(allegati 02-03-04-05-06).

Esperto: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

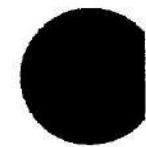
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Digitazione: Domenico Apa - Data: 2023-07-24 - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 differenza: 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.



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

○○○

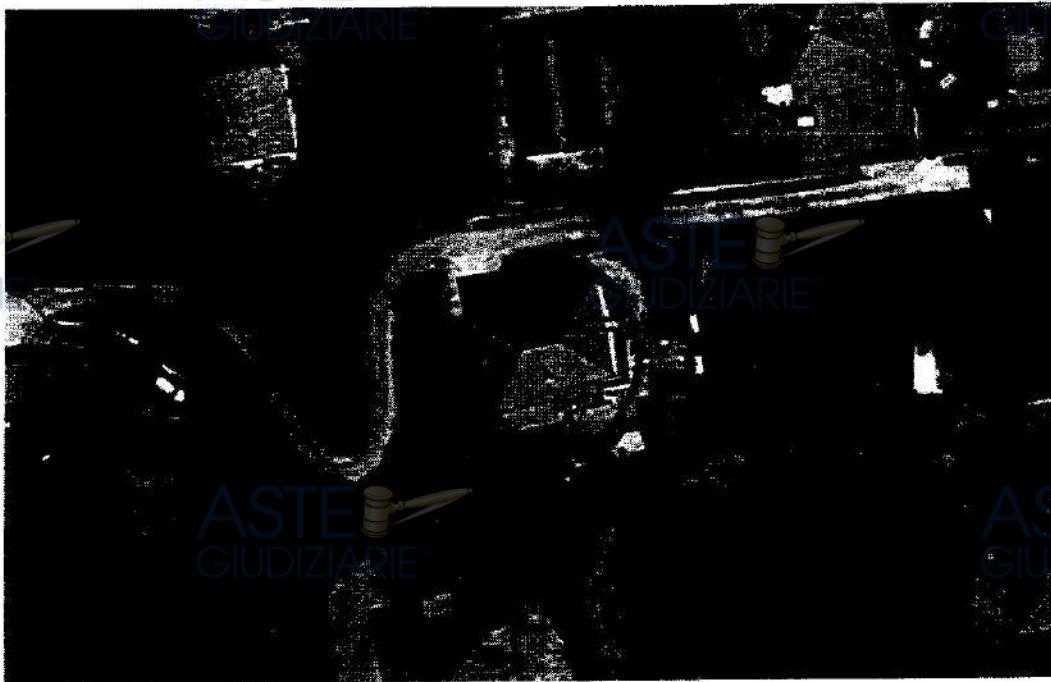
Lotto Uno: Appartamento Foglio 36 particella 756 sub 3 categoria A/3

VISURA:	Nessuna difformità riscontrata.
ELABORATO PLANIMETRICO	Nessuna difformità riscontrata.
PLANIMETRIA:	Confrontando la planimetria catastale con quanto rilevato è emerso che: <p>Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso che: ● Diversa distribuzione degli spazi interni ● Nel rilevato il balcone è più grande ● Differenze nelle misure</p>

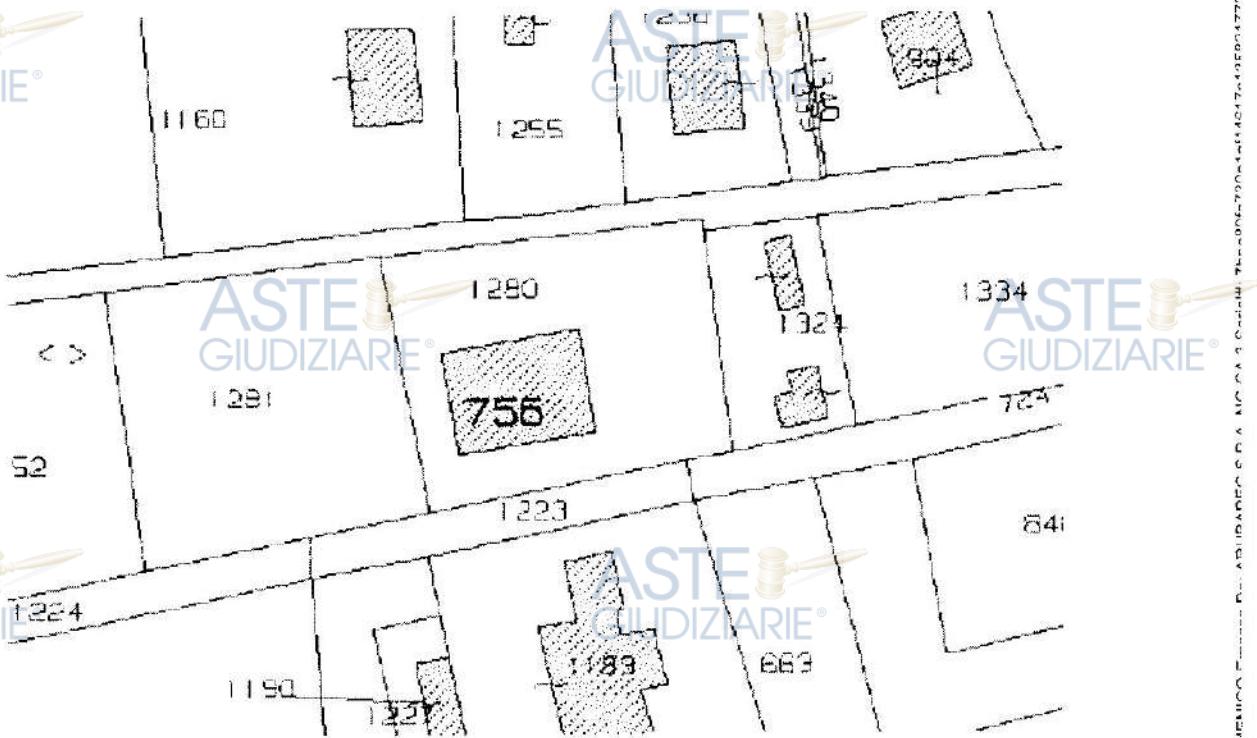
Lotto Due: Appartamento Foglio 36 particella 756 sub 5 categoria A/3

VISURA:	Nessuna difformità riscontrata.
ELABORATO PLANIMETRICO	Nessuna difformità riscontrata.
PLANIMETRIA:	Confrontando la planimetria catastale con quanto rilevato è emerso che: <p>Confrontando la planimetria rilevata con la planimetria catastale è emerso che: ● Diversa distribuzione degli spazi interni ● Nel rilevato il balcone è più grande ● Differenze nelle misure</p>

MAPPA CATASTALE: Da accertamenti effettuati è emerso che:

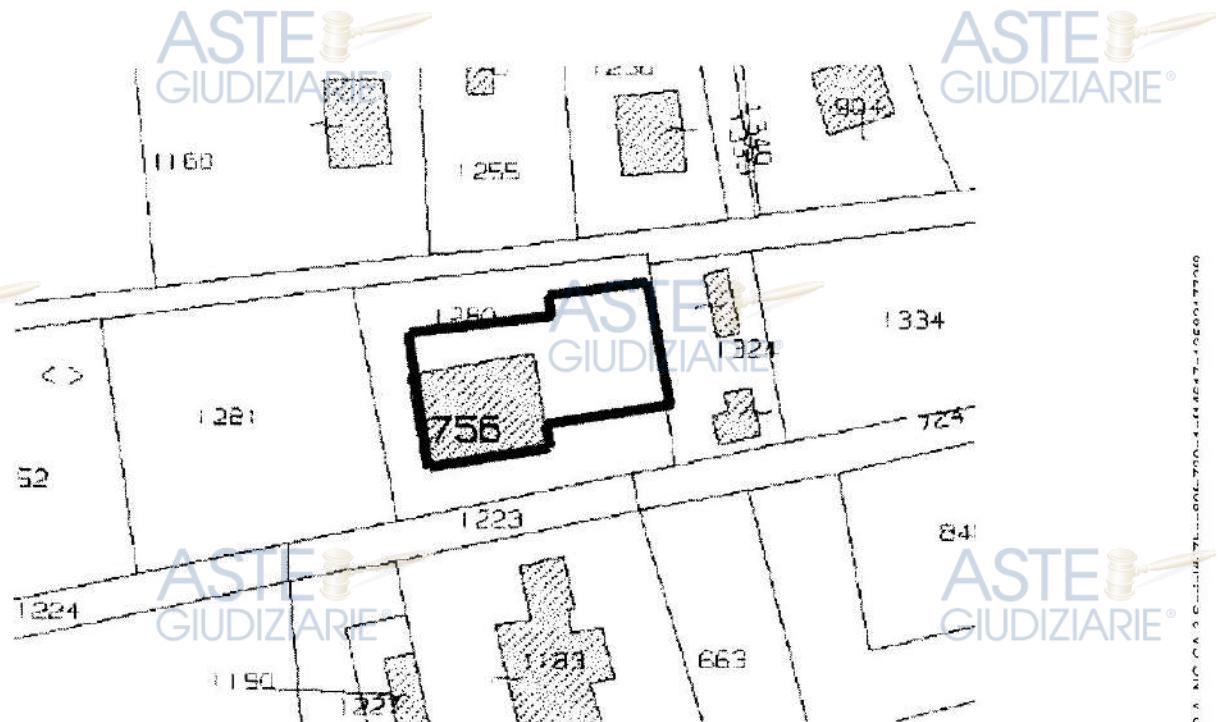


Vista satellitare del fabbricato



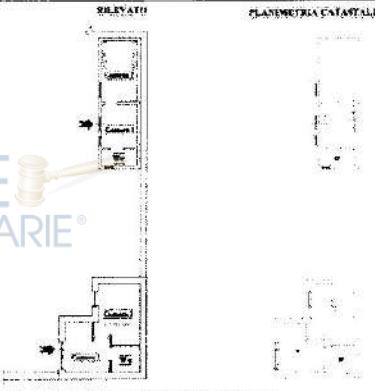
Estratto di mappa catastale foglio 36 ad oggi

Facendo un confronto tra lo stato di fatto reale (vedi foto satellitare) e l'estratto di mappa catastale foglio 36, esiste una divergenza di distanza tra la sagoma del fabbricato di cui fanno parte i due lotti oggetto di pignoramento (part. 756), e i due piccoli edificati della particella 1324. Pertanto alla luce di quanto sopra descritto, si necessita di un aggiornamento della mappa catastale, ovvero va aggiornata la dimensione della sagoma dell'intero fabbricato (part. 756), nonché il posizionamento dello stesso. Sul posto risulta sicuramente sul confine tra le particelle 1280 e 1324. Tale aggiornamento della mappa catastale (attraverso un Tipo Mappale).



L'estratto di mappa catastale foglio 36 come deve essere aggiornato.

Lotto Uno - Due: Appartamento Foglio 36 particella 1324 sub 4 cat. A/3;

MAPPA	Occorre verificare l'esatta collocazione dei fabbricati in mappa
VISURA:	Nessuna difformità riscontrata.
ELABORATO PLANIMETRICO	Nessun elaborato planimetrico.
PLANIMETRIA:	Confrontando la planimetria catastale con quanto rilevato è emerso che:  <small>Congruenza tra planimetria rilevata con la planimetria catastale è comune che Nessuna difformità riscontrata.</small>

Lotto Uno - Due: Terreno Foglio 36 particella 1280;

Nessuna difformità riscontrata ad eccezione che, essendo lo stato dei luoghi di fatto una corte pavimentata a servizio del fabbricato part. 756, occorre trasferire la particella dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati con destinazione corte.

Lotto Uno - Due: Terreno Foglio 36 particella 1281;

Nessuna difformità riscontrata.

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

Le planimetrie sulle difformità catastali formano l'allegato 08 della presente relazione.

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Tutti i lotti:

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 09), tutte le particelle inerenti i beni oggetto di stima ricadono interamente in:

Zona “E5” – Zone Agricole di Salvaguardia Ambientale del Piano Regolatore Generale (PRG) del comune di Centola

Si precisa inoltre che tutte le particelle inerenti i beni oggetto di stima ricadono interamente in **“Zona D - Aree Urbane o Aree rurali compromesse”** del Parco Nazionale del Cilento VDA e sono soggette al vincolo Paesistico.

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

Lotto Uno: Appartamento Foglio 36 particella 756 sub 3 categoria A/3;

Lotto Due: Appartamento Foglio 36 particella 756 sub 5 categoria A/3.

I suddetti immobili sono stati realizzati in virtù di Licenza Edilizia n° 119/76 del 18/04/1976 e successivamente con Concessione Edilizia in Sanatoria con Contributo n° 41/2003 rilasciata dal Comune di Centola il 28/07/2003 ai sensi dell'art. 31 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 (Allegato 12).

L'intero fabbricato non è munito di certificato di agibilità.

CONFORMITA' URBANISTICA

Confrontando le planimetrie dei beni rilevati durante le operazioni peritali e la planimetria riportata nei grafici del titolo edilizio rilasciato (C.E. in sanatoria n° 41/03), emerge che (allegato 13):

Diffidenza Urbanistiche Lotto Uno:
Appartamento Foglio 36 particella 756 sub 3 categoria A/3



RILEVATO



GRAPICO TITOLO EDILIZIO
Condominio Edilizio in Sanatoria n° 41 del 24/07/93

Confronto tra planimetria rilevata con le planimetrie del titolo edilizio risulta che:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Nel titolo edilizio il locale servizi è privo di misura perimetrale
- Differenze nelle stime

Diffidenza Urbanistiche Lotto Uno:
Appartamento Foglio 36 particella 756 sub 5 categoria A/3



RILEVATO



GRAPICO TITOLO EDILIZIO
Condominio Edilizio in Sanatoria n° 41 del 24/07/93

Confronto tra planimetria rilevata con le planimetrie del titolo edilizio risulta che:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- Differenze nelle stime

Le diffidenze risultano sanabili ai sensi ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, (accertamento di conformità).

Lotto Uno - Due: Appartamento Foglio 36 particella 1324 sub 4 cat. A/3.

Come anche riportato dall'esecutata durante le operazioni peritali, il suddetto bene è stato edificato senza alcun titolo edilizio, pertanto non è sanabile e/o condonabile.

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

○ ○ ○

ASTE
GIUDIZIARIE

Per gli appartamenti particella 756 sub 3 e 5, essendo gli stessi indipendenti con propri identificativi catastali, posti su due livelli differenti con accessi esclusivi, indipendenti, si possono formare n° 2 lotti.

Per i restanti beni, essendo:

- Appartamento part. 1324 sub 4: Totalmente abusivo ed è stata pignorata la sola proprietà superficiaria;
 - Terreno part. 1280: Pignorato solo la metà e di fatto adibito come corte a servizio dell'intero fabbricato part. 756;
 - Terreno part. 1281: Pignorato solo la metà e di scarso valore.

I suddetti vanno suddivisi per gli appartamenti particella 756 sub 3 e 5.

Pertanto, la formazione dei lotti inerenti i cespiti pignorati di entrambe le procedure sono:



- Piena Proprietà per 1/1 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano T. riportata al N.C.E.U. **Foglio 36 particella 756 sub 3 categoria A/3;**
 - Piena Proprietà Superficiaria per 1/2 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano T. riportata al N.C.E.U. **Foglio 36 particella 1324 sub 4 categoria A/3;**
 - Piena Proprietà per 1/4 Terreno sito in Centola (SA) alla località Fornille riportato al N.C.T. **Foglio 36 particella 1280 mq 814;**
 - Piena Proprietà per 1/4 Terreno sito in Centola (SA) alla località Fornille riportato al N.C.T. **Foglio 36 particella 1281 mq 1.000.**

LOTTO
Nº 2

- Piena Proprietà per 1/1 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano 1° riportata al N.C.E.U. **Foglio 36 particella 756 sub 5 categoria A/3;**
 - Piena Proprietà Superficiaria per 1/2 Abitazione di tipo economico sita in Centola (SA) alla località Fornille n° 1500 Piano T. riportata al N.C.E.U. **Foglio 36 particella 1324 sub 4 categoria A/3;**
 - Piena Proprietà per 1/4 Terreno sito in Centola (SA) alla località Fornille riportato al N.C.T. **Foglio 36 particella 1280 mq 814;**
 - Piena Proprietà per 1/4 Terreno sito in Centola (SA) alla località Fornille riportato al N.C.T. **Foglio 36 particella 1281 mq 1.000.**

ESTRATEGIA DE DESARROLLO SUSTENTABLE EN LA INDUSTRIA ALIMENTICIA
EN EL MUNICIPIO DE TAPACHA, DURANGO

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 Variante) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali congiagli 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;

- Piena Proprietà per 1/1 **Abitazione Foglio 36 particella 756 sub 3 (Lotto 1);**
- Piena Proprietà per 1/1 **Abitazione Foglio 36 particella 756 sub 5 (Lotto 2).**

Come riportato nel certificato di Stato Civile (allegato 11) dell'esecutata si evince che la stessa risulta libera per decesso del coniuge.

Inoltre i beni oggetto della presente sono pervenuti all'esecutata in virtù di Atto di Divisione redatto dal Notaio Dott. Gustavo Trotta del pertanto i beni oggetto di stima sono da considerarsi di piena proprietà dell'esecutata.

Inoltre, essendo i cespiti sopra descritti abitazioni di esigua superficie e con unico accesso per ogni unità, gli stessi non possono essere divisi.

- Piena Proprietà Superficiaria per 1/1 **Abitazione Foglio 36 particella 1324 sub 4 (Lotto 1 – 2).**

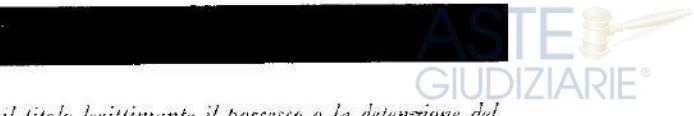
Essendo tale bene totalmente abusivo ed è stata pignorata la sola proprietà superficiaria, lo stesso non può essere diviso in natura né tantomeno venduto singolarmente, pertanto, tale bene verrà assegnato ai lotti 1 e 2 per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

• **Piena Proprietà per 1/2 Terreno Foglio 36 particella 1280.**

Essendo tale bene pignorato solo per metà e di fatto una corte a servizio dell'intero fabbricato particella 756 dove sono collocati gli appartamenti oggetto di stima (ed altri due appartamenti di altra proprietà), lo stesso non è divisibile in natura né tantomeno venduto singolarmente, pertanto verrà assegnato ai lotti 1 e 2 per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno.

• **Piena Proprietà per 1/2 Terreno Foglio 36 particella 1281.**

Essendo tale bene pignorato solo per metà, di scarso valore ed occupato da una strada, lo stesso non è divisibile in natura né tantomeno venduto singolarmente, pertanto verrà assegnato ai lotti 1 e 2 per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno.



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;



Dal controllo visivo degli immobili è emerso che gli stessi risultano occupati
[REDACTED] (lotto 1 appartamento piano terra) e [REDACTED]
(lotto 2 appartamento piano primo) utilizzandoli come dimora abituale.

L'immobile particella 1324 (lotto 1-2) sono occupati [REDACTED]



Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione.



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



ooo



L'esecutata risulta vedova (allegato 11 – Certificato di Stato Civile).



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 ad medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o serviti pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affiancamento o riscatto;

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 09), tutte le particelle inerenti i beni oggetto di stima ricadono interamente in:

- **"Zona D - Aree Urbane o Aree rurali compromesse"** del Parco Nazionale del Cilento VDA;
- **Vincolo Paesistico** ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f) del D. Lgs. 42 del 22/01/04;
- **Zona soggetta a vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. n. 3276/1923 e della L. R. n. 11/96 e ss.mm.ii.;
- **Pericolosità da frana Pa2 – Media** nella zona del PSAI.

STIMA DI BENI IMMOBILIARI - AREE DEI BENI OGGETTO DI STIMA - 1

Inoltre le aree dei beni oggetto di stima sono soggette alla disciplina del Testo Unico delle Norme di Attuazione del PSAI per il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele, adottato con delibera del Comitato istituzionale n. 22 del 02/08/16 ed entrato in vigore dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 190 del 16/08/16.

Inoltre:

- ❖ Non trattasi di condominio;

- ❖ Il diritto di proprietà del debitore non è di natura confessoria, ma di esclusiva proprietà, il bene pignorato, non è gravato da censo, livello o suo civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da pesi.
- ❖ Si precisa che la fornitura di servizi idrici, elettrici e fognari, una volta aggiudicati andranno stipulati nuovi allacci, con relative spese.

Servitù di passaggio su particella 757 e verso la pubblica via.

I beni oggetto di stima, sono raggiungibili dalla strada pubblica SR ex SS 447 esclusivamente attraversando, da Est verso Ovest, una strada privata composta da una serie di particelle (fg 37 part. 34, fg 36 part. 648-642-632-974-757).

La particella 757, che ricopre la maggior parte del tragitto, è gravata da servitù di passaggio, sia pedonale che veicolare, descritta nell'Atto di Donazione redatto dal Notaio Dott. Carlo Alberto Festa il 17/08/1979 Rep. n° 16417 (allegato 10) all'art. 17.

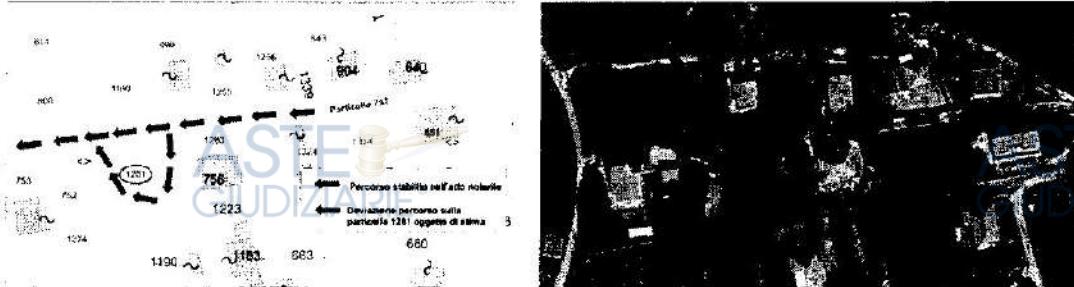
<i>Parte 17. Recl. successivo e da titolo quanto appena:</i>
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
<i>come servitù privata, età qui sotto riconosciuta utile e necessario, sulla strada esistente nella zona col titolo anche della strada privata, uscendo dalla terza, costituita con l'ordine di età stare per essere portata dal 26 giugno 1975 già citata, e successivamente alla proprietà attuale della strada e distinta con la particella 752/68</i>
234

Figura 33. L'estratto Atto notarile con indicazione della servitù

Resta da risalire ad eventuali servitù sulle altre particelle presenti (fg. 37 part. 34, fg. 36 part. IIc 648/642-632-974), tuttavia, essendo tale strada l'unico accesso per tutti gli immobili presenti in zona, si ritiene che tale servitù esista.

Strada presente sulla particella 1281.

Come precedentemente riportato, sulla particella di terreno 1281 è presente una stradina.



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 vizii 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 insolte. 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 cespote pignorato; decreti di trasferimento emesse dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespote pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;

○ ○ ○

✓ Criterio di stima

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

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

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

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

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

dove

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

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio.

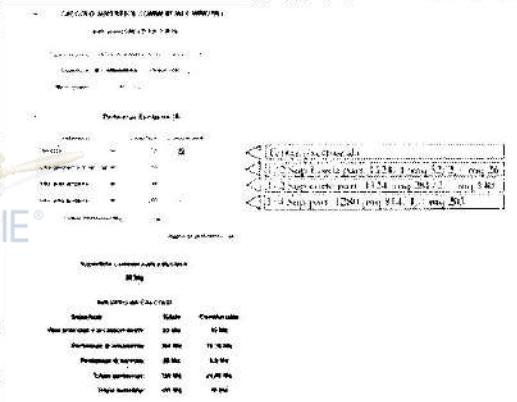
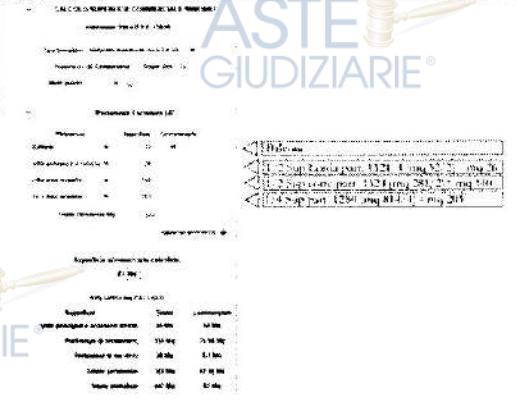
PRECISAZIONI ESPERTO:

- La superficie londa dell'abitazione particella **1324 sub 4**, essendo di abusiva e pignorata la sola proprietà superficiaria, verrà attribuita ai due lotti nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno come pertinenza degli immobili;
- La corte della particella **1324 sub 4** sarà attribuita ai due lotti nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno come corte di pertinenza degli immobili;
- Il terreno particella **1280** sarà attribuita ai due lotti nella misura di $\frac{1}{4}$ ciascuno come corte di pertinenza degli immobili;
- Il terreno particella **1281**, dato le sue caratteristiche ed il suo scarso valore, verrà dato un valore pari ad € 12.000 che, suddiviso per la quota spettante a ciascun lotto (1/4), si ha un valore di € 3.000,00

Pertanto le particelle 1324 sub 4 e 1280, incideranno sulla valutazione delle superfici commerciali, mentre la particella 1281, ogni lotto gli verrà attribuito un valore forfettario di euro 3.000,00.

Calcolo delle superfici Commerciali

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

	<p>LOTTO 1 Superficie Commerciale 90 Mq</p>
	<p>LOTTO 2 Superficie Commerciale 87 Mq</p>

I valori di mercato (allegato 14) sono stati reperiti dalle quotazioni immobiliari semestrali, che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione. In particolare sono stati presi in riferimento i valori medi di mercato dell'Agenzia delle Entrate, dal sito specialistico ilborsinoimmobiliare.it e dal sito specialistico immobiliare.it, ed effettuata una media dei tre valori.

www.asta-giudiziarie.com - 080 000 1111 - 080 000 2222 - 080 000 3333 - 080 000 4444 - 080 000 5555

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Borsino Immobiliare – Valore unitario medio

	Min 700,00	Max 930,00	Fascia media valore medio	1.200,00
Abitazioni civili (€ / mq)	Min 700,00	Max 930,00	1.904,00	850,00

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

Coefficienti correttivi (Ci)

Peggiorativo	Vetustà fabbricato	0,90
Migliorativo	Vicinanza con il mare (Lotto 1-2)	1,05
Migliorativo	Vicinanza con il centro turistico (Lotto 1-2)	1,05

Calcolo Del Valore

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

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

Calcolo Del Valore				
Lotto	Valore di Mercato Unitario (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€) ≈
1 Abitazione P.T.	1.200,00	90	0,90 x 1,05 x 1,05	107.000,00 + 3.000 (terreno part. 1821) = € 110.000,00
2 Abitazione p. 1°	1.200,00	87	0,90 x 1,05 1,05	104.000,00 + 3.000 (terreno part. 1821) = € 107.000,00

DECURTAZIONI:

Al valore di mercato calcolato, si applica una riduzione pari al 10%, che tiene conto, delle seguenti voci:

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

Lotto	Valore (€)	Defrazioni (€) (20%)	Prezzo base d'asta (€)
1	110.000,00	22.000,00	88.000,00
2	107.000,00	21.400,00	86.000,00

VALORE LOTTO UNO = € 88.000,00 (Euro Ottantaottomila/00)

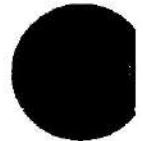
VALORE LOTTO DUE = € 86.000,00 (Euro Ottantaseimila/00)

Il valore al metro quadrato è:

Valore a metro quadrato = Valore lotto/ superficie commerciale =
 $= [88.000,00 + 86.000,00] / [90 + 87] \approx €/mq 983,05$

1. l'assegnazione della casa comitiale 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 dispinta 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;

L'esecutata risulta vedova (allegato 11 – Certificato di Sato Civile).



Espero: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

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

4) PARTE RIASSUNTIVA

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

ooo

LOTTO UNO – Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento + proprietà superficiaria per la quota di $\frac{1}{2}$ di un appartamento + piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ di due terreni il tutto ubicato in Centola (SA) località Fornille n° 1500.

➤ Piena ed esclusiva proprietà appartamento: L'appartamento oggetto di stima è collocato all'interno di un fabbricato composto da 2 piani con struttura portante in calcestruzzo armato ed è composto da n° 4 appartamenti (2 per piano). Collocato al piano terra lato Est del fabbricato, il bene ha una superficie calpestabile di circa mq 56,00 ed è composto da n° 2 camere, una cucina/salone, un disimpegno e un wc. Sul lato Sud, in corrispondenza della porta di accesso, è presente una terrazza e un sottoscala ricavato dalle scale che conducono all'appartamento posto al piano superiore. L'altezza interna è di circa mt 2,85. Il tutto è ubicato nel comune di Centola (SA) Località Fornille n° 1500 Piano Terra contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 36 particella 756 Sub 3 categoria A/3. Il bene confina a Nord con corte (sub 1) e terreno adibito a viale (part. 1280), a Sud con terreno adibito a viale (part. 1280), ad Ovest con appartamento di altra proprietà (Sub 2) e ad Est con viale (part. 1324).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di alcune difformità nella planimetria catastale e alla collocazione del fabbricato in mappa.

Il fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n° 119/76 del 18/04/1976 e successivamente con

Concessione Edilizia in Sanatoria con Contributo n° 41/2003 rilasciata dal Comune di Centola il 28/07/2003. L'intero fabbricato non è munito di certificato di agibilità. Il descritto stato dei luoghi corrisponde ai titoli edilizi rilasciati ad eccezione di alcune difformità interne.

Il bene oggetto della presente procedura è pervenuto al debitore a seguito di Atto di Divisione redatto dal Notaio Dott. Gustavo Trotta il 05/05/2006 Rep. n° 88767 racc. n° 32542, trascritto a Salerno il 10/05/2006 ai nn. 25279/15343. L'immobile è nella titolarità del debitore.

➤ Proprietà superficiaria per la quota di ½ appartamento: L'appartamento oggetto di stima è composto da due distinti corpi di fabbrica posti sui lati Nord e Sud della particella con all'esterno la corte pertinenziale. Il tutto ha una superficie calpestabile di circa mq 38,00 mentre la corte ha una superficie di mq 281,00. Il fabbricato a Nord è composto da n° 2 camere e un wc con l'altezza interna che varia da mt 2,25 a mt 2,10. Il fabbricato Sud è composto da n° 2 camere e un wc con altezza interna di mt 2,65. Il tutto è ubicato nel comune di Centola (SA) Località Fornille n° 1500 Piano Terra contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 36 particella 1324 Sub 4 categoria A/3.

Il bene confina a Nord con strada privata (part. 757), a Sud con terreno altra proprietà (part. 724), ad Ovest con terreno adibito a viale part. 1280 e ad Est con terreno altra proprietà (part. 1334).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale anche se occorre verificare l'esatta collocazione in mappa.

Il bene è stato edificato senza alcun titolo edilizio pertanto non è sanabile/condonabile.

Dalla risultanza degli atti trascritti presso l'ufficio di pubblicità immobiliare, non si rileva atto mediante il quale l'esecutata diventa proprietaria dell'intera piena proprietà superficiari del suddetto immobile. Tale

immobile è stato edificato su area identificata al catasto terreni al foglio 36 particella 1324 (ex 650). Detta area divenne proprietà di terzi per averla ricevuta con Atto di Donazione redatto dal notaio Giuliani in data 03/11/1975 rep. 3011/1743 e trascritto il 24/11/1975 ai nn. 23304/20032.

L'intestazione catastale della proprietà superficiaria all'esecutata è pervenuta per voltura d'ufficio del 17/12/2013 (allineamento ditta a t.m.- voltura n. 30026.1/2013 - pratica n. sa0437008 in atti dal 17/12/2013).
l'immobile è nella titolarità del debitore.

➤ Piena ed esclusiva proprietà per la quota di ¼ terreno particella 1280: Il terreno oggetto di stima, della superficie catastale di mq 814 di forma pressoché rettangolare e pianeggiante, è perlopiù ricoperta da una pavimentazione di calcestruzzo. Essa funge da corte del fabbricato part. 756 che si trova al suo interno. Il tutto è ubicato nel comune di Centola (SA) Località Fornille contraddistinto al N.CT. al foglio 36 particella 1280 qualità Pascolo, R.D. € 0,04 R.A. € 0,13.

Il bene confina a Nord con strada privata (part. 757), a Sud con terreno altra proprietà (patt. 1223 - 724), ad Ovest con terreno part. 1281 e ad Est con terreno altra proprietà (part. 1334).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione che, essendo lo stato dei luoghi di fatto una corte pavimentata a servizio del fabbricato part. 756, occorre trasferire la particella dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati con destinazione corte.

Il bene rientra in Zona "E5" – Zone Agricole di Salvaguardia Ambientale del Piano Regolatore Generale (PRG) del comune di Centola.

Il bene è pervenuto al debitore a seguito di Atto di Donazione redatto dal Notaio Dott. Carlo Alberto Festa il 17/08/1979 Rep. n° 16417 racc. 5696 Reg.to a Vallo Della Lucania il 6 settembre 1979 al n° 1867 ed ivi trascritto

in data 17/09/1979 ai nn.21841/19192. Il bene è nella titolarità del debitore unitamente all'altro proprietario della quota.

- Piena ed esclusiva proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ terreno particella 1281: Il terreno oggetto di stima, della superficie catastale di mq 1000 di forma pressoché rettangolare, è situata in una zona impervia con elevata inclinazione.

All'interno di essa è posta una stradina, asfaltata ma in condizioni precarie, che conduce ad altre proprietà, mentre la restante parte del terreno si presenta ricoperta di alberi di vario genere e vegetazione spontanea. Il tutto è ubicato nel comune di Centola (SA) Località Fornille contraddistinto al N.C.T. al foglio 36 particella 1281 qualità Pascolo, R.D. € 0,05 R.A. € 0,15.

Il bene confina a Nord con strada privata (part. 757), a Sud con terreno altra proprietà (part. 1223 - 1224), ad Ovest con terreno altra proprietà (part. 752) e ad Est con terreno part. 1280.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e rientra in Zona "E5" - Zone Agricole di Salvaguardia Ambientale del Piano Regolatore Generale (PRG) del comune di Centola.

Il bene è pervenuto al debitore a seguito di Atto di Donazione redatto dal Notaio Dott. Carlo Alberto Festa il 17/08/1979 Rep. n° 16417 racc. 5696 Reg.to a Vallo Della Lucania il 6 settembre 1979 al n° 1867 ed ivi trascritto in data 17/09/1979 ai nn.21841/19192. Il bene è nella titolarità del debitore unitamente all'altro proprietario della quota.

PREZZO-BASE: € 88.000,00 (Euro Ottantaottomila/00)

LOTTO DUE – Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento + proprietà superficiaria per la quota di $\frac{1}{2}$ di un appartamento + piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ di due terreni il tutto ubicato in Centola (SA) località Fornille n° 1500.

➤ Piena ed esclusiva proprietà appartamento: L'appartamento oggetto di stima è collocato all'interno di un fabbricato composto da 2 piani con struttura portante in calcestruzzo armato ed è composto da n° 4 appartamenti (2 per piano). Collocato al piano primo lato Est del fabbricato, ha una superficie calpestabile di circa mq 56,00. Esso è composto da n° 2 camere, una cucina/salone, un disimpegno e un wc. Sul lato Sud, in corrispondenza della porta di accesso, è presente un balcone che conduce alla scala (sub 1 B.C.N.C.) che porta al piano terra. L'altezza interna è di circa mt 2,85. Il tutto è ubicato nel comune di Centola (SA) Località Fornille n° 1500 Piano 1° contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 36 particella 756 Sub 5 categoria A/3. Il bene, a Nord affaccia su corte (sub 1) e terreno adibito a viale (part. 1280), a Sud affaccia su terreno adibito a viale (part. 1280), ad Ovest con appartamento di altra proprietà (Sub 4) e ad Est affaccia su viale (part. 1324).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di alcune difformità nella planimetria catastale e alla collocazione del fabbricato in mappa.

Il fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n° 119/76 del 18/04/1976 e successivamente con Concessione Edilizia in Sanatoria con Contributo n° 41/2003 rilasciata dal Comune di Centola il 28/07/2003. L'intero fabbricato non è munito di certificato di agibilità. Il descritto stato dei luoghi corrisponde ai titoli edili rilasciati ad eccezione di alcune difformità interne.

Il bene oggetto della presente procedura è pervenuto al debitore a seguito di Atto di Divisione redatto dal Notaio Dott. Gustavo Trotta il 05/05/2006 Rep. n° 88767 racc. n° 32542, trascritto a Salerno il 10/05/2006 ai nn. 25279/15343. L'immobile è nella titolarità del debitore ed occupato dalla figlia.

➤ Proprietà superficiaria per la quota di $\frac{1}{2}$ appartamento: L'appartamento oggetto di stima è composto da due distinti corpi di fabbrica posti sui lati Nord e Sud della particella con all'esterno la corte pertinenziale. Il tutto ha una superficie calpestabile di circa mq 38,00 mentre la corte ha una superficie di mq 281,00. Il fabbricato a Nord è composto da n° 2 camere e un wc con Paltezza interna che varia da mt 2,25 a mt 2,10. Il fabbricato Sud è composto da n° 2 camere e un wc con altezza interna di mt 2,65. Il tutto è ubicato nel comune di Centola (SA) Località Fornille n° 1500 Piano Terra contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 36 particella 1324 Sub 4 categoria A/3.

Il bene confina a Nord con strada privata (part. 757), a Sud con terreno altra proprietà (part. 724), ad Ovest con terreno adibito a viale part. 1280 e ad Est con terreno altra proprietà (part. 1334).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale anche se occorre verificare l'esatta collocazione in mappa.

Il bene è stato edificato senza alcun titolo edilizio pertanto non è sanabile/condonabile.

Dalla risultanza degli atti trascritti presso l'ufficio di pubblicità immobiliare, non si rileva atto mediante il quale l'esecutata diventa proprietaria dell'intera piena proprietà superficiari del suddetto immobile. Tale immobile è stato edificato su area identificata al catasto terreni al foglio 36 particella 1324 (ex 650). Detta area divenne proprietà di terzi per averla ricevuta con Atto di Donazione redatto dal notaio Giuliani in data

03/11/1975 rep. 3011/1743 c trascritto il 24/11/1975 ai nn.
23304/20032.

L'intestazione catastale della proprietà superficiaria all'esecutata è pervenuta per voltura d'ufficio del 17/12/2013 (allineamento ditta a t.m.- voltura n. 30026.1/2013 - pratica n. sa0437008 in atti dal 17/12/2013).
L'immobile è nella titolarità del debitore.

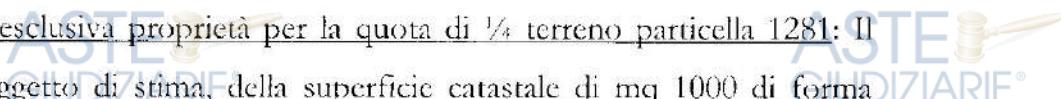
- Piena ed esclusiva proprietà per la quota di ¼ terreno particella 1280: Il terreno oggetto di stima, della superficie catastale di mq 814 di forma pressoché rettangolare e pianeggiante, è perlopiù ricoperta da una pavimentazione di calcestruzzo. Essa funge da corte del fabbricato part. 756 che si trova al suo interno. Il tutto è ubicato nel comune di Centola (SA) Località Fornille contraddistinto al N.CT. al foglio 36 particella 1280 qualità Pascolo, R.D. € 0,04 R.A. € 0,13.

Il bene confina a Nord con strada privata (part. 757), a Sud con terreno altra proprietà (part. 1223 - 724), ad Ovest con terreno part. 1281 e ad Est con terreno altra proprietà (part. 1334).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione che, essendo lo stato dei luoghi di fatto una corte pavimentata a servizio del fabbricato part. 756, occorre trasferire la particella dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati con destinazione corte.

Il bene rientra in Zona "B5" – Zone Agricole di Salvaguardia Ambientale del Piano Regolatore Generale (PRG) del comune di Centola.

Il bene è pervenuto al debitore a seguito di Atto di Donazione redatto dal Notaio Dott. Carlo Alberto Festa il 17/08/1979 Rep. n° 16417 racc. 5696 Reg.to a Vallo Della Lucania il 6 settembre 1979 al n° 1867 ed ivi trascritto in data 17/09/1979 ai nn.21841/19192. Il bene è nella titolarità del debitore unitamente all'altro proprietario della quota.



➤ Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/4 terreno particella 1281: Il terreno oggetto di stima, della superficie catastale di mq 1000 di forma pressoché rettangolare, è situata in una zona impervia con elevata inclinazione.

All'interno di essa è posta una stradina, asfaltata ma in condizioni precarie, che conduce ad altre proprietà, mentre la restante parte del terreno si presenta ricoperta di alberi di vario genere e vegetazione spontanea. Il tutto è ubicato nel comune di Centola (SA) Località Fornille contraddistinto al N.CT. al foglio 36 particella 1281 qualità Pascolo, R.D. € 0,05 R.A. € 0,15.

Il bene confina a Nord con strada privata (part. 757), a Sud con terreno altra proprietà (part. 1223 - 1224), ad Ovest con terreno altra proprietà (part. 752) e ad Est con terreno part. 1280.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e rientra in Zona "E5" - Zone Agricole di Salvaguardia Ambientale del Piano Regolatore Generale (PRG) del comune di Centola.

Il bene è pervenuto al debitore a seguito di Atto di Donazione redatto dal Notaio Dott. Carlo Alberto Festa il 17/08/1979 Rep. n° 16417 racc. 5696 Reg.to a Vallo Della Lucania il 6 settembre 1979 al n° 1867 ed ivi trascritto in data 17/09/1979 ai nn.21841/19192. Il bene è nella titolarità del debitore unitamente all'altro proprietario della quota.

PREZZO-BASE: € 86.000,00 (Euro Ottantaseimila/00)

COSTO DI STIMA: 100,00€ - CANTONE: 700,00€ - TASSO: 100,00€ - TOTALE: 800,00€



CONCLUSION

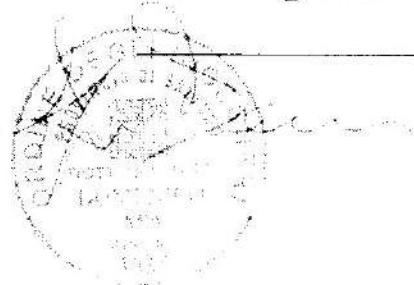
Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 60 pagine dattiloscritte e da n° 16 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

Nocera Superiore 11 luglio 2024

ASTE  **L'Esperto**

Dott. Ing. Domenico Apa

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONCORSI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Espero: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

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