



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)

ASTE GIUDIZIARIE  **Sezione EE. II.**



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N.Reg. 136/2013



Promosso da: **OMISSIS**

ASTE GIUDIZIARIE  **contro: OMISSIS**



**INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE di PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

Con omissis



L'Esperto Estimatore

arch. Emanuela Spiotta





TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA (SA)

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice dell'esecuzione: sostituito giudice Giglio Roberta con De Luca Gaetano in data 24/09/2021

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare n° 136/2013

Creditore procedente: **OMISSIS** mandataria della **OMISSIS**

Debitore: Sig. **OMISSIS**



PREMESSA E OGGETTO DELLA PERIZIA

La sottoscritta arch. Emanuela Spiotta, nata a Vallo della Lucania il 19.04.1981, residente a Vallo della Lucania, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della Provincia di Salerno al n. 3082 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania (SA), è stata nominata esperto nell'Esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, comparando all'udienza in data 24/11/2016.



Premessa

Durante l'udienza del 28/06/2019 la parte Creditrice ha chiesto che venisse sanata l'incongruenza catastale rilevata dal CTU, motivo per cui il Giudice ha ordinato alla sottoscritta di procedere nel determinare il preventivo per l'adeguamento catastale.

- Da verbale di Udiienza dell'11.10.2019 il G.E. Michela Eligiato dispone che: "il creditore pignorante proceda al versamento delle somme indicate nella relazione integrativa del 29.09.2019 e in caso di inerzia, che procedano gli altri creditori titolari";





- in data 18.09.2020 il creditore intervenuto, CODIFI S.R.L, ha provveduto al pagamento necessario per sostenere le variazioni catastali;

- in seguito alla sospensione dell'attività esecutiva (tenuto conto dell'ingravescenza della pandemia in atto, anche alla luce delle prescrizioni e raccomandazioni impartite dalle autorità competenti inerenti la gestione del fenomeno COVID19

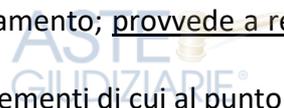
"Coronavirus"), l'Esperto Stimatore non ha potuto procedere ai sopralluoghi necessari per accertare lo stato di fatto e quindi alle variazioni catastali necessarie



a regolarizzare i beni sottoposti a pignoramento in quanto l'immobile sottoposto a pignoramento costituisce l'abitazione principale del debitore.

In Conclusione

L'Esperto Stimatore con la presente Integrazione, aggiornata all'esito delle decisioni prese dal G.E. Roberta Giglio in udienza del 9/7/2021, tenutasi in trattazione scritta come da decreto del 11/10/2019; alle operazioni di accesso prodromiche avvenute il 29.09.2021



(all.1) e al compimento delle attività di accatastamento; provvede a redigere, adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui al punto 2 della Relazione di

Stima e alla luce dell'integrazione di variazione catastale depositata per l'udienza dell'11/10/2019, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione

all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.



RIEPILOGO FINALE: LOTTO 1

Lotto I

Immobile di proprietà di OMISSIS (proprietà 1/1) in regime di separazione dei beni, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Camerota (SA), alla frazione Licusati, in via Cavalier Gennaro Gallo n.17, al **Foglio 42 particella 197 subalterno 8, categoria C/1, classe 5, Consistenza 25 m², superficie catastale 34 m², Rendita Euro 251,77.** E precisamente locale commerciale, consistenza di un vano con servizio igienico e deposito al piano terra di una palazzina.

Destinazione urbanistica: la particella di terreno su cui sorge il manufatto risulta nel P.R.G.C. vigente come zona omogenea con destinazione B1 residenziale.

L'area di sedime del fabbricato oggetto d'intervento, ricade nel centro abitato perimetrato della frazione Licusati, non risultava sottoposta a vincolo paesaggistico fino all'introduzione del D.Lvo 63/08 – art.2. L'immobile ricade all'interno del piano territoriale paesistico "Cilento Costiero" approvato definitivamente il 04/10/1997 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Nell'ambito del Piano del Parco, l'area su cui insiste il fabbricato, ricade in zona D (urbane o urbanizzabili).

Prezzo base d'asta € 35.000,00

Schema riassuntivo:

Esecuzione immobiliare 136/2013 del R.G.E.

Lotto I - Prezzo base d'asta: € 35.000,00

Lotto I – Locale commerciale			
Ubicazione:	Comune di Camerota (SA), alla Frazione Licusati, in via Cavalier Gennaro Gallo n.17		
Tipologia immobile:	<table border="1"> <tr> <td>locale commerciale Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 42, part. 197, sub.8, Piano T, Cat.C/1.</td> <td>Superficie lorda 34 mq</td> </tr> </table>	locale commerciale Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 42, part. 197, sub.8, Piano T, Cat.C/1.	Superficie lorda 34 mq
locale commerciale Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 42, part. 197, sub.8, Piano T, Cat.C/1.	Superficie lorda 34 mq		
Pertinenze:	Nessuna		
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale risulta in buone condizioni d'uso.		
Descrizione:	Negoziato di un vano con servizio igienico e deposito sito al piano terra di una palazzina.		
Confini:	N.E. p.lla 1071 sub.7; S.E. p.lla 1348 sub.10; S.O. p.lla 197 sub.7; N.O. via Cavalier Gallo e sul lato		

Immobile di proprietà di OMISSIS (proprietà 1/1) in regime di separazione dei beni, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Camerota (SA), alla frazione Licusati, in via Cavalier Gennaro Gallo n.21, al **Foglio 42 particella 197 subalterno 12, categoria C/1, classe 5, Consistenza 37 m², superficie catastale 50 m², Rendita Euro 372,62**. Incluso l'ampliamento sul retro (dove sono posizionati il bagno ed il deposito) identificato al **Foglio 42 particella 1348 subalterno 12**. E precisamente locale commerciale, consistenza di un vano con servizio igienico e deposito al piano terra di una palazzina.

Destinazione urbanistica: la particella di terreno su cui sorge il manufatto risulta nel P.R.G.C. vigente come zona omogenea con destinazione B1 residenziale.

L'area di sedime del fabbricato oggetto d'intervento, ricade nel centro abitato perimetrato della frazione Licusati, non risultava sottoposta a vincolo paesaggistico fino all'introduzione del D.Lvo 63/08 – art.2. L'immobile ricade all'interno del piano territoriale paesistico "Cilento Costiero" approvato definitivamente il 04/10/1997 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Nell'ambito del Piano del Parco, l'area su cui insiste il fabbricato, ricade in zona D (urbane o urbanizzabili).

Prezzo base d'asta € 41.000,00

Schema riassuntivo:

Esecuzione immobiliare 136/2013 del R.G.E.

Lotto II - Prezzo base d'asta: € 41.000,00

Lotto II – Locale commerciale		
Ubicazione:	Comune di Camerota (SA), alla Frazione Licusati, in via Cavalier Gennaro Gallo n.21	
Tipologia immobile:	locale commerciale Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 42, p.lla 197, sub.12, Piano T, Cat.C/1. Fg.42, p.lla1348 sub.12, Piano T, Cat.C/1.	Superficie lorda 50 mq
Pertinenze:	Nessuna	
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale risulta in buone condizioni d'uso.	
Descrizione:	Negozio di un vano con servizio igienico e deposito sito al piano terra di una palazzina.	
Confini:	S.E. p.lla 197 sub.11 e a N.E. p.lla 197 sub.7 N.O. via Cavalier Gallo e sul lato S.O. p.lla 1668	

Struttura di Edificio non ultimato, di proprietà di OMISSIS (proprietà 1/1) in regime di separazione dei beni, ubicato nel Comune di Camerota (SA), alla frazione Licusati, in via Cavalier Gennaro Gallo S.N.C., composto da: primo e secondo piano residenziale con lastrico solare, un locale deposito al piano terra di cui allo stato si presenta grezzo e area di pertinenza esterna cementata.

Identificati al Catasto Fabbricati

PIANO TERRA (RESIDENZIALE):

- **Foglio 42 particella 197 subalterno 7**, categoria A/4, classe 1, Consistenza 1 vano, superficie catastale Totale: 34 m²; Totale escluse aree scoperte: 34 m², Rendita Euro 56,81;

PIANO PRIMO (RESIDENZIALE):

- **Foglio 42 particella 197 subalterno 13**, categoria A/4, classe 1, Consistenza 2,5 vani, superficie catastale Totale: 77 m², Totale escluse aree scoperte: 75 m², Rendita Euro 142,03;
- **Foglio 42 particella 197 subalterno 14**, categoria A/4, classe 1, Consistenza 2 vani, Totale: 41 m²; Totale escluse aree scoperte: 40 m²; Rendita Euro 113,62.

PIANO PRIMO in corso di costruzione (copertura DEPOSITO del piano terra):

- **Foglio 42 particella 1348 subalterno 13**, categoria in corso di costruzione;

PIANO SECONDO in corso di costruzione (RESIDENZIALE):

- **Foglio 42 particella 197 subalterno 15**, categoria in corso di costruzione;
- **Foglio 42 particella 197 subalterno 16**, categoria in corso di costruzione;

PIANO TERZO in corso di costruzione (RESIDENZIALE):

- **Foglio 42 particella 197 subalterno 6**, categoria lastrico solare.

PIANO TERRA in corso di costruzione (DEPOSITO)

- **Foglio 42 particella 1348 subalterno 10**, categoria in corso di costruzione;

PIANO TERRA area urbana:

- **Foglio 42 particella 197 subalterno 11**, bene comune non censibile, accesso alle scale e al pianerottolo del primo piano, Pt e P1;
- **Foglio 42 particella 1348 subalterno 9**, area urbana

- **Foglio 42 particella 1668** area urbana; consistenza 75 m² (trattasi di area di sedime di edificio demolito).

Destinazione urbanistica: la particella di terreno su cui sorge il manufatto risulta nel P.R.G.C. vigente come zona omogenea con destinazione B1 residenziale.

L'area di sedime del fabbricato oggetto d'intervento, ricade nel centro abitato perimetrato della frazione Licusati, non risultava sottoposta a vincolo paesaggistico fino all'introduzione del D.Lvo 63/08 – art.2. L'immobile ricade all'interno del piano territoriale paesistico "Cilento Costiero" approvato definitivamente il 04/10/1997 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Nell'ambito del Piano del Parco, l'area su cui insiste il fabbricato, ricade in zona D (urbane o urbanizzabili).

Prezzo base d'asta €320.000,00

Schema riassuntivo:

Esecuzione immobiliare 136/2013 del R.G.E.

Lotto III - Prezzo base d'asta: € 320.000,00

LOTTO III

Bene N°1 – Appartamento PIANO 1_ bilocale Categoria A/4	
Ubicazione:	PIANO PRIMO di un fabbricato residenziale in Licusati frazione di Camerota (SA), via Cavalier Gennaro Gallo
Tipologia immobile:	Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 42 particella 197 sub. 13 superficie catastale Totale: 77 m ² , Totale escluse aree scoperte: 75 m ²
Pertinenze:	balcone 2,30 m ²
Stato conservativo:	Il bilocale allo stato attuale presenta infiltrazioni d'acqua nel soffitto del salone. Esternamente gli immobili sono in mediocre stato di conservazione a causa dei lavori in corso.
Descrizione:	composto da: ingresso, salone/cucina, camera da letto e bagno.
Confini:	confina a S.E. p.lla 197 sub.11 e a N.E. p.lla 197 sub.14

Bene N°2 – Appartamento PIANO 1_ monolocale Categoria A/4	
Ubicazione:	PIANO PRIMO di un fabbricato residenziale in Licusati frazione di Camerota (SA), via Cavalier Gennaro Gallo
Tipologia immobile:	Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 42 particella 197 sub. 14 superficie catastale Totale: 41 m ² ; Totale escluse aree scoperte: 40 m ²

Pertinenze:	balcone	1,20 m ²
Stato conservativo:	Esternamente gli immobili sono in mediocre stato di conservazione a causa dei lavori in corso.	
Descrizione:	composto da: ingresso, salone/cucina e bagno.	
Confini:	confina a S.E. p.lla 197 sub.11 e a S.O. p.lla 197 sub.13	

Bene N°3 – Appartamento PIANO 2_bilocale in corso di costruzione		
Ubicazione:	PIANO SECONDO di un fabbricato residenziale in Licusati frazione di Camerota (SA), via Cavalier Gennaro Gallo S.N.C.	
Tipologia immobile:	Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 42 particella 197 sub. 15	Superficie catastale -
Pertinenze:	balcone	-
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale è interessato da lavori di ristrutturazione.	
Descrizione:	Accesso all'immobile impedito, la rampa delle scale è in corso di realizzazione. L'immobile si presenta allo stato grezzo, non sono presenti ne finiture ne impianti.	

Bene N°4 – Appartamento PIANO 2_monolocale in corso di costruzione		
Ubicazione:	PIANO SECONDO di un fabbricato residenziale in Licusati frazione di Camerota (SA), via Cavalier Gennaro Gallo S.N.C.	
Tipologia immobile:	Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 42 particella 197 sub. 16	Superficie catastale -
Pertinenze:	balcone	-
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale è interessato da lavori di ristrutturazione.	
Descrizione:	Accesso all'immobile impedito, la rampa delle scale è in corso di realizzazione. L'immobile si presenta allo stato grezzo, non sono presenti ne finiture ne impianti.	

Bene N°5 – Lastrico solare in corso di costruzione		
Ubicazione:	PIANO TERZO di un fabbricato residenziale in Licusati frazione di Camerota (SA), via Cavalier Gennaro Gallo S.N.C.	
Tipologia immobile:	Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 42 particella 197 sub. 6	Superficie -
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale è in mediocre stato di conservazione. Interessato da lavori di ristrutturazione.	
Descrizione:	L'ingresso al lastrico è impedito, la rampa delle scale è in corso di realizzazione.	

Bene N°6		
Ubicazione:	Comune di Camerota (SA), alla Frazione Licusati, in via Cavalier Gennaro Gallo, piano terra	
Tipologia immobile:	Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 42 particella 197 sub. 7	superficie catastale Totale: 34 m ²
Stato conservativo:	L'immobile allo stato attuale è in buono stato di conservazione.	
Descrizione:	L'immobile è composto da un unico vano ceco. Nelle previsioni di progetto approvate risulta essere un androne di accesso al locale deposito da via Cavalier Gallo.	
Confini:	confina a N.E. p.lla 197 sub.8; N.O. via Cavalier Gennaro Gallo, S.O. p.lla 197 sub.12; S.E. p.lla 1348 sub.10	

Bene N°7 – locale deposito in corso di costruzione		
Ubicazione:	Comune di Camerota (SA), alla Frazione Licusati, in via Cavalier Gennaro Gallo, piano terra	
Tipologia immobile:	Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 42 particella 1348 sub. 10	Superficie -
Descrizione:	locale deposito in corso di costruzione.	

Bene N°8 – locale deposito in corso di costruzione		
Ubicazione:	Comune di Camerota (SA), alla Frazione Licusati, in via Cavalier Gennaro Gallo, primo piano	
Tipologia immobile:	Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 42 particella 1348 sub.13	Superficie -
Descrizione:	lastrico di copertura del locale deposito in corso di costruzione del piano terra.	

Bene N°9 – area urbana – area scoperta		
Ubicazione:	Comune di Camerota (SA), alla Frazione Licusati, in via Cavalier Gennaro Gallo, piano terra	
Pertinenze:	Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 42 particella 1348 sub. 9 Foglio 42 particella 197 sub.11	Consistenza 797 m ²
Descrizione:	L'area è terrazzata con muri di sostegno rivestiti in pietra. Una rampa permette di salire fino alla quota di 3,50 metri. L'accesso è da via Cavalier Gallo sul lato Nord-Ovest.	

Bene N°10 – area urbana – area scoperta		
Ubicazione:	Comune di Camerota (SA), alla Frazione Licusati, in via Cavalier Gennaro Gallo, piano terra	
Pertinenze:	Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 42 particella 1668	Consistenza 75 m ²
Descrizione:	trattasi di area di sedime di edificio demolito. L'area attualmente è utilizzata per l'accesso pedonale e carrabile all'area urbana identificata al C.f. fg.42 p.lla 1348 sub.9	

ANNOTAZIONI DI RISERVA E CONSIDERAZIONI IN MERITO

L'Esperto stimatore durante le verifiche effettuate al Catasto per accertare lo stato di fatto rileva che **senza alcuna autorizzazione** sono state effettuate variazioni catastali nel 2019 che riguardano:

- **MODIFICA IDENTIFICATIVO** in data **24/07/2019**, con protocollo n.SA0144994 in atti dal 24/07/2019;

per le seguenti unità immobiliari oggetti di pignoramento ed identificate al Catasto fabbricati del Comune di Camerota (SA) alla frazione Licusati in via Cavalier Gennaro Gallo al:

- **Foglio 42 particella 197 subalterno 7**, categoria A/4, classe 1, Consistenza 1 vano, superficie catastale Totale: 34 m²; Totale escluse aree scoperte: 34 m², Rendita Euro 56,81; deriva dalla soppressione del f.42 n.1348 sub.5 già ex f.9 n.197 sub.7 in partita n.966 costituito al f.42 n.1348 anziché n.197 sub.7 per errore commesso in sede di registrazione della nota n.12272/2013 prot.n. sa0085524/2013. - ist. n. sa0134919/2019.
- **Foglio 42 particella 197 subalterno 8**, categoria C/1, classe 5, Consistenza 25 m², superficie catastale 34 m², Rendita Euro 251,77; deriva dalla soppressione del f.42 n.1348 sub.6 già ex f.9 n.197 sub.8 in partita n.966 costituito al f.42 n.1348 anziché n.197 sub.8 per errore commesso in sede di registrazione della nota n.12273/2013 prot. n. sa0085539/2013. - ist. n. sa0134919/2019.-
- **Foglio 42 particella 197 subalterno 9**, categoria C/1, classe 5, Consistenza 33 m²; superficie catastale 45 m², Rendita Euro 332,34; deriva dalla soppressione del f.42



n.1348 sub.7 già ex f.9 n.197 sub.9 in partita n.966 costituito al f.42 n.1348 anziché n.197 sub.9 per errore commesso in sede di registrazione della nota n.12275/2013 prot. n. sa0085551/2013. - ist. n. sa0134919/2019.

- **Foglio 42 particella 197 subalterno 4,** categoria A/4, classe 1, Consistenza 4 vani, superficie catastale Totale: 111 m², Totale escluse aree scoperte: 110 m², Rendita Euro 227,24, piano 1; deriva dalla soppressione del f.42 n.1348 sub.2 già ex f.9 n.197 sub.4 in partita n.966 costituito al f.42 n.1348 anziché n.197 sub.4 per errore commesso in sede di registrazione della nota n.12267/2013 prot. n. sa0085449/2013. - ist. n. sa0134919/2019.

- **Foglio 42 particella 197 subalterno 6,** lastrico solare;

➤ **COSTITUZIONE** del **29/07/2019** protocollo n. SA0147649 in atti dal 30/07/2019 COSTITUZIONE (n. 2665.1/2019);

per le seguenti unità immobiliari oggetti di pignoramento ed identificate al Catastato fabbricati del Comune di Camerota (SA) alla frazione Licusati in via Cavalier Gennaro Gallo al:

- **Foglio 42 particella 1348 subalterno 8,** in corso di costruzione, piano T;

➤ **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** del **07/10/2019** con protocollo n. SA0185128 in atti dal 08/10/2019;

per le seguenti unità immobiliari oggetti di pignoramento ed identificate al Catastato fabbricati del Comune di Camerota (SA) alla frazione Licusati in via Cavalier Gennaro Gallo al:

- **Foglio 42 particella 197 subalterno 10,** in corso di costruzione, piano 2;

➤ **DEMOLIZIONE TOTALE** del **28/08/2019** con protocollo n. SA0162963 in atti dal 29/08/2019 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 41924.1/2019);

per le seguenti unità immobiliari oggetti di pignoramento ed identificate al Catastato fabbricati del Comune di Camerota (SA) alla frazione Licusati in via Cavalier Gennaro Gallo al:



- **Foglio 42 particella 1668**, area urbana, consistenza 20m²

➤ **TIPO MAPPALE** del **08/02/2011** protocollo n. SA0081150 in atti dal 08/02/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 81150.1/2011);

per le seguenti unità immobiliari oggetti di pignoramento ed identificate al Catastato fabbricati del Comune di Camerota (SA) alla frazione Licusati in via Cavalier Gennaro Gallo al:

- **Foglio 42 particella 1349**, qualità querceto, classe 21, reddito domenicale Euro 0,57, reddito agrario Euro 0,11.



Tuttavia, alla luce delle variazioni presentate e non autorizzate e in seguito al sopralluogo avvenuto in data 29.09.2021 unitamente al Custode e al geom. Sansone Nicola (autorizzato dal G.E. per coadiuvare l'Esperto nelle operazioni di rilievo esterno), si rendono comunque necessarie le operazioni descritte in Relazione integrativa del 29.09.2019 (all.2) perché in quasi tutte le particelle e i subalterni si riscontrano errori di rappresentazione grafica nella distribuzione interna ed esterna.

La presente relazione è costituita da n. 12 pagine e viene depositata per via telematica.

Il sottoscritto Esperto, nel rendere la presente relazione, ringrazia per la fiducia accordatagli ed assicura la propria disponibilità per eventuali chiarimenti ed integrazioni.



In allegato:

- All.1 *Verbale del 29.09.2021;*
- All.2 *Relazione integrativa Udienza del 11.10.2019;*
- All.3 *Visure non autorizzate Anno 2019;*
- All.4 *Visure e planimetrie catastali autorizzate Anno 2021.*



Vallo della Lucania, lì 1 dicembre 2021



in fede

L'Esperto estimatore
arch. Emanuela Spiotta

