
TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pisani Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2018 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAMPANIA CENTRO – CASSA RURA-LE ED ARTIGIANA – Società Cooperativa

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto 1	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2018 del R.G.E.	15
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 784.664,25	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

In data 25/10/2019, il sottoscritto Ing. Pisani Michele, con studio in [REDACTED], email [REDACTED], PEC [REDACTED], Tel. [REDACTED], , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Con successiva ordinanza, allegata al verbale di udienza del 17.01.2025, si chiede al sottoscritto di rideterminare il valore dei beni oggetto di pignoramento limitatamente al subalterno 8.

PREMESSA

A seguito del dispositivo del G.E. dott.ssa [REDACTED] del 17.01.2025 in cui si invitava all'esperto ing. [REDACTED]: *"tenendo conto delle stime effettuate anche dalle agenzie immobiliari, a rideterminare il valore del Lotto unico costituito dall'immobile sito in Castellabate (SA) identificato catastalmente al fg. 3, p.lla 74, sub 8, mediante confronto con beni di fascia analoga rilevati nello specifico segmento di mercato ed in generale sulla base del mercato immobiliare del territorio."*, il sottoscritto ha provveduto a recarsi e rilevare presso le agenzie immobiliari locali la stima a mq di beni analoghi presenti nell'area in cui è ubicato il fabbricato di cui trattasi.

Sulla base di ciò (allegato 1) si riassumono di seguito i prezzi di mercato da loro valutati in base alle transazioni immobiliari da loro trattati:

	min	max	med
Case Cilento	3.000,00 €	3.200,00 €	3.100,00 €
One Immobiliare	2.800,00 €	3.000,00 €	2.900,00 €
Tecnocasa	3.000,00 €	3.300,00 €	3.150,00 €
Valore medio complessivo bene ordinario			3.050,00 €

Pertanto come disposto dal G.E., si è proceduto alla rideterminazione del valore di mercato del bene oggetto di esecuzione in base a quanto rilevato.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castellabate (SA) - località Lago S. Maria, Largo Belvedere dei Trezeni n. 3 (Coord. Geografiche: 40°18'46.8"N 14°56'42.5"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di villa di particolare pregio architettonico, ubicata a ridosso della spiaggia di Santa Maria di Castellabate e in posizione predominante.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/11/2020.

Custode delle chiavi: [REDACTED]

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castellabate (SA) - località Lago S. Maria, Largo Belvedere dei Trezeni n. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Demanio (spiaggia)

scale di accesso al mare

Altra proprietà dell'esecutato

Proprietà [REDACTED]

Aree comuni non censibili

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa - zona giorno	71,45 mq	92,95 mq	1	92,95 mq	3,40 m	1° sottostrada
Villa - Terra	8,40 mq	22,25 mq	1	22,25 mq	2,90 m	Terra
Villa - Primo	50,55 mq	75,20 mq	1	75,20 mq	3,30 m	primo
Villa - Secondo	51,75 mq	74,95 mq	1	74,95 mq	3,30 m	Secondo
Villa - Seminterrato (cantina)	57,25 mq	100,65 mq	0.2	20,13 mq	0,00 m	seminterrato - cantine
Villa - Terrazzo zona giorno	35,50 mq	38,05 mq	0.45	17,12 mq	0,00 m	Zona Giorno
Villa - Terrazzo Piano Primo	137,20 mq	145,80 mq	0.25	36,45 mq	0,00 m	Primo
Villa - Terrazzo Piano Secondo	38,35 mq	42,10 mq	0.25	10,53 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				349,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				349,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di bene unico nelle sue caratteristiche architettoniche e con posizione altamente predominante sul mare. Riportato sui manuali/compendi di architettura e progettato e realizzata dal prof. Arch. Nicola Pagliara nel 1966 - Casa "F".

<https://nicolapagliara.wordpress.com/architetture/casa-f-a-castellabate-1966/>

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1966 al 30/06/1987	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 74, Sub. 1 Categoria A2, Cons. 2,5
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 74, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 108,46
Dal 01/01/1992 al 20/04/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 74, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5
Dal 20/04/2007 al 27/06/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 74, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11,5 Rendita € 582,05 Piano T-1-2-S1
Dal 27/06/2007 al 04/10/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 74, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11,5 Superficie catastale 330 mq Rendita € 58.205,00 Piano T-1-2-S1

Si precisa che il titolare [REDACTED] è il titolare attuale del bene, suddiviso ad oggi in un unico subalterno 8 e diritti condominiali sui subalterni ex 6 e 7.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	74	8	2	A2	3	11.5		582,05 €	T-1-2-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dallo stato dei luoghi e dalla ricostruzione storica l'edificio è accatastato in A/2 (Abitazioni di tipo civile), in realtà trattasi di Abitazioni in ville e quindi necessita di variazione catastale in A/8.

Tale variazione, come da prassi sarà eseguita su specifica autorizzazione del G.E. prima del Decreto di trasferimento.

PATTI

Da analisi del limite demaniale si evince che una porzione della sagoma rientra all'interno del demanio marittimo. Da analisi eseguite presso il comune di Castellabate non risultano licenze demaniali concessorie. Pertanto rimane a carico dell'acquirente la regolarizzazione dell'occupazione del suolo nell'ambito del perimetro del fabbricato esistente.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili necessitano di una manutenzione straordinaria al fine di eliminare carenze di infiltrazione localizzate in diversi vani dello stabile. Nel complesso lo stato è da ritenersi accettabile.

PARTI COMUNI

L'accesso alla villa avviene tramite cancello comune con il sub 2 e 4 (altra proprietà non oggetto di pignoramento). Inoltre anche alcune aree esterne sono condivise con il sub 2 e 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da analisi del limite demaniale si evince che una porzione della sagoma rientra all'interno del demanio marittimo, pertanto l'accesso diretto all'arenile è vincolato alla regolarizzazione delle concessioni demaniali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in c.a.
Altezza interna variabile con locali residenziale maggiore di 2.70 mt.
Strutture verticali in c.a.
Solai in latero cemento
Copertura piana il latero cemento
Pareti esterne di tamponatura con pietra cilentana esterna.
pavimentazione interna in gres porcellanato.
Infissi in legno.
Impianto elettrico non dotato di certificazione 81/08.
Terrazzi esterni esclusivi.
Posto auto su area condominiale.
Accesso diretto all'arenile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere ad oggi residenza del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1983 al 27/06/2007		Rogito Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ansalone	11/07/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	25/07/1983	19029	16216
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2007 al 07/05/2021		Rogito notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Stefano Campanella	27/06/2007	15042	3153
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RRII Salerno	03/07/2007	35600	21786
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 07/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Garanzia Mutuo



Data: 27/06/2007

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo - ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 16/04/2018
Reg. gen. 14875 - Reg. part. 11709
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'eliminazione del pignoramento attivo sul subalterno 8 e, contestualmente,

corrispondere per la loro annotazione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 e pertanto non necessita di autorizzazione urbanistica ai sensi del 47/85.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- licenza di costruzione n. 327 del 9 novembre 1966 e dichiarato abitabile il 9 dicembre 1970
- autorizzazione in data 23 dicembre 1981 per rinforzo fondazioni
- DIA 09/2010 per manutenzione straordinaria

Si precisa che sono evidenti alcune difformità edilizie (tettoia lato sud-ovest del fabbricato)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si fa presente come menzionato precedentemente parte della sagoma dell'immobile insiste su terreni demaniali per i quali non risulta stata presentata alcuna richiesta di concessione demaniale. Pertanto risulta necessario regolarizzare ad opera dell'acquirente tale condizione autorizzativa.

A seguito dei sopralluoghi è emerso inoltre la realizzazione di un pergolato e di una pergotenda sui terrazzi esterni di facile rimozione ma non autorizzate sia dal punto di vista urbanistico che ambientale-paesaggistico. Per tale opera è necessaria la regolarizzazione a mezzo di richiesta amministrativa in sanatoria o la rimozione della stessa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castellabate (SA) - località Lago S. Maria, Largo Belvedere dei Trezeni n. 3
Trattasi di porzione di villa di particolare pregio architettonico, ubicata a ridosso della spiaggia di Santa Maria di Castellabate e in posizione predominante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 74, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1'118'648,00
Tale valore deve essere incrementato per eccezionale valore tecnico ed architettonico della struttura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Castellabate (SA) - località Lago S. Maria, Largo Belvedere dei Trezeni n. 3	349,58 mq	3.050,00 €/mq	€ 1.066.219,00	100,00%	€ 1.066.219,00
Valore di stima:					€ 1.066.219,00

Valore di stima: € 1'118'648,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	-25,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10000,00	€

Valore finale di stima: € 784.664,25

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si è riscontrato solo una lieve difformità urbanistica costituita da un pergotenda in metallo installata sul terrazzo lato mare del piano terra.

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

██████████, li 16.04.2025

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castellabate (SA) - località Lago S. Maria, Largo Belvedere dei Trezeni n. 3
Trattasi di porzione di villa di particolare pregio architettonico, ubicata a ridosso della spiaggia di Santa Maria di Castellabate e in posizione predominante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 74, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967.

Prezzo base d'asta: € 784.664,25

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 784.664,25

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Castellabate (SA) - località Lago S. Maria, Largo Belvedere dei Trezeni n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 74, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	450,45 mq
Stato conservativo:	Gli immobili necessitano di una manutenzione straordinaria al fine di eliminare carenze di infiltrazione localizzate in diversi vani dello stabile. Nel complesso lo stato è da ritenersi accettabile.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di villa di particolare pregio architettonico, ubicata a ridosso della spiaggia di Santa Maria di Castellabate e in posizione predominante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere ad oggi residenza del debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione Garanzia Mutuo

[REDACTED]

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo - ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973

[REDACTED]

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

[REDACTED]

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

[REDACTED]

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Salerno il 16/04/2018

Reg. gen. 14875 - Reg. part. 11709

Quota: 1/1

