

# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



Procedimento n° 60/2017 R.G.E. – [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.



### DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

## **LOTTO 1**

*Locale deposito posto al piano terra ed identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 4.*

Si tratta di un locale sottoscala posto di fronte al vano ascensore. Il locale ha una superficie netta calpestabile pari a mq. 5,80. È da considerare che l'altezza del vano è variabile, iniziando da una quota di mt. 2,85 all'ingresso e diminuendo progressivamente, seguendo l'andamento della rampa di scale sovrapposta. La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. Considerato che in corrispondenza del ballatoio l'altezza interna del locale è di mt.1,50 e dovendo escludere dal computo della superficie commerciale la parte del locale che ha un'altezza inferiore a tale quota, la superficie commerciale si riduce a mq.2,65.

Si può quindi concludere che la superficie commerciale del locale deposito posto al piano terra, corrispondente al lotto 1 è pari a:

**Sc = mq. 2,65 z mq. 3.00**

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del Lotto 1 è pari ad € **1.500,00**.



Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*(arch. Marco Raiola)*



# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



Procedimento n° 60/2017 R.G.E. [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.



### DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

## **LOTTO 2**

*Appartamento posto al piano terra con annesso locale cantina situato al piano interrato,  
identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 5*

L'ingresso all'appartamento conduce immediatamente al locale soggiorno/pranzo. Da questo locale si può accedere tramite un disimpegno, alla stanza da letto e al bagno. Dal soggiorno si accede ad un terrazzo di uso esclusivo che affaccia sulla corte comune. Sempre dal soggiorno, oppure dalla stanza da letto, si accede al giardino posteriore, anch'esso di uso esclusivo. L'appartamento si presenta in buone condizioni, intonacato al civile e tinteggiato prevalentemente di bianco, tranne alcune pareti in tinte tenui. Ha i pavimenti in gres porcellanato e i rivestimenti del bagno e della parete dell'angolo cottura del medesimo materiale. Gli infissi, in pvc con vetrocamera, assicurano una buona tenuta. Gli impianti sono a norma e il condizionamento avviene tramite impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas. Il medesimo generatore provvede

anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario. Come si evince dall'allegata Certificazione di prestazione energetica, il fabbricato è allocato nella classe di prestazione energetica "A".

Annesso all'appartamento vi è un locale cantina, posto al livello interrato, il quale ha un'altezza interna netta di m. 2,50. La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. I locali cantina sono dotati di punto di fornitura idrica. La porta d'ingresso è in pvc, dotata di serratura. Il locale cantina appartenente a questo lotto è non dotato di aereazione diretta.

Nel nostro caso, quindi si può concludere che la superficie commerciale dell'appartamento posto al piano terra, corrispondente al lotto è pari a:

$$Sc = \text{mq. } (54,15+4,60+5,40+2,40+4,40) = \text{mq. } 70,95 \text{ z mq. } 71,00$$

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del **Lotto 2** è pari ad € **55.000,00**.

Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(arch. Marco Raiola)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



Procedimento n° 60/2017 R.G.E. – [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.



### DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

### **LOTTO 3**

*Appartamento posto al piano terra con annesso locale cantina situato al piano interrato,  
identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 6*

L'ingresso all'appartamento ci introduce in un piccolo disimpegno, baricentrico all'intero appartamento, che divide idealmente la zona notte dalla zone giorno. Infatti, procedendo sulla sinistra si giunge nel soggiorno con angolo cottura sul quale affaccia un piccolo bagno di servizio. Procedendo sulla destra, invece, si raggiungono le stanze da letto e il bagno principale. Tutti i vani principali sono dotati di balconi, tramite i quali si esce nell'ampio giardino che circonda tutta la casa. L'appartamento si presenta in buone condizioni, intonacato al civile e tinteggiato prevalentemente di bianco. Ha i pavimenti in gres porcellanato e i rivestimenti del bagno e della parete dell'angolo cottura del medesimo materiale. Gli infissi, in pvc con vetrocamera, assicurano una buona tenuta. Gli impianti sono a norma e il condizionamento avviene tramite impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas. Il medesimo generatore provvede anche alla produzione

di acqua calda ad uso sanitario. Come si evince dall'allegata Certificazione di prestazione energetica, il fabbricato è allocato nella classe di prestazione energetica "A".

Annesso all'appartamento vi è un locale cantina, posto al livello interrato, il quale ha un'altezza interna netta di m. 2,50. La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. I locali cantina sono dotati di punto di fornitura idrica. La porta d'ingresso è in pvc, dotata di serratura. Il locale cantina appartenente a questo lotto è non dotato di aereazione diretta.

Nel nostro caso, quindi si può concludere che la superficie commerciale dell'appartamento posto al piano terra, corrispondente al lotto è pari a:

$$S_c = \text{mq. } (66,10+6,60+1,00+3,50) = \text{mq. } 77,20 \text{ z mq. } 77,00$$

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del **Lotto 3** è pari ad € **57.000,00**.

Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(*arch. Marco Raiola*)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



Procedimento n° 60/2017 R.G.E. – [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.



### DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

#### **LOTTO 4**

*Appartamento posto al primo piano con annesso locale cantina situato al piano interrato, identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 7*

L'ingresso all'appartamento ci introduce direttamente nel soggiorno con angolo cottura dal quale, tramite una piccola zona filtro sulla quale affaccia il bagno, si accede ad un piccolo disimpegno che dà l'accesso alle due camere da letto. Dal soggiorno, munito di due balconi, ci si affaccia su di un terrazzino prospiciente la facciata principale. Anche le stanze da letto sono dotate ognuna di un terrazzo. L'appartamento si presenta in buone condizioni, intonacato al civile e tinteggiato prevalentemente di bianco. Ha i pavimenti in gres porcellanato e i rivestimenti del bagno e della parete dell'angolo cottura del medesimo materiale. Gli infissi, in pvc con vetrocamera, assicurano una buona tenuta. Gli impianti sono a norma e il condizionamento avviene tramite impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas. Il medesimo generatore provvede anche alla

produzione di acqua calda ad uso sanitario. Come si evince dall'allegata Certificazione di prestazione energetica, il fabbricato è allocato nella classe di prestazione energetica "A".

Annesso all'appartamento vi è un locale cantina, posto al livello interrato, il quale ha un'altezza interna netta di m. 2,50. La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. I locali cantina sono dotati di punto di fornitura idrica. La porta d'ingresso è in pvc, dotata di serratura. Il locale cantina appartenente a questo lotto è non dotato di aereazione diretta.

Nel nostro caso, quindi si può concludere che la superficie commerciale dell'appartamento posto al piano terra, corrispondente al lotto è pari a:

$$S_c = \text{mq. } (57,15+4,00+4,40) = \text{mq. } 65,55 \text{ z mq. } 66,00$$

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del **Lotto 4** è pari ad € **55.000,00**.

Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(arch. Marco Raiola)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



Procedimento n° 60/2017 R.G.E. – [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.



### DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano collocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

## **LOTTO 5**

*Appartamento posto al primo piano con annesso locale cantina situato al piano interrato,  
identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 8*

L'ingresso all'appartamento ci introduce direttamente nel soggiorno con angolo cottura dal quale, tramite una piccola zona filtro sulla quale affaccia il bagno, si accede ad un piccolo disimpegno che dà l'accesso alle due camere da letto. Dal soggiorno, munito di due balconi, ci si affaccia su di un terrazzino prospiciente la facciata principale. Anche le stanze da letto sono dotate ognuna di un terrazzo. L'appartamento si presenta in buone condizioni, intonacato al civile e tinteggiato prevalentemente di bianco. Ha i pavimenti in gres porcellanato e i rivestimenti del bagno e della parete dell'angolo cottura del medesimo materiale. Gli infissi, in pvc con vetrocamera, assicurano una buona tenuta. Gli impianti sono a norma e il condizionamento avviene tramite impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas. Il medesimo generatore provvede anche alla

produzione di acqua calda ad uso sanitario. Come si evince dall'allegata Certificazione di prestazione energetica, il fabbricato è allocato nella classe di prestazione energetica "A".

Annesso all'appartamento vi è un locale cantina, posto al livello interrato, il quale ha un'altezza interna netta di m. 2,50. La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. I locali cantina sono dotati di punto di fornitura idrica. La porta d'ingresso è in pvc, dotata di serratura. Il locale cantina appartenente a questo lotto è dotato di aereazione diretta tramite una apertura "a bocca di lupo".

Nel nostro caso, quindi si può concludere che la superficie commerciale dell'appartamento posto al piano terra, corrispondente al lotto è pari a:

$$S_c = \text{mq. } (57,15+4,00+3,70) = \text{mq. } 64,85 \text{ z mq. } 65,00$$

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del **Lotto 5** è pari ad € **54.000,00**.

Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(arch. Marco Raiola)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



Procedimento n° 60/2017 R.G.E. – [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.



### DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

## **LOTTO 6**

*Appartamento posto al secondo piano con annesso locale cantina situato al piano interrato,  
identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 9*

L'ingresso all'appartamento ci introduce direttamente nel soggiorno con angolo cottura dal quale, tramite una piccola zona filtro sulla quale affaccia il bagno, si accede ad un piccolo disimpegno che dà l'accesso alle due camere da letto. Dal soggiorno, munito di due balconi, ci si affaccia su di un terrazzino prospiciente la facciata principale. Anche le stanze da letto sono dotate ognuna di un terrazzo. L'appartamento si presenta in buone condizioni, intonacato al civile e tinteggiato prevalentemente di bianco. Ha i pavimenti in gres porcellanato e i rivestimenti del bagno e della parete dell'angolo cottura del medesimo materiale. Gli infissi, in pvc con vetrocamera, assicurano una buona tenuta. Gli impianti sono a norma e il condizionamento avviene tramite impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas. Il medesimo generatore provvede anche alla

produzione di acqua calda ad uso sanitario. Come si evince dall'allegata Certificazione di prestazione energetica, il fabbricato è allocato nella classe di prestazione energetica "A".

Annesso all'appartamento vi è un locale cantina, posto al livello interrato, il quale ha un'altezza interna netta di m. 2,50. La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. I locali cantina sono dotati di punto di fornitura idrica. La porta d'ingresso è in pvc, dotata di serratura. Il locale cantina appartenente a questo lotto è non dotato di aereazione diretta.

Nel nostro caso, quindi si può concludere che la superficie commerciale dell'appartamento posto al piano terra, corrispondente al lotto è pari a:

$$S_c = \text{mq. } (57,15+4,00+4,50) = \text{mq. } 64,65 \text{ z mq. } 65,00$$

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del **Lotto 6** è pari ad € **55.000,00**.

Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(*arch. Marco Raiola*)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



Procedimento n° 60/2017 R.G.E. – [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.



### DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

## **LOTTO 7**

*Appartamento posto al secondo piano con annesso locale cantina situato al piano interrato, identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 10*

L'ingresso all'appartamento ci introduce direttamente nel soggiorno con angolo cottura dal quale, tramite una piccola zona filtro sulla quale affaccia il bagno, si accede ad un piccolo disimpegno che dà l'accesso alle due camere da letto. Dal soggiorno, munito di due balconi, ci si affaccia su di un terrazzino prospiciente la facciata principale. Anche le stanze da letto sono dotate ognuna di un terrazzo. L'appartamento si presenta in buone condizioni, intonacato al civile e tinteggiato prevalentemente di bianco. Ha i pavimenti in gres porcellanato e i rivestimenti del bagno e della parete dell'angolo cottura del medesimo materiale. Gli infissi, in pvc con vetrocamera, assicurano una buona tenuta. Gli impianti sono a norma e il condizionamento avviene tramite impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas. Il medesimo generatore provvede anche alla

produzione di acqua calda ad uso sanitario. Come si evince dall'allegata Certificazione di prestazione energetica, il fabbricato è allocato nella classe di prestazione energetica "A".

Annesso all'appartamento vi è un locale cantina, posto al livello interrato, il quale ha un'altezza interna netta di m. 2,50. La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. I locali cantina sono dotati di punto di fornitura idrica. La porta d'ingresso è in pvc, dotata di serratura. Il locale cantina appartenente a questo lotto è dotato di aereazione diretta tramite una apertura "a bocca di lupo".

Nel nostro caso, quindi si può concludere che la superficie commerciale dell'appartamento posto al piano terra, corrispondente al lotto è pari a:

$$S_c = \text{mq. } (57,15+4,00+3,60) = \text{mq. } 64,75 \text{ z mq. } 65,00$$

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del **Lotto 7** è pari ad € **55.000,00**.

Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(arch. Marco Raiola)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



Procedimento n° 60/2017 R.G.E. – [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.



### DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

## **LOTTO 8**

*Locale cantina situato al piano interrato, identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 11.*

Si tratta di un locale cantina posto al livello interrato. L'altezza netta è di mt.2,50.

La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. I locali cantina sono dotati di punto di fornitura idrica. La porta d'ingresso è in pvc, dotata di serratura. Non vi è aereazione diretta.

Si può quindi concludere che la superficie commerciale del locale deposito posto al piano terra, corrispondente al lotto 8 è pari a:

$$\text{Sc} = \text{mq. } 4,13 \text{ z mq. } 4,00$$

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del Lotto 8 è pari ad € **2.000,00**.

Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*(arch. Marco Raiola)*



# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



Procedimento n° 60/2017 R.G.E. – [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.



### DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

## **LOTTO 9**

*Locale cantina situato al piano interrato, identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 12.*

Si tratta di un locale cantina posto al livello interrato. L'altezza netta è di mt.2,50.

La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. I locali cantina sono dotati di punto di fornitura idrica. La porta d'ingresso è in pvc, dotata di serratura. Non vi è aereazione diretta.

Si può quindi concludere che la superficie commerciale del locale deposito posto al piano terra, corrispondente al lotto 9 è pari a:

$$\text{Sc} = \text{mq. } 3,56 \text{ z mq. } 4,00$$

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del Lotto 9 è pari ad € 2.000,00.

Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*(arch. Marco Raiola)*



# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



Procedimento n° 60/2017 R.G.E. – [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.



### DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

## **LOTTO 10**

*Locale cantina situato al piano interrato, identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 13.*

Si tratta di un locale cantina posto al livello interrato. L'altezza netta è di mt.2,50.

La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. I locali cantina sono dotati di punto di fornitura idrica. La porta d'ingresso è in pvc, dotata di serratura. Non vi è aereazione diretta.

Si può quindi concludere che la superficie commerciale del locale deposito posto al piano terra, corrispondente al lotto 10 è pari a:

**Sc = mq. 5,31 z mq. 5.00**

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del Lotto 10 è pari ad € **2.200,00**.

Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*(arch. Marco Raiola)*



# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

---

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



**Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.**



### **DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO**

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

## **LOTTO 11**

*Locale cantina situato al piano interrato, identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 14.*

Si tratta di un locale cantina posto al livello interrato. L'altezza netta è di mt.2,50.

La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. I locali cantina sono dotati di punto di fornitura idrica. La porta d'ingresso è in pvc, dotata di serratura. Non vi è aereazione diretta.

Si può quindi concludere che la superficie commerciale del locale deposito posto al piano terra, corrispondente al lotto 11 è pari a:

$$\text{Sc} = \text{mq. } 4,25 \text{ z mq. } 4,00$$

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del Lotto 11 è pari ad € **2.000,00**.

Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*(arch. Marco Raiola)*



# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



Procedimento n° 60/2017 R.G.E. – [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.



### DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

## **LOTTO 12**

*Locale sottotetto dotato di servizi igienici, identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 15.*

Si tratta di un locale deposito posto al piano sottotetto. È da considerare che l'altezza del locale è variabile, in quanto soffitto è inclinato e segue l'andamento della falde di copertura, passando da un minimo di m.0,00 ad un massimo di mt. 2,40, con un'altezza media è di mt.1,50. Considerato che in corrispondenza del limite riportato nei grafici allegati l'altezza interna del locale è di mt.1,50 e dovendo escludere dal computo della superficie commerciale la parte del locale che ha un'altezza inferiore a tale quota, la superficie commerciale si riduce a mq. 9,38.

La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. Il locale è dotato di servizi igienici e di allaccio idrico. È illuminato da una finestra ad oblò e da una finestra a tetto.

Si può quindi concludere che la superficie commerciale del locale deposito posto al piano terra, corrispondente al lotto 12 è pari a:

$$Sc = \text{mq. } 9,38 \text{ z mq. } 9,00$$

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del Lotto 12 è pari ad € **5.000,00**.

Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*(arch. Marco Raiola)*



# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



Procedimento n° 60/2017 R.G.E. – [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.



### DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

### **LOTTO 13**

*Locale sottotetto dotato di servizi igienici, identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 16.*

Si tratta di un locale deposito posto al piano sottotetto. È da considerare che l'altezza del locale è variabile, in quanto soffitto è inclinato e segue l'andamento della falde di copertura, passando da un minimo di m.0,00 ad un massimo di mt. 2,40, con un'altezza media è di mt.1,50. Considerato che in corrispondenza del limite riportato nei grafici allegati l'altezza interna del locale è di mt.1,50 e dovendo escludere dal computo della superficie commerciale la parte del locale che ha un'altezza inferiore a tale quota, la superficie commerciale si riduce a mq. 11,06.

La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. Il locale è dotato di servizi igienici e di allaccio idrico. È illuminato da una finestra ad oblò e da una finestra a tetto.

Si può quindi concludere che la superficie commerciale del locale deposito posto al piano terra, corrispondente al lotto 13 è pari a:

**Sc = mq. 11,06 z mq. 11.00**

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del Lotto 13 è pari ad € **5.500,00**.

Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*(arch. Marco Raiola)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



Procedimento n° 60/2017 R.G.E. – [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.



### DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

#### **LOTTO 14**

*Locale sottotetto dotato di servizi igienici, identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 17.*

Si tratta di un locale deposito posto al piano sottotetto. È da considerare che l'altezza del locale è variabile, in quanto soffitto è inclinato e segue l'andamento della falde di copertura, passando da un minimo di m.0,00 ad un massimo di mt. 2,40, con un'altezza media è di mt.1,50. Considerato che in corrispondenza del limite riportato nei grafici allegati l'altezza interna del locale è di mt.1,50 e dovendo escludere dal computo della superficie commerciale la parte del locale che ha un'altezza inferiore a tale quota, la superficie commerciale si riduce a mq. 11,06.

La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. Il locale è dotato di servizi igienici e di allaccio idrico. È illuminato da una finestra ad oblò e da una finestra a tetto.

Si può quindi concludere che la superficie commerciale del locale deposito posto al piano terra, corrispondente al lotto 14 è pari a:

**Sc = mq. 11,06 z mq. 11.00**

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del Lotto 14 è pari ad € **5.500,00**.

Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*(arch. Marco Raiola)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE di VALLO DELLA LUCANIA (SA)

## Ufficio del Giudice dell'Esecuzione



Procedimento n° 60/2017 R.G.E. – [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta GIGLIO.



### DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Castelnuovo Cilento e consiste in un fabbricato per civile abitazione, composto da tre piani fuori terra, un sottotetto e da un piano interrato. I primi tre piani fuori terra sono costituiti ognuno da due appartamenti, mentre il piano sottotetto è suddiviso in quattro locali deposito dotati di servizi igienici. Al piano interrato trovano allocazione i locali cantina alcuni dei quali di pertinenza delle abitazioni poste ai piani superiori altri indipendenti. I piani sono collegati da un vano scale e da un ascensore che raggiungono tutti i piani fuori terra. L'ascensore collega anche il piano interrato. Mentre l'accesso pedonale a tale piano avviene dall'esterno del palazzo sia tramite un rampa che a mezzo di una piccola scala esterna. Al piano terra, in prossimità dell'ingresso esterno è presente un piccolo vano adibito a deposito.



Il tutto è censito al N.C.E.U. al foglio 3, part. 883 ed è interamente suddiviso in n°18 subalterni, nelle modalità esplicate nei successivi paragrafi.

L'accesso all'area avviene dal vecchio tracciato della SS18 che collega Vallo della Lucania a Vallo scalo, passando per il bivio che conduce a Castelnuovo Cilento. Da detta strada si accede al lotto costituito dalla particella 883 del foglio 3 che è l'area di sedime del fabbricato ad esso pertinenziale, come si avrà modo di specificare meglio di seguito.

L'ingresso dalla strada avviene da un ingresso esclusivo munito di cancello metallico a movimentazione manuale, tramite il quale si accede alla corte annessa all'immobile di proprietà condominiale, dotata di una pavimentazione in asfalto ed organizzata con posti auto non assegnati e a disposizione dei condomini, ma computati nella misura di due per appartamento più un posto auto per disabili. Lateralmente a tale area origina la rampa di accesso ai locali interrati, realizzata in terra battuta con uno strato di pietrisco che ne assicura il drenaggio. L'area di accesso agli interrati e



quella destinata ai posti auto sono situate a quote diverse. La più alta, relativa alla parte in asfalto con posti auto che garantisce l'accesso al fabbricato, è poggiata su opere di sostruzione in pietra viva, costituita da una massicciata con massi di grossi dimensioni non ritrovati in loco. Tale opera risulta essere ben visibile dalla quota inferiore sulla quale è posta la rampa di accesso ai garage già menzionata. L'intera area è perimetrata da una recinzione metallica mentre la protezione dalla caduta dal piazzale a quota maggiore rispetto alla rampa è realizzata da piloncini in calcestruzzo rivestiti in pietra collegati da traversi lignei. L'intera area è dotata di impianto di illuminazione privata costituito da paline di circa m.2,00 sormontate da un globo vitreo. L'area destinata a parcheggio è dotata, al centro, di un pozzo artificiale decorativo, rivestito in pietra, in modo simile ai piloncini perimetrali già menzionati. Da detto piazzale si accede, tramite un portoncino in pvc, al vano scale, dotato di impianto ascensore. Il piazzale esterno, il vano scale e l'ascensore sono identificati ai subalterni 1-3 della particella 883 del foglio 3 del Comune di Castelnuovo Cilento e sono classificati come beni comuni non censibili, essendo tutti pertinenziali agli appartamenti costituenti i subalterni oggetto di pignoramento che costituiranno i lotti di seguito specificati.

L'edificio, di recente fattura, è realizzato con sistema portante a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e soletta di copertura in calcestruzzo armato con finitura in tegole marsigliesi in cotto. L'intera struttura, sia in riferimento alle murature perimetrali che alla copertura, è dotata di isolamento esterno (cappotto) che garantisce alle abitazioni una buona tenuta alla dispersione termica, come attestato dalle Certificazioni Energetiche che collocano l'intero edificio nella classe energetica A.

Le scale sono realizzate con struttura in calcestruzzo armato e finitura interna in intonaco a civile e rivestimenti delle pedate ed alzate in marmo. L'ascensore, sebbene perfettamente funzionante, non è mai entrato in servizio in quanto privo di collaudo.

L'edificio è in buono stato di conservazione in quanto ultimato nell'anno 2014, ma risulta evidente che esso non è stato sottoposto ad alcuna manutenzione periodica. Non sono presenti dissesti statici né problematiche igrometriche in grado di compromettere l'efficienza sia statica che funzionale dell'organismo edilizio. Sono invece presenti, all'interno della maggior parte delle unità abitative, fenomeni di umidità da condensa che, come conseguenza, determinano la formazione di muffe e macchie di colore scuro localizzate prevalentemente negli angoli e negli spigoli interni e all'intersezione di muri esterni e tramezzi interni. Il fenomeno è abbastanza esteso e non è localizzato esclusivamente agli ambienti domestici umidi come bagno e cucina ma all'intera unità immobiliare. Non mancano casi in cui tali fenomeni coinvolgono l'intero soffitto. Tali fenomeni

sono da attribuire prevalentemente alla mancanza di manutenzione periodica degli appartamenti (tinteggiatura periodica con trattamenti superficiali antimuffa) in combinato con il particolare clima dell'area in cui sorge il fabbricato che offre, specialmente nei periodi invernali, un clima ad alto contenuto di umidità dell'aria. Alla mancanza di manutenzione periodica dell'edificio va ascritta anche la presenza di piccoli fenomeni di vegetazione infestante presenti sui bordi delle falde del tetto che tuttavia, al momento non causano alcun tipo di infiltrazioni ma che certamente generano l'esigenza di una pronta rimozione. L'intonaco esterno presenta varie discromie generate dai cicli stagionali e dall'azione degli agenti atmosferici i quali sono responsabili di sole alterazioni estetiche dell'edificio.

Il sistema fognario è stato originariamente concepito con la realizzazione di una vasca Imhoff di raccolta e accumulo da vuotare a cicli periodici. Successivamente a seguito della realizzazione della rete comunale fognaria è stato eseguito il collegamento della suddetta vasca di raccolta con la rete fognaria comunale alla quale ad oggi l'edificio risulta collegato. Unico inconveniente è la realizzazione di un pozzetto di raccolta intermedio che a causa di un errore di fattura causa degli accumuli che necessitano di frequenti interventi di spurgo. Il problema, analizzato, si presenta di facile soluzione con la messa in opera di una braga di connessione diretta che funga da by-pass. Tale intervento, sebbene di rapida esecuzione e di modestissimo impegno economico, più volte segnalato alla proprietà da parte dei condomini non è stato risolto. Si ascrive tale inadempienza alla inerzia della proprietà alla realizzazione di qualsivoglia intervento manutentivo anche di lieve entità.

## **LOTTO 15**

*Locale sottotetto dotato di servizi igienici, identificato catastalmente al foglio 3 part. 883 sub 18.*

Si tratta di un locale deposito posto al piano sottotetto. È da considerare che l'altezza del locale è variabile, in quanto soffitto è inclinato e segue l'andamento della falde di copertura, passando da un minimo di m.0,00 ad un massimo di mt. 2,40, con un'altezza media è di mt.1,50. Considerato che in corrispondenza del limite riportato nei grafici allegati l'altezza interna del locale è di mt.1,50 e dovendo escludere dal computo della superficie commerciale la parte del locale che ha un'altezza inferiore a tale quota, la superficie commerciale si riduce a mq. 9,38.

La finitura è ad intonaco civile, tinteggiato di bianco e la pavimentazione è in gres porcellanato. Il locale è dotato di servizi igienici e di allaccio idrico. È illuminato da una finestra ad oblò e da una finestra a tetto.

Si può quindi concludere che la superficie commerciale del locale deposito posto al piano terra, corrispondente al lotto 15 è pari a:

$$Sc = \text{mq. } 9,38 \text{ z mq. } 9,00$$

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per cui si può stabilire che il valore attuale di mercato del Lotto 15 è pari ad € **5.000,00**.

Vallo della Lucania, 10 febbraio 2021



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*(arch. Marco Raiola)*

