

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Provincia Di Salerno

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SSA ROBERTA GIGLIO

PERIZIA DELL'ESPERTO

ex art. 568 c.p.c. nell'Esecuzione Immobiliare **66/2019** del R.G.E.I.

Promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "MONTE PRUNO" DI FISCIANO, ROSCIGNO, LAURINO
Con sede in Roscigno (Sa) alla via IV Novembre - P.I. 02529020220 - C.F. 00269570651

Credito ceduto alla **BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.** con sede Legale in Milano alla via Vittorio Betteloni n. 2 -
P.I. e C.F. 11386170960

Soggetto incaricato alla riscossione dalla "Buonconsiglio 3 s.r.l." **ZENITH SERVICE S.P.A.** con sede in Milano
alla via Vittorio Betteloni n. 2 P.I. e C.F. 02200990980

Soggetto incaricato alla riscossione dalla "Zenith service spa" **GUBER BANCA S.P.A.** con sede in Brescia alla
via Corfù n. 102 P.I. e C.F. 03140600176

Contro

[REDACTED] (Parte datrice di ipoteca)
Con sede in Rocfrano (Sa) alla Loc. Viggiano

[REDACTED] (Parte prestatrice di fideiussione)

[REDACTED] c.f. [REDACTED]
residente in Alfano (Sa), via Fontana n. 28

[REDACTED] (Parte prestatrice di fideiussione)
[REDACTED] c.f. [REDACTED]
residente in Alfano (Sa), via Fontana n. 28

INDICE	
1.	PREMESSA 3
2.	VERIFICHE PRELIMINARI 4
3.	DESCRIZIONE 4
4.	OPERAZIONI PERITALI 12
5.	FORMAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI 13
5.1	LOTTO 1 15
5.1.1	TITOLARITÀ 15
5.1.2	CONFINI 16
5.1.3	CONSISTENZA 17
5.1.4	DATI CATASTALI 19
5.2	LOTTO 2 24
5.2.1	TITOLARITÀ 24
5.2.2	CONFINI 25
5.2.3	CONSISTENZA 26
5.2.4	DATI CATASTALI 27
5.3	LOTTO 3 28
5.6.1	TITOLARITÀ 29
5.6.2	CONFINI 29
5.6.3	CONSISTENZA 29
5.6.4	DATI CATASTALI 29
5.4	NORMATIVA URBANISTICA 30
5.5	REGOLARITÀ EDILIZIA 33
5.6	CRONISTORIA DATI CATASTALI 36
5.7	PRECISAZIONI 62
5.8	PARTI COMUNI 62
5.9	SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI 63
5.10	STATO DI OCCUPAZIONE 63
5.11	PROVENIENZE VENTENNALI 64
5.12	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 73
5.13	VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI 124
6.	STIMA / FORMAZIONE LOTTI 124
6.1	STIMA DEL LOTTO 1 126
6.2	STIMA DEL LOTTO 2 135
6.3	STIMA DEL LOTTO 3 139
7.	RIEPILOGO BANDO D'ASTA 142
	Lotto 1 142
	NORMATIVA URBANISTICA e REGOLARITA' EDILIZIA 149
	Lotto 2 154
	NORMATIVA URBANISTICA e REGOLARITA' EDILIZIA 156
	Lotto 3 159
	NORMATIVA URBANISTICA e REGOLARITA' EDILIZIA 159
8.	SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2018 DEL R.G.E. 161
8.1	LOTTO 1 161
8.2	LOTTO 2 167
8.3	LOTTO 3 169

Publicazione

1. PREMESSA

All'udienza del 09/07/2020 il Dott. Gaetano De Luca del Tribunale di Vallo della Lucania – Sezione Esecuzioni Immobiliari, Giudice Delegato della Procedura Esecutiva 66/2019 R.G.E.I., ha nominato il sottoscritto Ing. Gorga Pasquale, con studio in Via Gerardo Corrado 23 - Fraz. Massa - Vallo della Lucania (SA), quale Esperto ex art. 568 c.p.c. per lo svolgimento dei "Compiti dell'Esperto ex art. 569 c.p.c." allegati al Verbale di Giuramento relativa ai beni immobili oggetto del pignoramento e precisamente:

- **Bene n. 1** – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;

- **Bene n. 2** – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;

- **Bene n. 3** – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;

- **Bene n. 4** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;

- **Bene n. 5** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;

- **Bene n. 6** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176;

- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;

- **Bene n. 8** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;

- **Bene n. 9** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;

- **Bene n. 10** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 133;

- **Bene n. 11** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 134;

- **Bene n. 12** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 56;

- **Bene n. 13** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 131;

- **Bene n. 14** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 163;

- **Bene n. 15** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 39 part. 32;
- **Bene n. 16** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (dal 30/07/2020 intestata a Terzi non eseguiti per Successione);
- **Bene n. 17** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132;

Nella stessa data il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

2. VERIFICHE PRELIMINARI

Il fascicolo d'ufficio risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del Codice di procedura civile. Non erano presenti né le planimetrie catastali e né le mappe censuarie, indispensabili per la corretta individuazione dei beni. In data 06/08/2020, venivano richieste e rilasciate, presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, le visure delle planimetrie catastali con l'elaborato planimetrico dei beni n. 1, n. 2 e n. 3 (Allegato n. 1). Nella stessa data venivano effettuate le visure storiche degli immobili dalle quali è emerso che sui beni pignorati è presente un "diritto del concedente per la quota di 1/1" in capo al Comune di Rofrano ed un diritto di "enfiteusi per 1/1 Livellario" in capo alla società Debitrice [redacted] sede in Rofrano". (Allegato n. 2). Tali diritti non vengono specificati né nell'atto di pignoramento né nella relazione notarile allegata agli atti di causa. Anche il terreno di cui al bene n. 16 (foglio 41 part. 162) risulta intestato catastalmente a Terzi tramite successione ereditaria presentata successivamente alla trascrizione del pignoramento. Nelle date del 06/08/2020 e del 20/10/2020 venivano richieste e rilasciate le copie degli estratti di mappa (Allegato n. 3). In queste ultime non erano riportate la particella di terreno di cui al bene n. 10 e la particella di terreno di cui al bene n. 17. Per tali particelle il sottoscritto, in data 16/10/2020, ne ha richiesto l'inserimento in mappa attraverso istanza catastale (Allegato n. 4). L'atto di provenienza degli immobili, che rappresenta anche l'atto ultraventennale, è rappresentato dall'atto di vendita del 23/12/1987 reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rofrano (Allegato n. 5), unitamente a questo atto è stato acquisito anche l'atto costitutivo della società acquirente (Allegato n. 6).

3. DESCRIZIONE

In data 09/10/2020, è stato effettuato, congiuntamente con il Custode nominato, Avv. Maria Lanzara, il sopralluogo ai beni pignorati. Durante il sopralluogo, con la presenza del sig. [redacted] Legale rappresentante della società Debitrice [redacted]

dell'avv. di parte Debltrice, Paolo Costantini, e del collaboratore del sottoscritto, Geom. Mario Noce, sono stati eseguiti un primo rilievo fotografico (esterno ed interno) ed un primo rilievo metrico dello stato dei luoghi del piano seminterrato e del piano terra del complesso alberghiero di cui ai beni nn. 1 e 3. Vista la consistenza della struttura e constatata la tarda ora, non è stato possibile concludere le operazioni di rilievo al primo piano dell'albergo ed alle strutture accessorie collegate sia alla piscina che alla pizzeria, nè visionare i terreni di cui ai beni nn. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17. L'accesso ai beni non visionati è stato rimandato in altra data, come specificato nel verbale di sopralluogo. In data 21/10/2020 è stato effettuato il secondo sopralluogo durante il quale è stato eseguito sia il rilievo fotografico che il rilievo metrico del primo piano (albergo), delle pertinenze della piscina ed dei locali tecnici dell'albergo, si è proceduto, poi, alla visita ed al rilievo fotografico dei terreni.

(Allegato n. 7 – Rilievo Fotografico)

(Allegato n. 8 - Rilievo metrico stato dei luoghi)

(Allegato n. 25 – Verbali di sopralluogo del 09/10/2020 e del 21/10/2020)

Si descrivono di seguito i beni pignorati:

- **Bene n. 1** – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;

Il presente bene rappresenta il piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza situato nel comune di Rofrano alla Loc. Viggiano, in aperta campagna. Il fabbricato ospita un complesso alberghiero costituito da tre piani: il piano seminterrato (distinto catastalmente con il subalterno 4 della part. 128 del foglio 41 – bene n. 3 della presente perizia) è destinato all'attività di pub e discoteca, il piano terra (il presente bene) è destinato alla ristorazione ed alla hall dell'albergo, il primo piano (distinto catastalmente con il subalterno 3 della part. 128 del foglio 41 – bene n. 2 della presente perizia) è destinato alle camere da letto dell'albergo. Il piano terra dell'albergo, oggetto del presente bene, ospita una zona aperta al pubblico ed una zona adibita ad area di servizio dell'albergo. Nella zona aperta al pubblico trovano collocazione una sala ricevimenti, una sala ristorante, una sala pizzeria, un bar, la hall con reception e due blocchi di servizi igienici, un blocco per la sala ricevimenti ed un blocco per la sala ristorante e pizzeria. Nella zona di servizio, invece, sono allocati una grande ed attrezzata cucina con depositi, una dispensa dotata di cella frigorifera, locali per il personale e un deposito di materiale vario e un ufficio per la direzione. Su questo livello sono presenti due scale interne: una a chiocciola (di servizio per il personale) che collega il piano terra con il piano seminterrato, ubicata nei pressi del bar, ed una scala a tre rampe che collega il piano terra con il

primo piano, ubicata nella hall dell'albergo. Tali scale, unitamente alla corte, sono indicate nell'elaborato planimetrico, di cui all'allegato n. 1, con il subalterno 1-Beni comuni non censibili. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Le finestre sono in legno scuro a doppio vetro. È completo di impianto elettrico, idrico e di condizionamento con unità esterne. I bagni, sia quelli della sala ricevimenti, sia quelli del ristorante/pizzeria sia quelli del personale dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica colorata. Sia i bagni della pizzeria che quello del personale sono areati attraverso aspiratore meccanico. I pavimenti sono tutti in piastrelle di cotto, ad eccezione dei pavimenti della cucina e dei depositi ad essa annessi che sono in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro. A questo piano è presente, inoltre, un piccolo locale caldaia con accesso unicamente dall'esterno. A servizio del ristorante e della pizzeria vi sono anche le tettoie (allegate alle planimetrie di rilievo) realizzate, senza titolo edilizio, in parte sulla corte della particella 128, in parte sulla particella n. 109 (non pignorata ed in proprietà a Terzi) ed in parte sulla particella n. 62 di cui al bene n. 5 della presente perizia. Un'altra porzione di corte della particella 128 è destinata a parcheggio sia per l'albergo, sia per il ristorante, sia per il pub.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- Bene n. 2 – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;

Questo bene rappresenta il primo piano del complesso alberghiero nel quale sono allocate 25 camere per gli ospiti ed un locale deposito, delle quali 22 dotate di servizio igienico privato e tre camere che condividono un unico servizio igienico (a formare un piccolo appartamento). Al centro di questo piano è presente un ampio spazio allestito a salotto con divanetti e tavolini che ricevono la luce da alte finestre perimetrali ad un torrino disposto al centro del complesso alberghiero. Al piano si accede dalla scala in piastrelle di cotto a tre rampe che parte dal piano terra. Nella tromba della scala è allocato il vano ascensore. Dalla scala si giunge nell'ampio salotto sul quale si aprono direttamente le porte delle camere nn. 1-2-3-11-12-13-14-15-16-17-22-23 ed i tre disimpegni che accompagnano rispettivamente alle camere 24, 25 e 26, all'appartamento formato dalle camere n. 19-20-21 e, infine, alle camere n. 4-5-6- 8-9-10 ed al deposito indicato nella planimetria con il n. 7. Le camere dell'albergo hanno infissi interni in legno, alcune di colore rosso altre, invece, di colore legno scuro. Le finestre delle camere, invece, sono in legno scuro a doppio vetro protette da ante in legno oscuranti e apribili verso l'esterno, tra la finestra vetrata e le ante oscuranti è presente una zanzariera avvolgibile con telaio in alluminio. È completo di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento a pavimento con regolatore di temperatura interno ad ogni camera. Tale impianto è alimentato da caldaia a gas in apposito locale al piano seminterrato (di cui al successivo bene n. 3). È, inoltre, presente l'impianto antincendio costituito da rilevatori di fumo, estintori a polvere e idranti.

questi ultimi collocati in prossimità delle uscite di sicurezza. Le camere sono dotate di controsoffittatura in pannelli color legno, mentre i bagni sono dotati di controsoffitti in pannelli di colore bianco. I bagni delle camere sono pavimentati e rivestiti in ceramica colorata e sono areati, quasi tutti, attraverso aspiratore meccanico. Il piano è dotato di due uscite di emergenza che accompagnano direttamente su scale esterne in ferro, collocate sul prospetto nord del fabbricato. Una terza uscita di sicurezza è rappresentata dalla scala di collegamento tra piano terra e primo piano.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- Bene n. 3 – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;

Oggetto del presente bene è il piano seminterrato del complesso alberghiero. Questo piano è destinato principalmente a pub/sala da ballo con i relativi servizi igienici, ma sono anche presenti due locali tecnici per l'alloggio delle caldaie a gas. Si accede direttamente dall'esterno da un primo ingresso protetto da tettoia in legno e tegole. E', anche, presente un collegamento interno con il piano terra, tramite scala a chiocciola rivestita in marmo. Un secondo ingresso esterno è, inoltre, ubicato sul prospetto che affaccia sulla piscina e protetto da una tettoia in legno e tegole, ampliata con una tettoia ferro e tegole, tale ampliamento è privo di titolo autorizzativo. Il pub è costituito da un'unica sala: da un lato sono collocati i tavolini con le sedie sopra una pedana in legno e di fronte è allocato il bancone del bar. Vicino al bar è presente un montavivande collegato con la cucina del ristorante di cui al bene n. 1. Alle spalle del bar si trova una porta che dà accesso ad un corridoio che accompagna al locale caldaia, al quale si può accedere anche direttamente dall'esterno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Le finestre sono in legno scuro a doppio vetro. È completo di impianto elettrico, idrico e di condizionamento con unità esterne. I bagni dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica colorata e sono areati attraverso aspiratore meccanico. I pavimenti sono tutti in piastrelle di gres porcellanato dai colori tenui. I pilastri sono rivestiti in pietra squadrata colore grigio scuro. Sulla corte (part. 128) di questo livello seminterrato sono ubicati due piccoli manufatti a pianta ottagonale tra i quali è collocato il cancello di ingresso alla piscina. Questi manufatti sono utilizzati come locali per deposito di attrezzature a servizio della piscina.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- Bene n. 4 – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;

Il terreno rappresenta l'ingombro in pianta di un vecchio fabbricato rurale oggi non più esistente. Detto terreno viene utilizzato come giardino e parcheggio dell'attività alberghiera. Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 5** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;

Il terreno viene utilizzato per i servizi pertinenti all'attività alberghiera. Su questa particella di terreno sono stati allocati, infatti, il serbatoio interrato del gas, la cabina elettrica, una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno, una porzione di parcheggio ed una porzione a verde. Su questa particella sono stati, inoltre, realizzati una porzione del locale lavanderia con sovrastante tettoia n. 4 a servizio del ristorante (bene n. 1 della presente perizia). Tali beni risultano privi di titolo abilitativo.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 6** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176;

Il terreno relativo a tale bene, di superficie di 1709 mq, è utilizzato principalmente ad alberi da frutta con impianto di irrigazione "a goccia". Un'altra porzione è destinata a parcheggio dell'attività alberghiera. La particella, per la porzione destinata a frutteto, risulta recintata con rete metallica e paletti di legno. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesti dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;

Il terreno, di superficie di 80 mq, rappresenta l'ingombro in pianta di un vecchio fabbricato rurale oggi non più esistente. Detto terreno risulta occupato dalle pietre con cui era stato realizzato il vecchio fabbricato rurale e da alberi e vegetazione spontanea.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 8** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;

Il terreno, con una superficie catastale di 1250 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. Al terreno si accede dalle particelle di cui ai successivi beni n. 9, n. 10 e n. 11, il terreno presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 9** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;

Il terreno, con una superficie catastale di 1130 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. L'appezzamento di terreno (comunicante con il terreno del bene n. 8, del bene n. 10 e del bene n. 11) risulta intercluso e per potervi accedere è necessario istituire una servitù di passaggio che collega il bene n. 7 con il presente bene attraversando la particella n. 111 (in proprietà a Terzi non Esecutati). Il terreno presenta un andamento con inclinazione media, risulta occupato principalmente da alberi di ulivo. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 10** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 133;

Il terreno, con una superficie catastale di 2545 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. Al terreno si accede dalle particelle di cui al precedente bene n. 9 ed al successivo bene n. 11, il terreno presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 11** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 134.

Il terreno, con una superficie catastale di 1460 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. Al terreno si accede dalla particella di cui al precedente bene n. 9, il terreno presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito. Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 12** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 56;

Al terreno, con una superficie catastale di 1231 mq, si accede dalla particella 131 di cui al successivo bene n. 13, presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Vista la scarsa accessibilità al terreno non è stato possibile rilevare, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito. Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 13** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 131;

Al terreno, con una superficie catastale di 2520 mq, si accede dalla strada vicinale Viggiano. La particella presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 14** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 163;

Il terreno, con una superficie catastale di 1460 mq, risulta occupato da Terzi senza titolo apparente, come riferito dal ██████████ in sede di sopralluogo. Alla particella si accede dalla strada vicinale Viggiano. Sulla mappa catastale è presente su questa particella e sulla confinante particella 112 (di cui al successivo bene n. 16) un tracciato tratteggiato che potrebbe rappresentare una strada.

privata, che potrebbe dare accesso a fondi interclusi. Non sono state rilevate servitù attive o passive sugli atti di provenienza dei terreni né sulle ispezioni della Conservatoria. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 15** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 39 part. 32;

Al terreno, con una superficie catastale di 2650 mq, si accede dalla strada vicinale Viggiano. Il terreno presenta un andamento con inclinazione media, risulta incolto ed occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica E (verde agricolo semplice).

- **Bene n. 16** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (dal 30/07/2020 intestata a Terzi non eseguita per Successione);

Il terreno, con una superficie catastale di 3001 mq, risulta occupato ed in proprietà di Terzi, ai quali è pervenuto tramite successione di morte presentata il 30/07/2020, successivamente al pignoramento. Alla particella si accede dalla particella 163 di cui al precedente bene n. 14. Sulla mappa catastale è presente su questa particella e sulla confinante particella 163 (di cui al precedente bene n. 14) un tracciato tratteggiato che potrebbe rappresentare una stradina privata, che potrebbe dare accesso a fondi interclusi. Non sono state rilevate servitù attive o passive sugli atti di provenienza dei terreni né sulle ispezioni della Conservatoria. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 17** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132;

Il terreno, con una superficie catastale di 2650 mq, si presenta come fondo intercluso, non risultano servitù di passaggio inserite negli atti di provenienza. Il terreno, osservato dalla mappa catastale,

incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio fusto. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito. Il presente bene rientra in zona urbanistica E (verde agricolo semplice).

4. OPERAZIONI PERITALI

In data 06/08/2020 veniva formulata al Comune di Rofrano una formale richiesta di accesso agli atti, nelle date del 23/10/2020 e del 06/11/2020 il Comune rilasciava:

- 1) copia della Concessione Edilizia prot. n. 126 del 09/04/1985 (relativo al Progetto per la costruzione di un impianto ricettivo alla loc. "Viggiano") con i relativi elaborati grafici. (Allegato n. 9)
- 2) copia della Concessione Edilizia n. 1512/1988 del 02/09/1988 (relativo alla Variante alla concessione edilizia n. 126 del 09/04/1985) con i relativi allegati grafici. (Allegato n. 10)
- 3) copia della Concessione Edilizia n. 478/91 del 09/09/1991 (relativo al Completamento del complesso turistico [REDACTED] con i relativi allegati grafici. (Allegato n. 11)
- 4) copia della Concessione Edilizia n. 1882/92 del 02/09/1992 (relativo alla Variante alla concessione edilizia n. 478/91 del 09/09/1991) con i relativi allegati grafici. (Allegato n. 12)
- 5) copia della Concessione Edilizia n. 765/94 del 15/07/1995 (relativo alla Costruzione di un impianto di depurazione dei liquami a servizio del complesso turistico [REDACTED] con i relativi allegati grafici. (Allegato n. 13)
- 6) copia della Concessione Edilizia n. 20/2001 del 16/05/2001 (relativo alla costruzione di una piscina) con i relativi allegati grafici. (Allegato n. 14)
- 7) copia della Concessione Edilizia n. 19/2003 del 11/03/2003 (relativo alle opere di completamento e ampliamento da realizzare all'Hotel [REDACTED] con i relativi allegati grafici. (Allegato n. 15)
- 8) copia del Permesso di costruire n. 48/2003 del 24/09/2003 (relativo alla Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 19/2003 del 11/03/2003) con i relativi elaborati grafici. (Allegato n. 16)
- 9) copia del Permesso di costruire in sanatoria n. 01/2005 del 31/01/2005 (relativo alle Opere di Completamento e Ampliamento all'Hotel [REDACTED] con i relativi elaborati grafici. (Allegato n. 17)
- 10) copia del Permesso di costruire n. 03/05 del 01/02/2005 (relativo alla Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 48/2003 del 24/09/2003) con i relativi elaborati grafici. (Allegato n. 18)

11) copia del Certificato di Agibilità n. 08/05 del 26/09/2005 (relativa all'intera struttura dei locali destinati ad albergo, ristorante-bar e bar-pub). (Allegato n. 19)

Nella data del 06/11/2020 veniva ribadito all'Ufficio Tecnico il rilascio sia del certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati sia i chiarimenti relativi al "diritto del concedente" riportato su tutti i beni pignorati. L'Ufficio Tecnico del Comune di Rofrano in data 29/01/2021 inviava al sottoscritto per posta elettronica certificata:

12) Il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni oggetto di Esecuzione. (Allegato n. 20)

Nulla è stato esplicitato in forma scritta in merito al "diritto del concedente". Verbalmente è stato, però, riferito che la richiesta di affrancazione può essere ancora effettuata per una spesa massima di 2.000,00 €.

5. FORMAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto ha riscontrato un'anomalia nell'intestazione delle particelle pignorate, nelle visure catastali di tutti i beni pignorati, infatti, è presente un "diritto del concedente per la quota di 1/1" in capo al Comune di Rofrano mentre risulta il diritto di "Enfiteusi per 1/1 Livellario" in capo alla società [REDACTED] con sede in Rofrano". Tali diritti non vengono specificati né nell'atto di pignoramento né nella relazione notarile allegata agli atti di causa. Nell'atto notarile di provenienza del 23/12/1987 veniva dichiarato dal venditore che "i terreni ceduti furono oggetto di ordinanza di legittimazione emesso dal Commissario per la liquidazione degli usi civici, debitamente approvata nei modi di legge". L'Ufficio Tecnico non ha né smentito né confermato tale dichiarazione in quanto non ha reperito, ad oggi, l'ordinanza richiesta.

Dal rilievo effettuato dal Geom. Mario Noce ed allegato alla presente perizia, si rileva che la piscina con annessi spogliatoi, il parco giochi per bambini, la condotta fognaria con l'impianto di depurazione, porzione del barbecue, la tettoia n. 2, porzione delle tettoie n. 1, 3 e 4, con sottostanti locali adibiti a cantina e lavanderia risultano realizzate sulla particella n. 109 non pignorata ed intestata a Terzi.

Il capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno risulta in parte realizzato sulla corte del complesso alberghiero, particella 128, ed in parte realizzato sulla particella 122 non pignorata ed intestata a Terzi. (Allegato n. 21)

Il terreno riportato ai beni n. 14 e n. 16 risulta occupato da Terzi. Nello specifico il bene n. 16 risulta intestato a Terzi tramite successione di morte presentata il 30/07/2020, successivamente al pignoramento.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene opportuno suddividere i beni in tre lotti, individuando la consistenza degli stessi e tenendo in conto le caratteristiche peculiari dei singoli beni costituenti il complesso. Poiché alcuni beni sono ubicati in zone distanti tra loro si procede alla formazione dei seguenti lotti.

LOTTO 1 formato:

- **Bene n. 1** – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;
- **Bene n. 2** – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;
- **Bene n. 3** – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;
- **Bene n. 4** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;
- **Bene n. 5** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;
- **Bene n. 6** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176;
- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;
- **Bene n. 8** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;
- **Bene n. 9** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;
- **Bene n. 10** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 133;
- **Bene n. 11** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 134.

LOTTO 2 formato:

- **Bene n. 12** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 56;
- **Bene n. 13** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 131.
- **Bene n. 14** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 163.

- **Bene n. 15** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 39 part. 32;

- **Bene n. 16** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (dal 30/07/2020 intestata, per Successione di morte, a Terzi non eseguiti).

LOTTO 3 formato:

- **Bene n. 17** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132.

5.1 LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 1** – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;

- **Bene n. 2** – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;

- **Bene n. 3** – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;

- **Bene n. 4** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;

- **Bene n. 5** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;

- **Bene n. 6** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176;

- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;

- **Bene n. 8** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;

- **Bene n. 9** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;

- **Bene n. 10** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 133;

- **Bene n. 11** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 134.

5.1.1 TITOLARITÀ

Gli immobili del presente lotto

- **Bene n. 1** – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;
- **Bene n. 2** – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;
- **Bene n. 3** – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;
- **Bene n. 4** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;
- **Bene n. 5** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;
- **Bene n. 6** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176;
- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;
- **Bene n. 8** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;
- **Bene n. 9** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;
- **Bene n. 10** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 133;
- **Bene n. 11** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 134.

Risultano intestati catastalmente a:

- 1) **COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO** con sede in **ROFRANO 00534600655 - Diritto del concedente per 1/1**
- 2) **[REDACTED]** con sede in **ROFRANO [REDACTED]**
Enfiteusi per 1/1 LIVELLARIO

(Allegato n. 5)

5.1.2 CONFINI

I beni n. 1, n.2 e n.3 (complesso alberghiero comprensivo della corte circostante) confinano con la strada vicinale Viggiano a nord, con le particelle di terreno n. 122 (non oggetto di pignoramento), n. 61 (bene n. 4 della presente perizia e del presente lotto), n. 62 (bene n. 5 della presente perizia e del presente lotto) ad est, con la particella n. 109 (non oggetto di pignoramento) a sud.

realizzate numerose pertinenze della struttura alberghiera) e la particella n. 111 (non oggetto di pignoramento) a sud, con la particella n. 176 (bene n. 6 della presente perizia e del presente lotto) e la particella n. 184 (non oggetto di pignoramento). Le particelle nominate sono ubicate tutte al foglio 41 del comune di Rofrano.

5.1.3 CONSISTENZA

- **Bene n. 1** – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante, cucina, hall albergo, pizzeria, bagni	963,00 mq	1,00	963,00 mq	Hm=3,25 m	Terra
Deposito derrate alimentari	35,15 mq	0,70	24,61 mq	Hm=3,30 m	Terra
Balcone sala ricevimento	59,60 mq	0,35	20,86 mq		Terra
Locale caldaia	11,18 mq	0,60	6,71 mq	H=3,25 m	Terra
Corte e parcheggio	1100,00	0,10	110,00		
Totale superficie convenzionale:			1.125,18 mq		

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile in natura. Sulla corte della particella 128, a questo livello, risultano realizzate una cabina enel, una porzione di capanno per il gruppo elettrogeno, porzioni delle tettoie nn. 1-3-4 ed una porzione di barbecue (tutti privi di titolo edilizio).

- **Bene n. 2** – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camere albergo	683,70 mq	1,00	683,70 mq	Hm=2,80 m	Primo
Totale superficie convenzionale:			683,70 mq		

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile in natura.

- **Bene n. 3** – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4 (Piano Seminterrato);

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Pub/Sala da Ballo	409,27 mq	1,00	409,27 mq	3,00 m	Seminterrato
Portico/tettoia	33,72 mq	0,50	16,86 mq		Seminterrato
Depositi piscine	27,00 mq	0,70	18,90 mq	2,45 m	Seminterrato
Locali caldaia	48,90 mq	0,60	29,34 mq		Seminterrato

Corte/Parcheggio	529,00 mq	0,10	52,90 mq		
Corte/Parcheggio	3000,00 mq	0,02	60,00 mq		
Totale superficie convenzionale:			587,27 mq		

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile in natura. Si precisa che sulla corte della particella 128 sono presenti, a questo livello, i due depositi a servizio della piscina e non risultano accatastati.

- **Bene n. 4** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;

Destinazione		Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno		48,00	0,10	4,80 mq
Totale superficie convenzionale:				4,80 mq

Il terreno è utilizzato oggi come parcheggio dell'albergo e ristorante.

- **Bene n. 5** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;

Destinazione		Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno		1176,00 mq	0,10	11,76 mq
Totale superficie convenzionale:				1176,00 mq

Si precisa che su detta particella sono presenti una porzione della tettoia n. 4 con sottostante porzione di lavanderia (come indicato nelle planimetrie di rilievo allegate) ed una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno.

- **Bene n. 6** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176.

Destinazione		Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno		1409,00 mq	0,10	14,09 mq
Totale superficie convenzionale:				1409,00 mq

- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;

Destinazione		Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno		80,00 mq	1,00	80,00 mq

	80,00 mq
--	-----------------

- **Bene n. 8** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;

Destinazione		Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno		1250,00 mq	1,00	1250,00 mq
Totale superficie convenzionale:				1250,00 mq

- **Bene n. 9** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;

Destinazione		Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno		1130,00 mq	1,00	1130,00 mq
Totale superficie convenzionale:				1130,00 mq

- **Bene n. 10** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 133;

Destinazione		Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno		1327,00 mq	1,00	1327,00 mq
Totale superficie convenzionale:				1327,00 mq

- **Bene n. 11** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 134.

Destinazione		Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno		1460,00 mq	1,00	1460,00 mq
Totale superficie convenzionale:				1460,00 mq

5.1.4 DATI CATASTALI

- **Bene n. 1** – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;

Catasto fabbricati (CF)

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza [vani]	Superficie catastale [mq]	Rendita [€]	Piano	Graffato
	41	128	2		D/B				4.493,18	T	

Corrispondenza catastale

Esistono delle discordanze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La planimetria presente agli atti catastali è difforme dallo stato attuale, sia per la variazione della distribuzione interna relativa principalmente agli ambienti della cucina e dei servizi sia per l'assenza dei corpi aggiunti (trasformazione del terrazzo con aumento della superficie della pizzeria, bagni a servizio della sala ricevimenti e deposito con cella frigorifera a servizio della cucina), come rappresentato nella planimetria di rilievo allegata. Le spese tecniche per la presentazione per la presentazione della pratica Docfa per variazione planimetrica ammontano a circa 1.000,00 euro. A queste spese dovranno essere aggiunte le spese per la SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione interna che ammontano a circa 1.500,00 euro.

- **Bene n. 2** – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza [vani]	Superficie catastale [mq]	Rendita [€]	Piano	Graffato
	41	128	3		D/2				1.910,89	1	

Corrispondenza catastale

Esistono delle discordanze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La planimetria presente agli atti catastali è difforme dallo stato attuale, sia per la variazione della distribuzione interna di alcune camere dell'albergo sia per piccole difformità relative ad aumento di volumetria nelle camere, come rappresentato nella planimetria di rilievo allegata. Quello che nell'attuale planimetria catastale è indicato come terrazzo oggi ospita le camere per gli ospiti n. 24 e n. 25 con relativi bagni interni e una delle due uscite di sicurezza. La camera n. 4 è stata rimodulata per ospitare una seconda uscita di sicurezza. Non sono presenti nella planimetria catastale le camere n. 8, n. 9, n. 10, ricavate in un corpo aggiunto realizzato successivamente al corpo di fabbrica originario. Tali modifiche risultano, solo in parte, autorizzate dal comune di Rofrano. Non risulta autorizzato un lieve aumento di volumetria ed una diversa distribuzione interna proprio nell'ambiente che ospita le camere da letto n. 8- 9 e 10. Tali difformità dovranno essere corrette previa presentazione di SCIA in sanatoria all'Ufficio tecnico del comune di Rofrano. Le spese tecniche per la presentazione della

pratica al comune, le spese per le sanzioni e le spese per la presentazione della pratica Docfa per variazione planimetrica ammontano a circa 6.500,00 euro.

- **Bene n. 3** – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza [vani]	Superficie catastale [mq]	Rendita [€]	Piano	Graffio
	41	128	4		D/8				1.136,21	51	

Corrispondenza catastale

Esistono delle discordanze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La planimetria presente agli atti catastali è difforme dallo stato attuale, sia per la variazione della distribuzione interna degli ambienti sia per gli aumenti di volumetria relativi alla realizzazione di un secondo ingresso con portico, al locale tecnologico ed al locale caldaia sia, inoltre, alla realizzazione di una tettoia sul primo ingresso, come rappresentato nella planimetria di rilievo allegata. Sulla corte di questo livello (anche questa non riportata in nessuna delle tre planimetrie relative ai beni n. 1, n. 2 e n. 3, indicata solo nell'elaborato planimetrico con il subalterno 1) sono stati realizzati due locali deposito a forma ottagonale con interposto un cancello pedonale. Tali depositi non risultano autorizzati seppur richiesti nella variante alla concessione edilizia per la realizzazione della piscina. Tali difformità catastali dovranno essere corrette previa presentazione di SCIA in sanatoria all'Ufficio tecnico del comune di Rofrano. Le spese tecniche per la presentazione della pratica al comune, le spese per le sanzioni e le spese per la presentazione della pratica Docfa per variazione planimetrica ammontano a circa 3.500,00 euro. Si precisa, inoltre, che sulla corte del fabbricato sono realizzati alcuni manufatti non accatastati e non autorizzati urbanisticamente. Le tettoie in ferro ricoperte di tegole risultano prive di autorizzazione così come il locale lavanderia ed il locale cantina che sono ubicati al di sotto della tettoia n. 4, tali manufatti sono realizzati in parte sulla particella limitrofa n. 109 non pignorata ed intestata a Terzi. La piscina, seppur autorizzata dal comune di Rofrano, è stata realizzata completamente sulla particella n. 109, non pignorata ed intestata a Terzi. I servizi igienici a servizio della piscina non risultano autorizzati, seppur richiesti nella variante alla concessione edilizia per la realizzazione della piscina. Tali discordanze sono state verificate dall'allegato rilievo topografico effettuato dal Geom. Mario Noce (Allegato n. 21).

- **Bene n. 4** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;

Catasto terreni (CT)											
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
41	61				Area Fab. Dm		00 00 48				

Corrispondenza catastale

Il terreno, con una superficie catastale di 48 mq, è destinato a parcheggio del fabbricato di cui ai precedenti beni n. 1, n. 2 e n. 3.

- **Bene n. 5** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;

Catasto terreni (CT)											
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
41	62				Seminativo	3	00 11 76	€ 2,13	€ 2,13		

Corrispondenza catastale

Il terreno, con una superficie catastale di 1176 mq, è destinato in parte a corte del fabbricato di cui ai precedenti beni n. 1, n. 2 e n. 3 ed in parte è stato costruito una porzione del locale lavanderia con sovrastante tettoia n. 4 (come indicato nelle planimetrie di rilievo allegate).

- **Bene n. 6** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176.

Catasto terreni (CT)											
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
41	176				Frutteto	2	00 14 09	€ 7,28	€ 7,28		

Corrispondenza catastale

Il terreno, con una superficie catastale di 1409 mq, è destinato quasi completamente a frutteto (recintato con rete metallica e paletti in legno) ed impianto di irrigazione, una piccola parte viene utilizzata per il parcheggio dell'albergo.

- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	113				Area Fab. Dm		00 00 80			

Corrispondenza catastale

Il terreno, con una superficie catastale di 80 mq, rappresenta il suolo sul quale un tempo era presente un fabbricato rurale. Tale terreno è occupato perlopiù dai blocchi lapidei del fabbricato rurale e da rovi.

- **Bene n. 8** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	124				Frutteto	2	00 12 50	€ 6,46	€ 6,46	

Corrispondenza catastale

Il terreno, con una superficie catastale di 1250 mq, è destinato quasi del tutto a bosco con poche piante di ulivi.

- **Bene n. 9** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	129				Frutteto	2	00 11 30	€ 5,04	€ 5,04	

Corrispondenza catastale

Il terreno, con una superficie catastale di 1130 mq, è destinato principalmente ad uliveto.

- **Bene n. 10** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 133;

Catasto terreni (CT)										

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	133				Semin Arbor	4	00 25 45	€ 9,20	€ 6,57	

Corrispondenza catastale

Il terreno, con una superficie catastale di 2545 mq, è destinato a bosco, occupato da alberi di medio ed alto fusto.

- **Bene n. 11** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 134;

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	134				Semin Arbor	4	00 14 60	€ 5,28	€ 3,77	

Corrispondenza catastale

Il terreno, con una superficie catastale di 1460 mq, è destinato a bosco, occupato da alberi di medio ed alto fusto.

5.2 LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n. 12** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 56;

- **Bene n. 13** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 131.

- **Bene n. 14** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 163.

- **Bene n. 15** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 39 part. 32;

- **Bene n. 16** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (dal 30/07/2020 intestata, per Successione di morte, a Terzi non eseguiti).

5.2.1 TITOLARITÀ

Gli immobili del presente lotto

- **Bene n. 12** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 56;
- **Bene n. 13** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 131.
- **Bene n. 14** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 163.
- **Bene n. 15** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 39 part. 32;

Risultano intestati catastalmente a:

- 1) **COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 - Diritto del concedente per 1/1**
- 2) [REDACTED] **con sede in ROFRANO [REDACTED] - Enfiteusi per 1/1 LIVELLARIO**

- **Bene n. 16** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (dal 30/07/2020 intestata, per Dichiarazione di Successione, a soggetto Terzo non Esecutato).

- 1) [REDACTED] **nata a TORRE ORSAIA il 17/10/1959 c.f. [REDACTED] Proprietà per 100/100**

(Allegato n. 2)

5.2.2 CONFINI

Il bene n. 12 confina a nord ed ovest con la particella n. 110 (non pignorata) ad est con le particelle n. 131 (pignorata) e n. 130 (non pignorata) a sud con la particella n. 66. Dall'osservazione dell'estratto di mappa si evidenzia che tra la particella n. 56 e la particella n. 66 è presente un tracciato con linea tratteggiata che potrebbe rappresentare un tracciato di una strada privata. Dette particelle appartengono al foglio 41 del comune di Rofrano.

Il bene n. 13 confina a nord con le particelle nn. 162-163 (pignorate) e la part. 65 (non pignorata), ad est con la strada vicinale Viggiano, a sud con la particella 130 (non pignorata) e ad ovest con la particella n. 56 (pignorata). Dette particelle appartengono al foglio 41 del comune di Rofrano.

Il bene n. 14 confina a nord con la particella n. 109 (non pignorata), ad est con la strada vicinale Viggiano, a sud con le particelle 64 e 65 (non pignorate) e con la part. 131 (pignorata), ad ovest con la particella 162 (pignorata e pervenuta a Terzi per successione successivamente al pignoramento). Sull'estratto di mappa è presente una linea tratteggiata lungo il suo confine

particella n. 163 (a confine con la particella 109) che potrebbe rappresentare un tracciato di una strada privata. Dette particelle appartengono al foglio 41 del comune di Rofrano.

Il bene n. 15 confina a nord ed est con la particella n. 31, a sud con la part. 299 e ad ovest con la strada vicinale Viggiano. Dette particelle appartengono al foglio 39 del comune di Rofrano.

Il bene n. 16 confina a nord con la particella n. 109 (non pignorata), ad est con la part. 163 (pignorata ed in possesso a Terzi, senza titolo apparente), a sud con la part. N. 131 (pignorata) e con la part. N. 110 (non pignorata) ad est con la part. N. 161 (non pignorata). Sull'estratto di mappa è presente una linea tratteggiata lungo il lato nord della particella n. 162 (a confine con la particella 109) che potrebbe rappresentare un tracciato di una strada privata. Dette particelle appartengono al foglio 41 del comune di Rofrano.

5.2.3 CONSISTENZA

- **Bene n. 12** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 56;

Destinazione		Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno		1231,00 mq	1,00	1231,00 mq
Totale superficie convenzionale:				1231,00 mq

- **Bene n. 13** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 131.

Destinazione		Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno		2520,00 mq	1,00	2520,00 mq
Totale superficie convenzionale:				2520,00 mq

- **Bene n. 14** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 163.

Destinazione		Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno		4104,00 mq	1,00	4104,00 mq
Totale superficie convenzionale:				4104,00 mq

- **Bene n. 15** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 39 part. 32;

Destinazione		Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno		2650,00 mq	1,00	2650,00 mq
Totale superficie convenzionale:				2650,00 mq

- **Bene n. 16** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (dal 30/07/2020 intestata, per Successione di morte, a Terzi non eseguiti)

Destinazione		Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno		3001,00 mq	1,00	3001,00 mq
Totale superficie convenzionale:				3001,00 mq

5.2.4 DATI CATASTALI

- **Bene n. 12** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 56;

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	56				Pascolo Arb	1	00 12 31	€ 1,59	€ 1,59	

Corrispondenza catastale

Il terreno, con una superficie catastale di 1231 mq, è destinato a bosco, occupato da alberi di medio ed alto fusto.

- **Bene n. 13** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 131.

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	131				Pascolo Arb	1	00 25 20	€ 3,25	€ 3,25	

Corrispondenza catastale

Il terreno, con una superficie catastale di 2520 mq, è destinato a bosco, occupato da alberi di medio ed alto fusto.

- **Bene n. 14** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 163.

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	163				Semin Arbor	4	00 41 04	€ 14,84	€ 10,60	

Corrispondenza catastale

Il terreno, con una superficie catastale di 4104 mq, è destinato a bosco, occupato da alberi di medio ed alto fusto, risulta in possesso a Terzi senza titolo apparente.

- **Bene n. 15** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 39 part. 32;

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	32				Pascolo Arbor	2	00 26 50	€ 1,64	€ 2,33	

Corrispondenza catastale

Il terreno, con una superficie catastale di 2650 mq, è destinato a bosco, occupato da alberi di basso e medio fusto.

- **Bene n. 16** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (dal 30/07/2020 intestata, per Successione di morte, a Terzi non eseguiti)

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	162				Semin Arbor	4	00 30 01	€ 10,85	€ 7,75	

Corrispondenza catastale

Il terreno, con una superficie catastale di 3001 mq, è destinato a bosco, occupato da alberi di medio ed alto fusto, è occupato ed intestato a Terzi per successione di morte.

5.3 LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n. 17** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132.

5.6.1 TITOLARITÀ

L'immobile del presente lotto

- **Bene n. 17** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132.

Risultano intestati catastalmente a:

1) **COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 - Diritto del concedente per 1/1**

2) **[REDACTED] con sede in ROFRANO [REDACTED] - Enfiteusi per 1/1 LIVELLARIO**

(Allegato n. 5)

5.6.2 CONFINI

Il terreno relativo al bene n. 17 confina a nord con la part. 33 ad est con la part. 97, a sud con il vallone "Visciglina" e ad ovest con la part. 210.

Il terreno relativo al bene n. 11 confina a nord con la part. 211 ad est con part. 167, a sud con la strada vicinale "Viggiano" e ad ovest con le part. ile 31 e 32.

Le menzionate particelle appartengono tutte al foglio catastale n. 41 del comune di Rofrano.

5.6.3 CONSISTENZA

- **Bene n. 17** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132.

Destinazione	Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	2586,00 mq	1,00	2586,00 mq
Totale superficie convenzionale:			2586,00 mq

5.6.4 DATI CATASTALI

- **Bene n. 17** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132.

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominical	Reddito agrario	Graffato

41	132				Ulveto	3	00 25 86	€ 7,35	€ 5,34	
----	-----	--	--	--	--------	---	----------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

Il terreno, con una superficie catastale di 2586 mq, si presenta come fondo intercluso, non risultano servitù di passaggio inserite negli atti di provenienza. Il terreno, osservato dalle ortofoto, risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio fusto. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

5.4 NORMATIVA URBANISTICA

- **Bene n. 1** – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;

- **Bene n. 2** – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;

- **Bene n. 3** – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;

- **Bene n. 4** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;

- **Bene n. 5** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;

- **Bene n. 6** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176;

- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;

- **Bene n. 8** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;

- **Bene n. 9** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;

- **Bene n. 10** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 133;

- **Bene n. 11** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 134;

- **Bene n. 12** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 56;

- **Bene n. 13** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 131;

- **Bene n. 14** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 163;

- **Bene n. 15** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 39 part. 32;

- **Bene n. 16** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (dal 30/07/2020 intestata a Terzi non eseguiti per Successione);

- **Bene n. 17** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132;

Con Decreto della Provincia di Salerno n. 06/09 del 05/03/2009 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale. Si allegano di seguito le destinazioni urbanistiche dei terreni oggetto del pignoramento.

I beni pignorati evidenziati all'inizio di questo paragrafo rientrano alcuni in zona T (Attrezzature Produttive Turistiche) ed altre in zona agricola E (Verde agricolo Semplice). (Allegato n. 20)

I beni n. 1, n. 2, n. 3, n.4, n. 5, n. 6, n. 7, n. 8, n. 9, n. 10, n. 11, n. 12, n. 13, n. 14, n. 16 ricadono in zona T: attrezzature produttive turistiche (alberghi, pensioni, ristoranti) per la quale sono previsti i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

1)	Destinazione d'uso - Alberghi, Ostelli, Ristoranti, Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport, Attrezzature commerciali e congressuali se connesse all'attività alberghiere, Attrezzature di interesse generale, Zone di uso pubblico o aperte al pubblico		
2)	Indice di fabbricabilità territoriale	mq/mq	0,50
		ab/ha	---
3)	Indice di fabbricabilità fondiaria	mq/mq	1,00 medio
4)	Attrezzature - aree per spazi pubblici attrezzati - aree per parcheggi pubblici - aree per l'istruzione - aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq	0,075
		mq/mq	0,025
		mq/mq	---
		mq/mq	0,025
5)	Altezza	m	10,60
6)	Numero Piani (escluso il piano interrato ed il sottotetto)		

7)	Distacco minimo dagli edifici - in rapporto all'altezza - in assoluto	m/m m	====, 15,00
8)	Distacco minimo dai confini - in rapporto all'altezza - in assoluto	m/m m	====, 7,50
9)	Distanza dalle strade: D.M 2 aprile 1968 e D.Leg. 30 aprile 1992 n. 285 – nuovo codice della strada		
10)	Strumento di attuazione:	Lottizzazione o Piano Particolareggiato	

I beni n. 15 e n. 17 ricadono in zona E: Verde agricolo semplice per la quale sono previsti i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

1)	Destinazione d'uso - residenza - impianti occorrenti per la conduzione di fondi agricoli		
2)	Lotto minimo per la residenza	Mq	10.000,00
3)	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	---
		ab/ha	---
3)	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,003
4)	Attrezzature - aree per spazi pubblici attrezzati - aree per parcheggi pubblici - aree per l'istruzione - aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq mq/mq mq/mq mq/mq	==== ==== ==== ====
5)	Altezza	m	7,60
6)	Numero Piani (escluso il piano interrato ed il sottotetto)		2
7)	Distacco minimo dagli edifici - in rapporto all'altezza - in assoluto	m/m m	2/1, 10,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

8)	Distacco minimo dai confini		
	- in rapporto all'altezza	m/m	====,
	- in assoluto	m	5,00
9)	Distanza dalle strade: D.M 2 aprile 1968 e D.Leg. 30 aprile 1992 n. 285 – nuovo codice della strada		
10)	Strumento di attuazione:	Permesso di costruire	

Tutti i beni sono sottoposti a vincolo idrogeologico per l'intera superficie.

I beni n.1, n. 2, n. 3 e n. 6 rientrano parzialmente in area SIC IT 8050024 (Monte Cervati, Centaurino e Montagne di Laurino) per Parco Nazionale Del Cilento e Vallo di Diano.

I beni n. 4 e n. 5 rientrano totalmente in area SIC IT 8050024 (Monte Cervati, Centaurino e Montagne di Laurino) per Parco Nazionale Del Cilento e Vallo di Diano.

(Allegato n. 20)

5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA

- **Bene n. 1** – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;

- **Bene n. 2** – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;

- **Bene n. 3** – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;

- **Bene n. 4** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;

- **Bene n. 5** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;

- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;

Il fabbricato che forma il complesso alberghiero è stato realizzato con titoli edilizi rilasciati dal 1985 (prima concessione) al 2005 (ultimo permesso di costruire). Nel 1985 veniva richiesta la concessione edilizia per la costruzione di un impianto ricettivo alla località Viggiano" [REDACTED]. Nel 1987 il sig. [REDACTED] vendeva alla società " [REDACTED]

il terreno con la concessione edilizia rilasciata nel 1985. Nel 1988 veniva richiesta la concessione

concessione edilizia a nome della società acquirente. Nello stesso anno 1988 veniva richiesta e rilasciata una variante alla concessione edilizia del 1985, con un aumento a n. 20 delle camere al primo piano. Nel 1990 vennero conclusi i primi due livelli ed il Comune di Rofrano ne rilasciò regolare certificato di agibilità. Nel 1991 una nuova variante venne rilasciata per il completamento delle opere di finitura sia interne che esterne per il piano delle camere dell'albergo. Nel 1992 veniva richiesta una nuova concessione al fine di comunicare al comune le modifiche apportate durante l'esecuzione dei lavori previsti nella concessione precedente nel piano camere (realizzazione del solaio di copertura al bar sottostante, spostamento di tramezzature di alcune camere, realizzazione di un cornicione perimetrale alla copertura, realizzazione di un solaio in latero cemento con relativo tetto a falde sulla campata centrale dell'ultimo livello). Nel 1995 venne rilasciata la concessione edilizia per la "costruzione di un impianto di depurazione dei liquami a servizio del complesso turistico il

██████████ Nel maggio 2001 venne richiesta e rilasciata la concessione edilizia relativa alla realizzazione di una piscina con relativo locale per la vasca di compenso a servizio dell'attività alberghiera. Nel mese di giugno dello stesso 2001 venne richiesta una variante alla concessione rilasciata per la realizzazione di servizi igienici a servizio della piscina, di due tettoie circolari con annessi due cancelli di ingresso alla piscina (uno pedonale ed uno carrabile), tale variante, però, non è stata mai rilasciata dal comune di Rofrano. Nel 2003 venne richiesta e rilasciata dal comune di Rofrano la concessione edilizia relativa alle opere di ampliamento e completamento ai tre piani dell'albergo, nello specifico veniva richiesto un ampliamento al piano seminterrato (per la realizzazione di un deposito e del guardaroba con antistante tettoia a servizio della discoteca) ed al piano terra (per la realizzazione di servizi igienici a servizio della sala ricevimenti), mentre al primo piano veniva richiesto: un ampliamento per la realizzazione delle camere 24 e 25 e la trasformazione di due vani esistenti in camere da letto (la camera 4 e la 26). Nel mese di settembre del 2003 venne rilasciata la variante richiesta per un aumentare la volumetria dell'ampliamento richiesto nel precedente titolo edilizio. Al piano seminterrato ed al piano terra veniva richiesto l'aumento della superficie di circa 5,00 mq per entrambi i piani. Nel precedente progetto approvato, inoltre, i piani da realizzare erano due, ma con la variante ne veniva richiesto un altro in sopraelevazione ai precedenti e comunicante con il piano primo delle camere per la realizzazione di nuovi w.c. (come per il piano terra). Nel gennaio del 2005 vengono richiesti un permesso di costruire in sanatoria ed una seconda variante alla concessione del 2003. Il permesso in sanatoria venne rilasciato a febbraio del 2005 e prevedeva la sanatoria per la realizzazione, senza titolo abilitativo, del deposito a servizio della cucina. Anche il permesso di costruire in variante veniva rilasciato nel mese di febbraio del 2005 e prevedeva la realizzazione di un locale caldaia ed una muratura semicircolare al piano seminterrato ed il cambio di destinazione d'uso da w.c. a camere al piano primo in un canile.

alberghiero presenta un'autorizzazione di agibilità, rilasciata dal sindaco di Rofrano, nel 1991 relativamente alla discoteca del piano seminterrato ed al ristorante, bar, pizzeria e sala ricevimenti al piano terra. Nel 1995 venne rilasciato il certificato di agibilità anche per la zona albergo sita al primo piano. Nel 2005, viste le modifiche intervenute a quella data, venne richiesto e rilasciato un nuovo certificato di agibilità per i tre piani del complesso alberghiero. Nell'agosto del 2020 venne rilasciata l'Autorizzazione unica Ambientale (A.U.A.) in merito allo scarico in corpo idrico superficiale. Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che il complesso alberghiero oggetto di stima non risulta pienamente conforme rispetto al progetto approvato, nonché alle planimetrie catastali, come già precedentemente illustrato. Le difformità, relative al fabbricato che ospita i tre piani pignorati, riguardano sia la distribuzione interna per i tre piani sia un lieve aumento di volumetria in prossimità delle camere 8-9-10 con relativi servizi igienici con conseguente modifica prospettica, al primo piano. Sulla corte del fabbricato, indicata nell'elaborato planimetrico con il subalterno 1, sono stati realizzati senza titolo edilizio: due locali deposito a pianta ottagonale con interposto cancello pedonale in prossimità della piscina, una porzione di cantina ed una porzione di lavanderia in corrispondenza del piano seminterrato, una porzione delle tettoie n. 1, n. 3 e n. 4 ed una porzione del barbecue, una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno in corrispondenza del piano terra. Tali opere, ad eccezione dei depositi a pianta ottagonale, non possono essere sanate in quanto risulta uno sconfinamento nella particella limitrofa non pignorata. Risultano realizzati sulla particella limitrofa (la n. 109) non pignorata la piscina, i servizi igienici a servizio della piscina, la tettoia n. 2, le porzioni delle tettoie nn. 1-3-4, la porzione del barbecue, una porzione del locale lavanderia ed una porzione del locale cantina, la condotta fognaria e l'impianto di depurazione. Sia la piscina che l'impianto di depurazione sono stati autorizzati dal comune di Rofrano, ma nella richiesta di concessione il terreno sul quale sono state realizzate le opere veniva indicato, presumibilmente per errore, con la particella n. 63 ma nella realtà la particella corretta era la n. 109, come si evince dal frazionamento proprio della particella n.63 prot. n. 5439/1998 (allegato n. 26). La particella n. 63 era di proprietà della società ██████████ mentre la particella n. 109 era, ed è attualmente, intestata a Terzi. Anche una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno risulta realizzata su particella intestata a Terzi e non pignorata, la n. 122. Un ultimo sconfinamento è stato rilevato in una piccola porzione del deposito a servizio della cucina, questa volta è stata occupata una porzione del vecchio tracciato della strada vicinale "Viggiano". Tutti questi manufatti a servizio del complesso alberghiero, realizzati senza titolo non possono essere sanati, ad eccezione, come già detto, dei depositi a pianta ottagonale con interposto cancello pedonale. Per la piscina e per l'impianto di depurazione, non viene fatta nessuna valutazione di stima in quanto realizzati su terreno non pignorato e pertanto non possono essere trasferiti con la vendita. Per l'ubicazione dei manufatti

depurazione, indispensabile per la fruizione del complesso alberghiero, potrebbe essere istituita una servitù sul fondo non pignorato sul quale è stato realizzato l'impianto, ma ogni decisione in merito viene rimandata al G.E.. Per le altre opere abusivamente realizzate (ritenute non sanabili per il mancato rispetto della distanza dai confini) è prevista una spesa per la demolizione pari a circa 50.000,00 €, comprensiva anche delle spese di trasporto, smaltimento e oneri di discarica dei materiali di risulta, oneri di sicurezza e spese tecniche.

Le spese relative alle pratiche per la sanatoria delle opere di cui ai beni nn. 1, 2 e 3 della presente perizia ammontano complessivamente a circa € 12.500,00, comprensive anche delle spese per le pratiche di variazione catastale.

5.6 CRONISTORIA DATI CATASTALI

- **Bene n. 1** – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico 30/01/1976 al 14/09/1983 VOLTURA D'UFFICIO DEL 14/09/1983	Intestazione Mancante	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 01 42 11 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110
Dal 14/09/1983 al 26/10/1983 VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 26/10/1983	1. [REDACTED] nato a ALFANO il 23/05/1921 LIVELLARIO PER PARTE DI 8/18 2. [REDACTED] nata a ALFANO il 31/01/1929 LIVELLARIO PER PARTE DI 8/18 3. [REDACTED] nato a ALFANO il 26/01/1946 LIVELLARIO PER PARTE DI 1/18 4. [REDACTED] nato a ALFANO il 02/09/1910 LIVELLARIO PER PARTE DI 8/18 5. [REDACTED] nato a ALFANO il 07/01/1915 LIVELLARIO PER PARTE DI 8/18 6. [REDACTED] nato a ALFANO il 22/10/1965 LIVELLARIO PER PARTE DI 1/18 7. [REDACTED] nato a ALFANO il 08/10/1924 8. [REDACTED] nato a ALFANO il 23/02/1919 LIVELLARIO PER PARTE DI 8/18 9. [REDACTED] nato a ALFANO il 19/12/1916 LIVELLARIO PER PARTE DI 8/18 10. [REDACTED] nato a ALFANO il 05/04/1927 LIVELLARIO PER PARTE DI 8/18	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 01 42 11 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110

	11 COMUNE DI ROFRANO Diritto del concedente [REDACTED]	
Dal 26/10/1983 al 30/05/1987	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 111 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 54 40 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110
Dal 30/05/1987 al 23/12/1987	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 111 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 54 40 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110
Dal 23/12/1987 al 22/05/1989 FRAZIONAMENTO DEL 22/05/1989	- COMUNE DI ROFRANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI. [REDACTED] ALFANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 111 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 54 40 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110
Dal 22/05/1989 al 18/02/1991	- COMUNE DI ROFRANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI. [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 128 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 22 56

TIPO MAPPALE DEL 18/02/1991	ALFANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI	Reddito agrario L. 24.950 Reddito dominicale L. 24.950
Dal 18/02/1991	- COMUNE DI ROFRANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI [REDAZIONE] ALFANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 128 e 112 Qualità ENTE URBANO
Dal 06/07/1993 al 27/03/2010 COSTITUZIONE in atti del 06/07/1993	1- COMUNE DI ROFRANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI [REDAZIONE] CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 128 sub. 2 Categoria D/8 Rendita L. 8.700.000 € 4.493,18 Piano T
Dal 27/03/2010 al 06/08/2020	1 - COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO c.f. 00534600655 Diritto del concedente per 1/1 [REDAZIONE] [REDAZIONE] enfiteusi per 1/1 LIVELLARJO	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 128 sub. 2 Categoria D/8 Rendita € 4.493,18 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

- **Bene n. 2** – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico 30/01/1976 al 14/09/1983 VOLTURA D'UFFICIO DEL 14/09/1983	Intestazione Mancante	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 01 42 11 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110
Dal 14/09/1983 al 26/10/1983 VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 26/10/1983	[REDAZIONE]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 01 42 11 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110

<p>Dal 26/10/1983 al 30/05/1987</p>		<p>Catasto Terreni Fg. 41, Part. 111 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 54 40 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110</p>
<p>Dal 30/05/1987 al 23/12/1987</p>		<p>Catasto Terreni Fg. 41, Part. 111 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 54 40 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110</p>
<p>Dal 23/12/1987 al 22/05/1989 FRAZIONAMENTO DEL 22/05/1989</p>	<p>- COMUNE DI ROFRANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI [REDACTED] ALFANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 41, Part. 111 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 54 40</p>

ASTE GIUDIZIARIE



Pubblicazione o riproduzione

		Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110
Dal 22/05/1989 al 18/02/1991 TIPO MAPPALE DEL 18/02/1991	- COMUNE DI ROFRANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI [REDAZIONE] ALFANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 128 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 24 95 Reddito agrario L. 24.950 Reddito dominicale L. 24.950
Dal 18/02/1991	- COMUNE DI ROFRANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI [REDAZIONE] ALFANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 128 e 112 Qualità ENTE URBANO
Dal 06/07/1993 al 27/03/2010 COSTITUZIONE in atti del 06/07/1993	1- COMUNE DI ROFRANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI [REDAZIONE] CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 128 sub. 3 Categoria D/2 Rendita L. 3.700.000 € 1.910,89 Piano 1
Dal 27/03/2010 al 06/08/2020	1 - COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO c.f. 00534600655 Diritto del concedente per 1/1 [REDAZIONE] Enfitreusi per 1/1 LIVELLARIO	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 128 sub. 3 Categoria D/2 Rendita € 1.910,89 Piano 1

- **Bene n. 3** – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico 30/01/1976 al 14/09/1983 VOLTURA D'UFFICIO DEL 14/09/1983	Intestazione Mercante	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 01 42 11 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110
Dal 14/09/1983 al 26/10/1983 VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 26/10/1983	[REDAZIONE]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 01 42 11 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110

Publicazione

Dal 26/10/1983 al 30/05/1987		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 111 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 54 40 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110
Dal 30/05/1987 al 23/12/1987		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 111 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 54 40 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110

ASTE
GIURISDIZIONARIE



Publicazione

Dal 23/12/1987 al 22/05/1989 FRAZIONAMENTO DEL 22/05/1989	- COMUNE DI ROFRANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI [REDAZIONE] ALFANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI	Catasto Terreni Pg. 41, Part. 111 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 54 40 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110
Dal 22/05/1989 al 18/02/1991 TIPO MAPPALE DEL 18/02/1991	- COMUNE DI ROFRANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI [REDAZIONE] ALFANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI	Catasto Terreni Pg. 41, Part. 128 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 24 95 Reddito agrario L. 24.950 Reddito dominicale L. 24.950
Dal 18/02/1991	- COMUNE DI ROFRANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI [REDAZIONE] ALFANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI	Catasto Terreni Pg. 41, Part. 128 e 112 Qualità ENTE URBANO
Dal 06/07/1993 al 27/03/2010 COSTITUZIONE in atti dal 06/07/1993	1- COMUNE DI ROFRANO CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI [REDAZIONE] CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI	Catasto Fabbricati Pg. 41, Part. 128 sub. 4 Categoria D/8 Rendita L. 2.200.000 € e 1.136,21 Piano S
Dal 27/03/2010 al 06/08/2020	1 - COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO c.f. 00534600655 Diritto del concedente per 1/1 [REDAZIONE] Enfiteusi per 1/1 LIVELLARIO	Catasto Fabbricati Pg. 41, Part. 128 sub. 4 Categoria D/8 Rendita € 1.136,21 Piano S1

- **Bene n. 4** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico 30/01/1976 al 15/09/1983	Intestazione Mercante	Catasto Terreni Pg. 41, Part. 61 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 00 48
Dal 15/09/1983 al 23/12/1987 VOLTURA D'UFFICIO	[REDAZIONE]	Catasto Terreni Pg. 41, Part. 61 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 00 48

Del 23/12/1987 al 27/03/2010	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987 [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 61 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 00 48
Del 27/03/2010 al 29/04/2019	1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente per 1/1 [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 61 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 00 48
Del 29/04/2019 al 06/08/2020 VARIAZIONE D'UFFICIO DEL DEL 29/04/2019-BONIFICA BANCA DATI	1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente per 1/1 [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 61 Qualità AREA FAB DM Superficie (ha are ca) 00 00 48

- Bene n. 5 – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico 30/01/1976 al 15/09/1983	Intestazione Mancante	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 62 Qualità SEMINATIVO Cl. 3 Superficie (ha are ca) 00 25 91 Reddito agrario L. 9.069 Reddito dominicale L. 9.069
Del 15/09/1983 al 23/12/1987 VOLTURA D'UFFICIO	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 62 Qualità SEMINATIVO Cl. 3

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n. 23 Enzo Marone - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pasquale Gorga - 081 7010151

Publicazione
ripubblicazione o ripro

		Superficie (ha are ca) 00 25 91 Reddito agrario L. 9.069 Reddito dominicale L. 9.069
Del 23/12/1987 al 22/05/1989 FRAZIONAMENTO DEL 22/05/1989	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987 [REDACTED] ALFANO [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 62 Qualità SEMINATIVO Cl. 3 Superficie (ha are ca) 00 25 91 Reddito agrario L. 9.069 Reddito dominicale L. 9.069
Del 22/05/1989 al 27/03/2010	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987 [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 62 Qualità SEMINATIVO Cl. 3 Superficie (ha are ca) 00 11 76 Reddito agrario L. 9.069/ € 2,13 Reddito dominicale L. 9.069/ € 2,13
Del 27/03/2010 al 06/08/2020	1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente per 1/1 [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 62 Qualità SEMINATIVO Cl. 3 Superficie (ha are ca) 00 11 76 Reddito agrario € 2,13 Reddito dominicale € 2,13

- Bene n. 6 – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto meccanografico 30/01/1976 al 14/09/1983	Intestazione Mercante	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n. 23 Erco Marone - I-87020 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pasquale Gorga - Tel. 0975/701057

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

VOLTURA D'UFFICIO DEL 14/09/1983		Cl. 2 Superficie (ha are ca) 01 42 11 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110
Del 14/09/1983 al 26/10/1983 VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 26/10/1983	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 87 71 Reddito agrario L. 87.710 Reddito dominicale L. 87.710
Del 26/10/1983 al 30/05/1987		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 87 71 Reddito agrario L. 87.710 Reddito dominicale L. 87.710

Dal 30/05/1987 al 23/12/1987		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 87 71 Reddito agrario L. 87.710 Reddito dominicale L. 87.710
Dal 23/12/1987 al 22/05/1989	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 87 71 Reddito agrario L. 87.710 Reddito dominicale L. 87.710
FRAZIONAMENTO DEL 22/05/1989		
Dal 22/05/1989 al 13/04/2004	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 125 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 18 60 Reddito agrario L. 18.600/ € 9,61 Reddito dominicale L. 18.600/ € 9,61
FRAZIONAMENTO DEL 13/04/2004		
Dal 13/04/2004 al 27/03/2010	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 176 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 14 09 Reddito agrario € 7,28 Reddito dominicale € 7,28
Dal 27/03/2010 al 06/08/2020	1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente per 1/1	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 176 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 14 09 Reddito agrario € 7,28 Reddito dominicale € 7,28

- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Del 23/12/1987 al 27/03/2010	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987 	Catasto Terreni Fig. 41, Part. 113 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 00 80
Del 27/03/2010 al 30/07/2018 VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 29/04/2019-BONIFICA BANCA DATI	1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente per 1/1 	Catasto Terreni Fig. 41, Part. 113 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 00 80
Del 30/07/2018 al 06/08/2020	1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente per 1/1 LIVELLARJO	Catasto Terreni Fig. 41, Part. 113 Qualità AREA FAB DM Superficie (ha are ca) 00 00 80

- **Bene n. 8** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto meccanografico 30/01/1976 al 14/09/1983 VOLTURA D'UFFICIO DEL 14/09/1983	Intestazione Mancante	Catasto Terreni Fig. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 01 42 11 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110
Del 14/09/1983 al 26/10/1983 VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 26/10/1983		Catasto Terreni Fig. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 87 71 Reddito agrario L. 87.710 Reddito dominicale L. 87.710

Publicazione

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n. 23 Erco Marone - I-07010 Vallo della Lucania (SA)

E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pasquale Gorga - Tel. 081 7010157

ripubblicazione o riproduzione

Del 26/10/1983 al 30/05/1987		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 87 71 Reddito agrario L. 87.710 Reddito dominicale L. 87.710
Del 30/05/1987 al 23/12/1987		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 87 71 Reddito agrario L. 87.710 Reddito dominicale L. 87.710

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione

	5 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente	
Del 23/12/1987 al 27/03/2010 FRAZIONAMENTO DEL 22/05/1989	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987 [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 87 71 Reddito agrario L. 87.710 Reddito dominicale L. 87.710
Del 22/05/1989 al 27/03/2010	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987 [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 124 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 12 50 Reddito agrario L. 12.500/€ 6,46 Reddito dominicale L. 12.500/€ 6,46
Del 27/03/2010 al 06/08/2020	1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente per 1/1 [REDACTED] LIVELLARIO	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 124 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 12 50 Reddito agrario € 6,46 Reddito dominicale € 6,46

- Bene n. 9 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dell'impianto meccanografico 30/01/1976 al 14/09/1983 VOLTURA D'UFFICIO DEL 14/09/1983	Intestazione Mercante	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 01 42 11 Reddito agrario L. 142.110 Reddito dominicale L. 142.110
Del 14/09/1983 al 26/10/1983 VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 26/10/1983	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 58 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 87 71 Reddito agrario L. 87.710 Reddito dominicale L. 87.710

Publicazione

Dal 26/10/1983 al 30/05/1987		<p>Catasto Terreni Fg. 41, Part. 111 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 54 40 Reddito agrario L. 54.400 Reddito dominicale L. 54.400</p>
Dal 30/05/1987 al 23/12/1987		<p>Catasto Terreni Fg. 41, Part. 111 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 54 40 Reddito agrario L. 54.400 Reddito dominicale L. 54.400</p>

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione

Dal 23/12/1987 al 22/05/1989 FRAZIONAMENTO DEL 22/05/1989		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 111 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 54 40 Reddito agrario L. 54.400 Reddito dominicale L. 54.400
Dal 22/05/1989 al 27/03/2010		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 129 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 11 30 Reddito agrario L. 11.300/ € 5,84 Reddito dominicale L. 11.300/ € 5,84
Dal 27/03/2010 al 06/08/2020		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 129 Qualità FRUTTETO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 11 30 Reddito agrario € 5,84 Reddito dominicale € 5,84

- **Bene n. 10** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 133;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico 30/01/1976 al 14/09/1983 VOLTURA D'UFFICIO DEL 14/09/1983	Intestazione Mercante	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 57 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 01 29 79 Reddito agrario L. 64.895 Reddito dominicale L. 90.853
Dal 14/09/1983 al 26/10/1983 VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 26/10/1983		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 57 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 01 29 79 Reddito agrario L. 64.895 Reddito dominicale L. 90.853

<p>Dal 26/10/1983 al 23/12/1987</p>		<p>Catasto Terreni Fg. 41, Part. 57 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 00 64 90 Reddito agrario L. 32.450 Reddito dominicale L. 45.430</p>
<p>Dal 23/12/1987 al 22/05/1989</p> <p>FRAZIONAMENTO DEL 22/05/1989</p>	<p>1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 41, Part. 57 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 00 64 90 Reddito agrario L. 32.450 Reddito dominicale L. 45.430</p>
<p>Dal 22/05/1989 al 27/03/2010</p>	<p>1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 41, Part. 133 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 00 25 45 Reddito agrario L. 12.725/ € 6,57 Reddito dominicale L. 17.815/ € 9,20</p>
<p>Dal 27/03/2010 al 06/08/2020</p>	<p>1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente per 1/1</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>Catasto Terreni Fg. 41, Part. 133 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 00 25 45</p>

	Enfiteusi per 1/1 LIVELLARIO	Reddito agrario € 6,57 Reddito dominicale € 9,20
--	---------------------------------	---

- **Bene n. 11** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 134;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto meccanografico 30/01/1976 al 14/09/1983 VOLTURA D'UFFICIO DEL 14/09/1983	Intestazione Mercante	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 57 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 01 29 79 Reddito agrario L. 64.895 Reddito dominicale L. 90.853
Dal 14/09/1983 al 26/10/1983 VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 26/10/1983		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 57 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 01 29 79 Reddito agrario L. 64.895 Reddito dominicale L. 90.853
Dal 26/10/1983 al 23/12/1987		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 110 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 00 64 89 Reddito agrario L. 32.445 Reddito dominicale L. 45.423

Del 23/12/1987 al 22/05/1989 FRAZIONAMENTO DEL 22/05/1989	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987 [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 110 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 00 64 89 Reddito agrario L. 32.445 Reddito dominicale L. 45.423
Del 22/05/1989 al 27/03/2010	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987 [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 134 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 00 14 60 Reddito agrario L. 7.300/ € 3,77 Reddito dominicale L. 10.220/ € 5,28
Del 27/03/2010 al 06/08/2020	1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente per 1/1 [REDACTED] LIVELLARIO	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 134 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 00 14 60 Reddito agrario € 3,77 Reddito dominicale € 5,28

- Bene n. 12 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 56;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto meccanografico 30/01/1976 al 14/09/1983 VOLTURA D'UFFICIO DEL 14/09/1983	Intestazione Mercante	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 56 Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 65 21 Reddito agrario L. 16.303 Reddito dominicale L. 16.303

Dal 14/09/1983 al 23/12/1987	[REDACTED]	Catasto Terreni Pg. 41, Part. 56 Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 65 21 Reddito agrario L. 16.303 Reddito dominicale L. 16.303
Dal 23/12/1987 al 22/05/1989 FRAZIONAMENTO DEL 22/05/1989	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987 [REDACTED]	Catasto Terreni Pg. 41, Part. 56 Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 65 21 Reddito agrario L. 16.303 Reddito dominicale L. 16.303
Dal 22/05/1989 al 27/03/2010	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987 [REDACTED]	Catasto Terreni Pg. 41, Part. 56 Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 12 31 Reddito agrario L. 3.078/ € 1,59 Reddito dominicale L. 3.078 / € 1,59
Dal 27/03/2010 al 06/08/2020	1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente per 1/1 [REDACTED] LIVELLARIO	Catasto Terreni Pg. 41, Part. 56 Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 12 31 Reddito agrario € 1,59 Reddito dominicale € 1,59

- Bene n. 13 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 131;

Publicazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dell'impianto meccanografico 30/01/1976 al 14/09/1983 VOLTURA D'UFFICIO DEL 14/09/1983	Intestazione Mancante	Catasto Terreni Fg. 41., Part. 56 Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 65 21 Reddito agrario L. 16.303 Reddito dominicale L. 16.303
Dal 14/09/1983 al 23/12/1987	1 [REDACTED] nato a ALFANO il 23/05/1921 LIVELLARIO PER PARTE DI 8/18 2 [REDACTED] nato a ALFANO il 31/01/1929 LIVELLARIA PER PARTE DI 8/18 3 [REDACTED] nato a ALFANO il 26/01/1945 [REDACTED] LIVELLARIO PER PARTE DI 1/18 4 [REDACTED] nato a ALFANO il 02/09/1910 LIVELLARIO PER PARTE DI 8/18 5 [REDACTED] nato a ALFANO il 07/01/1915 LIVELLARIO PER PARTE DI 8/18 6 [REDACTED] nato a ALFANO il 22/10/1943 [REDACTED] LIVELLARIO PER PARTE DI 1/18 7 [REDACTED] nato a ALFANO il 08/10/1924 [REDACTED] 8 [REDACTED] nato a ALFANO il 23/02/1919 LIVELLARIO PER PARTE DI 8/18 9 [REDACTED] nato a ALFANO il 19/12/1916 LIVELLARIO PER PARTE DI 8/18 10 [REDACTED] nato a ALFANO il 05/04/1927 [REDACTED] LIVELLARIO PER PARTE DI 8/18 11 COMUNE DI ROFRANO Diritto del concedente 12 [REDACTED] nato a ALFANO il 19/07/1935 [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41., Part. 56 Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 65 21 Reddito agrario L. 16.303 Reddito dominicale L. 16.303
Dal 23/12/1987 al 22/05/1989 FRAZIONAMENTO DEL 22/05/1989	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987 [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41., Part. 56 Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 65 21 Reddito agrario L. 16.303 Reddito dominicale L. 16.303
Dal 22/05/1989 al 27/03/2010	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente fino al 23/12/1987 [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41., Part. 131 Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 25 20 Reddito agrario L. 6.300/ € 3,25 Reddito dominicale L. 6.300 / € 3,25
Dal 27/03/2010 al 06/08/2020	1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente per 1/1	Catasto Terreni Fg. 41., Part. 131 Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 1 Superficie (ha are ca) 00 25 20

		Reddito agrario € 3,25 Reddito dominicale € 3,25
	LIVELLARIO	

- Bene n. 14 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 163;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico 30/01/1976 al 23/12/1987	1 [REDACTED] Livellario in parte 2 COMUNE DI ROFRANO Diritto del concedente 3 [REDACTED] Livellario in parte 4 [REDACTED] Livellario in parte	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 63 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 01 26 00 Reddito agrario L. 63.000 Reddito dominicale L. 89.200
Dal 23/12/1987 al 06/01/1997	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 63 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 01 26 00 Reddito agrario L. 63.000 Reddito dominicale L. 89.200
Dal 06/01/1997 al 12/08/1998 FRAZIONAMENTO DEL 12/08/1998	1 [REDACTED] nata a TORRE ORSAJA il 07/07/1953 [REDACTED] Proprietà PER 1/4 2 [REDACTED] nata a TORRE ORSAJA il 28/12/1966 [REDACTED] Proprietà per 1/4 3 [REDACTED] nata a TORRE ORSAJA il 27/11/1950 [REDACTED] Proprietà per 1/4 4 [REDACTED] nata a TORRE ORSAJA il 17/12/1948 [REDACTED] Proprietà per 1/4	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 63 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 01 26 00 Reddito agrario L. 63.000 Reddito dominicale L. 89.200
Dal 12/08/1998 al 27/03/2010	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 163 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 00 41 04 Reddito agrario L. 20.520 / € 10,60 Reddito dominicale L. 28.728 / € 14,84
Dal 27/03/2010 al 06/08/2020	1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente per 1/1 [REDACTED] LIVELLARIO	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 163 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 00 41 04 Reddito agrario € 10,60 Reddito dominicale € 14,84

Publicazione

- **Bene n. 15** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 39 part. 32;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'Impianto meccanografico 30/01/1976 al 15/09/1983 VOLTURA D'UFFICIO DEL 15/09/1983	Intestazione Mancante	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 32 Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 57 66 Reddito agrario L. 9.802 Reddito dominicale L. 6.919
Del 15/09/1983 al 23/12/1987	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 32 Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 57 66 Reddito agrario L. 9.802 Reddito dominicale L. 6.919
Dal 23/12/1987 al 22/05/1989 FRAZIONAMENTO DEL 22/05/1989	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 32 Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 57 66 Reddito agrario L. 9.802 Reddito dominicale L. 6.919
Dal 22/05/1989 al 27/03/2010	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 32 Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 26 50 Reddito agrario L. 4.505/ € 2,33 Reddito dominicale L. 3.180/ € 1,64
Dal 27/03/2010 al 06/08/2020	1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 32

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n. 23 Erano Marina - I-07010 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pasquale Gorga - I-07010 Vallo della Lucania (SA)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

00534600655 Diritto del concedente per 1/1 LIVELLARIO	Qualità PASCOLO ARBORATO Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00 26 50 Reddito agrario € 2,33 Reddito dominicale € 1,64
--	---

- Bene n. 16 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (dal 30/07/2020 intestata a Terzi non eseguiti per Successione);

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico 30/01/1976 al 23/12/1987	1 Livellario in parte 2 COMUNE DI ROFRANO Diritto del concedente 3 Livellario in parte 4 Livellario in parte	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 63 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 01 26 00 Reddito agrario L. 63.000 Reddito dominicale L. 88.200
Dal 23/12/1987 al 12/08/1998 FRAZIONAMENTO DEL 12/08/1998	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente 	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 63 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 01 26 00 Reddito agrario L. 63.000 Reddito dominicale L. 88.200
Dal 12/08/1998 al 27/03/2010	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente 	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 162 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 00 30 01 Reddito agrario L. 15.005 / € 7,75 Reddito dominicale L. 21.007 / € 10,85
Dal 27/03/2010 al 27/12/2019	1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente per 1/1 LIVELLARIO	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 162 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 00 30 01 Reddito agrario € 7,75 Reddito dominicale € 10,85
Dal 27/12/2019 al 06/08/2020		Catasto Terreni Fg. 41, Part. 162 Qualità SEMINATIVO ARBORATO Cl. 4 Superficie (ha are ca) 00 30 01 Reddito agrario € 7,75 Reddito dominicale € 10,85

- Bene n. 17 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dell'impianto meccanografico 30/01/1976 al 14/09/1983 VOLTURA D'UFFICIO DEL 14/09/1983	Intestazione Mancante	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 33 Qualità ULIVETO Cl. 3 Superficie (ha are ca) 00 51 72 Reddito agrario L. 20.688 Reddito dominicale L. 28.446
Dal 15/09/1983 al 23/12/1987	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 33 Qualità ULIVETO Cl. 3 Superficie (ha are ca) 00 51 72 Reddito agrario L. 20.688 Reddito dominicale L. 28.446
Dal 23/12/1987 al 22/05/1989	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 33 Qualità ULIVETO Cl. 3 Superficie (ha are ca) 00 51 72 Reddito agrario L. 20.688 Reddito dominicale L. 28.446
Dal 22/05/1989 al 27/03/2010	1 COMUNE DI ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 132 Qualità ULIVETO Cl. 3 Superficie (ha are ca) 00 25 86 Reddito agrario L. 10.344/ € 5,34 Reddito dominicale L. 14.223 / € 7,35
Dal 27/03/2010 al 06/08/2020	1 COMUNE DI ROFRANO CON SEDE IN ROFRANO con sede in ROFRANO 00534600655 Diritto del concedente per 1/1	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 132 Qualità ULIVETO Cl. 3 Superficie (ha are ca) 00 25 86

		Reddito agrario € 5,34 Reddito dominicale € 7,35
	LIVELLARIO	

I titolari catastali NON corrispondono ai titolari reali. Nelle visure catastali di tutti i beni pignorati è presente un "diritto del concedente per la quota di 1/1" in capo al Comune di Rofrano mentre risulta il diritto di "Enfiteusi per 1/1 Livellario" in capo alla società "██████████ con sede in Rofrano". Tali diritti non vengono specificati né nell'atto di pignoramento né nella relazione notarile allegata agli atti di causa. Nell'atto notarile di provenienza del 23/12/1987 veniva dichiarato dal venditore che "i terreni ceduti furono oggetto di ordinanza di legittimazione emessa dal Commissario per la liquidazione degli usi civici, debitamente approvata nei modi di legge". L'Ufficio Tecnico non ha né smentito né confermato tale dichiarazione in quanto non ha reperito, ad oggi, l'ordinanza richiesta. Il Tecnico comunale verbalmente ha riferito al sottoscritto che la richiesta di affrancazione può essere ancora effettuata per una spesa massima di 2.000,00 €.

5.7 PRECISAZIONI

Dalla visura storica della Società "██████████" risulta che la stessa ha sede legale in Rofrano alla Loc. Viggiano snc e che l'Amministratore è la sig.ra ██████████ e che il socio è il sig. ██████████ (Allegato n. 22)

Sui beni pignorati, nel 1991, è stato trascritto, attraverso due atti pubblici, un vincolo di destinazione (come si evince dalle visure ipotecarie allegate) ai sensi dell'art. 11 della legge Regione Campania n. 40/1984, secondo la quale la Società ██████████ pendeva atto del divieto di mutare la destinazione ad uso alberghiero delle opere e dei beni realizzati con il contributo regionale ed acconsentiva alla trascrizione di tale vincolo, obbligandosi ad osservare le disposizioni di legge, a non modificare la destinazione suddetta per tutta la durata dell'ammortamento del mutuo, a non asportare o alienare, se non previo consenso scritto della Sezione, i mobili, impianti ed arredi costituenti pertinenza dell'immobile ipotecato. In caso di inosservanza dei sopraelencati divieti, la sezione mutuante ha la facoltà di considerare risolto il contratto di mutuo.

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni pignorati e per la società Debitrice. (Allegato n. 27)

5.8 PARTI COMUNI

Il bene n. 1 (piano terra dell'albergo) è collegato al piano primo (bene n. 2) attraverso una scala interna a tre rampe (unico accesso al piano primo), ed è collegato al piano seminterrato (bene n. 3) attraverso scala a chiocciola, tali scale unitamente alla corte della parcella sono in comune.

nell'elaborato planimetrico (allegato n. 1) con il sub. 1 (Beni comuni non censibili). Al piano terra è inoltre ubicata la caldaia per l'acqua calda sanitaria dell'intera struttura alberghiera mentre al piano seminterrato è ubicato il locale tecnologico per il riscaldamento dell'albergo. Nella corte (indicata nell'elaborato planimetrico con il sub. 1) sono collocati anche altri servizi per l'albergo ed il ristorante, parcheggi, tettoie, accessi al piano seminterrato ed alla piscina. Quest'ultima, unitamente agli spogliatoi ed all'area solarium annessi alla piscina, a porzioni di tettoie a servizio di piano terra, alla cantina, ad una porzione di lavanderia, all'impianto di depurazione e relativa condotta fognaria, risulta essere realizzata sulla particella limitrofa n. 109 non pignorata ed intestata a Terzi, ben visibile dal rilievo topografico effettuato dal Geom. Noce (Allegato n. 21). Da questo rilievo risultano altri due sconfinamenti: una porzione del locale per l'alloggio del gruppo elettrogeno (che risulta realizzato parzialmente sulla particella n. 122, non pignorata ed intestata a Terzi) ed una piccola porzione della dispensa a servizio della cucina (che risulta realizzata sul vecchio tracciato della strada vicinale "Viggiano").

La particella di terreno n. 132 di cui al bene n. 17 del Lotto 3, risultava, in sede di sopralluogo, incolta ed inutilizzata. La particella risulta interclusa e, pertanto, è necessario istituire servitù di passaggio sui fondi limitrofi.

5.9 SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state né riferite in sede di sopralluogo né rilevate, presso i pubblici registri, servitù attive o passive sui beni oggetto di pignoramento.

Dall'osservazione dell'estratto di mappa si evidenzia che tra la particella n. 56 (del bene n. 12 – Lotto 2) e la particella n. 66 (non pignorata) è presente un tracciato con linea tratteggiata che potrebbe rappresentare un tracciato di una strada privata. Anche sulle particelle n. 163 (bene n. 14 – lotto 2) e n. 163 (bene n. 16 – lotto 2) è rappresentata una linea tratteggiata che potrebbe indicare il tracciato di una strada privata ed eventuali servitù di passaggio.

Dalla verifica presso gli Uffici degli usi civici della Regione Campania si evince che i terreni pignorati non risultano gravati da usi civici. (Allegato n. 23)

5.10 STATO DI OCCUPAZIONE

- Gli immobili di cui al **Lotto 1** risultano utilizzati dalla società **[REDACTED]** C. s.n.c.". La struttura alberghiera è tenuta in discreto stato di manutenzione ed alcune delle pertinenze (piscina e relativi spazi, spogliatoi, parte delle tettoie con relative porzioni della lavanderia e della cantina, condotta fognaria con depuratore e vasche) sono realizzate sulla particella n. 109.

come verificato dal rilievo effettuato dal Geom. Noce Mario ed allegato alla presente perizia. Tale particella è di proprietà Terzi e non è oggetto di pignoramento.

- **La particella di terreno cui al bene n. 14 del Lotto 2** risulta occupata da Terzi, come riferito dal sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo.

- **La particella di terreno cui al bene n. 16 del Lotto 2** risulta occupata da Terzi, come riferito dal sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo. Tale particella risulta intestata, dal 30/07/2020, a soggetto Terzo non Esecutato. L'intestazione deriva da successione di morte sempre di soggetto Terzo non Esecutato. (Allegato n. 20)

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 07/08/2020 non risultano, a nome della società [REDACTED] e per i beni pignorati, contratti di locazione in essere. (Allegato n. 27)

5.11 PROVENIENZE VENTENNALI

- **Bene n. 1** – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;

- **Bene n. 2** – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;

- **Bene n. 3** – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;

Il complesso alberghiero distinto al catasto fabbricati del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 128 sub 2, sub 3 e sub 4**, Loc. Viggiano, piano S1-T-1, categoria D/8 e D/2, è pervenuto **alla Società** [REDACTED], per **atto di Cessione di Quote Sociali** da parte dei **sigg.ri** [REDACTED] nato ad Alfano il 22/03/1951 e [REDACTED] nata ad Alfano il 20/05/1958, stipulato dal notaio Vincenzo De Luca il 27/03/2010, registrato a Vallo della Lucania il 31/03/2010 al n. 566/1T. Con detto atto di cessione di quote sociali vengono modificati anche gli art. 1, 7 e 9 dell'atto costitutivo del 21/09/1984 (Allegato n. 6) della società originaria denominata [REDACTED] iscritta al Tribunale di Vallo della Lucania il 27/10/1984 al n. 893 del Reg. Soc..

Il terreno distinto al catasto terreni del comune di Rofrano al **foglio 41 part. 128 e part. 112** sul quale è stato edificato il complesso alberghiero (distinto oggi al catasto fabbricati del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 128 sub 2, sub 3 e sub 4**) Loc. Viggiano, piano S1-T-1, categoria D/8 e D/2, è pervenuto **alla Società** [REDACTED] **s.n.c.**, per **atto di Vendita** da parte del sig. [REDACTED] nato ad Alfano il 22/03/1951,

stipulato dal notaio Raffaele Pugliese La Corte il 23/12/1987, registrato a Vallo della Lucania il 11/01/1988 al n. 705/1r e trascritto a Salerno il 20/01/1988 ai nn. 1894/1538 (**atto ultraventennale**). (Allegato n. 5)

- **Bene n. 4** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 61**, Loc. Viggiano, con qualità Area di Fabbricato Demolito della superficie di 48 mq, è pervenuto **alla Società "IL [REDACTED]"** per **atto di Cessione di Quote Sociali** da parte del **sigg.ri [REDACTED]** nato ad Alfano il 22/03/1951 e **[REDACTED]** nata ad Alfano il 20/05/1958, stipulato dal notaio Vincenzo De Luca il 27/03/2010, registrato a Vallo della Lucania il 31/03/2010 al n. 566/1T. Con detto atto di cessione di quote sociali vengono modificati anche gli art. 1, 7 e 9 dell'atto costitutivo del 21/09/1984 (Allegato n. 6) della società originaria denominata "[REDACTED]", iscritta al Tribunale di Vallo della Lucania il 27/10/1984 al n. 893 del Reg. Soc..

Il fabbricato rurale distinto al catasto terreni del comune di Rofrano al **foglio 41 part. 61**, Loc. Viggiano, fabbricato rurale, di superficie di 48 mq, è pervenuto **alla Società "[REDACTED]"**, per **atto di Vendita** da parte del **sig. [REDACTED]** nato a [REDACTED] 5, stipulato dal notaio Raffaele Pugliese La Corte il 23/12/1987, registrato a Vallo della Lucania il 11/01/1988 al n. 705/1r e trascritto a Salerno il 20/01/1988 ai nn. 1894/1538 (**atto ultraventennale**). (Allegato n. 5)

- **Bene n. 5** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 62**, Loc. Viggiano, con qualità Seminativo, classe 3, della superficie di 1176 mq, è pervenuto **alla Società "IL [REDACTED]"** per **atto di Cessione di Quote Sociali** da parte del **sigg.ri [REDACTED]** nato ad [REDACTED] e **[REDACTED]** nata ad [REDACTED] stipulato dal notaio Vincenzo De Luca il 27/03/2010, registrato a Vallo della Lucania il 31/03/2010 al n. 566/1T. Con detto atto di cessione di quote sociali vengono modificati anche gli art. 1, 7 e 9 dell'atto costitutivo del 21/09/1984 (Allegato n. 6) della società originaria denominata "[REDACTED]", iscritta al Tribunale di Vallo della Lucania il 27/10/1984 al n. 893 del Reg. Soc..

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 62**, Loc. Viggiano, con qualità Seminativo, classe 3, della superficie di 1176 mq, è pervenuto **alla Società "IL [REDACTED]"** per **atto di Vendita** da parte del **sig. [REDACTED]** nato ad **[REDACTED]** stipulato dal notaio Raffaele Pugliese La Corte il 23/12/1987, registrato a Vallo della Lucania il 11/01/1988 al n. 705/1r e trascritto a Salerno il 20/01/1988 ai nn. 1894/1538 (**atto ultraventennale**). (Allegato n. 5)

- **Bene n. 6** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176;

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 176**, Loc. Viggiano, con qualità Seminativo, classe 3, della superficie di 1176 mq, è pervenuto **alla Società "IL [REDACTED]"** per **atto di Cessione di Quote Sociali** da parte del **sig.ri [REDACTED]** nato ad Alfano **[REDACTED]** e **[REDACTED]** nata ad Alfano **[REDACTED]** stipulato dal notaio Vincenzo De Luca il 27/03/2010, registrato a Vallo della Lucania il 31/03/2010 al n. 566/1T. Con detto atto di cessione di quote sociali vengono modificati anche gli art. 1, 7 e 9 dell'atto costitutivo del 21/09/1984 (Allegato n. 6) della società originaria denominata **"[REDACTED]"** iscritta al Tribunale di Vallo della Lucania il 27/10/1984 al n. 893 del Reg. Soc..

La particella di terreno di maggiore consistenza distinta al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 125** dalla quale ha avuto origine **la particella pignorata n. 176**, Loc. Viggiano, con qualità Seminativo, classe 3, della superficie di 1860 mq, è pervenuto **alla Società "IL [REDACTED]"**, per **atto di Vendita** da parte del **sig. [REDACTED]** nato ad Alfano **[REDACTED]** stipulato dal notaio Raffaele Pugliese La Corte il 23/12/1987, registrato a Vallo della Lucania il 11/01/1988 al n. 705/1r e trascritto a Salerno il 20/01/1988 ai nn. 1894/1538 (**atto ultraventennale**). (Allegato n. 5)

- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 113**, Loc. Viggiano, con qualità Area di Fabbricato Demolito della superficie di 80 mq, è pervenuto **alla Società "IL [REDACTED]"** per **atto di Cessione di Quote Sociali** da parte dei **sig.ri [REDACTED]** nato ad **[REDACTED]** e **[REDACTED]** nata ad **[REDACTED]** stipulato dal notaio Vincenzo De Luca il 27/03/2010, registrato a Vallo della Lucania il 31/03/2010 al n. 566/1T. Con detto atto di cessione di quote sociali vengono modificati anche gli art. 1, 7 e 9 dell'atto costitutivo del 21/09/1984 (Allegato n. 6) della società originaria denominata **"[REDACTED]"** iscritta al Tribunale di Vallo della Lucania il 27/10/1984 al n. 893 del Reg. Soc..

denominata [REDACTED], iscritta al Tribunale di Vallo della Lucania il 27/10/1984 al n. 893 del Reg. Soc..

Il fabbricato rurale distinto al catasto terreni del comune di Rofrano al **foglio 41 part. 61**, Loc. Viggiano, fabbricato rurale, di superficie di 80 mq, è pervenuto **alla Società** [REDACTED], per **atto di Vendita** da parte del **sig.** [REDACTED] nato ad Alfano [REDACTED] stipulato dal notaio Raffaele Pugliese La Corte il 23/12/1987, registrato a Vallo della Lucania il 11/01/1988 al n. 705/1r e trascritto a Salerno il 20/01/1988 ai nn. 1894/1538 (**atto ultraventennale**). (Allegato n. 5)

- **Bene n. 8** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano al **foglio 41 part. 124**, Loc. Viggiano, con qualità Frutteto, classe 2, della superficie di 1250 mq, è pervenuto **alla Società** **"IL [REDACTED]"** per **atto di Cessione di Quote Sociali** da parte del **sigg.ri** [REDACTED] nato ad Alfano [REDACTED] nata ad [REDACTED] stipulato dal notaio Vincenzo De Luca il 27/03/2010, registrato a Vallo della Lucania il 31/03/2010 al n. 566/1T. Con detto atto di cessione di quote sociali vengono modificati anche gli art. 1, 7 e 9 dell'atto costitutivo del 21/09/1984 (Allegato n. 6) della società originaria denominata [REDACTED], iscritta al Tribunale di Vallo della Lucania il 27/10/1984 al n. 893 del Reg. Soc..

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano al **foglio 41 part. 124**, Loc. Viggiano, con qualità Frutteto, classe 2, della superficie di 1250 mq, è pervenuto **alla Società** **"IL [REDACTED]"**, per **atto di Vendita** da parte del **sig.** [REDACTED] nato ad Alfano [REDACTED] stipulato dal notaio Raffaele Pugliese La Corte il 23/12/1987, registrato a Vallo della Lucania il 11/01/1988 al n. 705/1r e trascritto a Salerno il 20/01/1988 ai nn. 1894/1538 (**atto ultraventennale**). (Allegato n. 5)

- **Bene n. 9** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano al **foglio 41 part. 129**, Loc. Viggiano, con qualità Frutteto, classe 2, della superficie di 1130 mq, è pervenuto **alla Società** **"IL [REDACTED]"** per **atto di Cessione di Quote Sociali** da parte del **sigg.ri** [REDACTED] nato ad Alfano il 22/03/1951 e [REDACTED] nata ad Alfano il 20/05/1958, stipulato dal notaio Vincenzo De Luca il 27/03/2010, registrato a Vallo della Lucania il 31/03/2010 al n. 566/1T. Con detto atto di cessione di quote sociali vengono modificati

ad Alfano il 20/05/1958, stipulato dal notaio Vincenzo De Luca il 27/03/2010, registrato a Vallo della Lucania il 31/03/2010 al n. 566/1T. Con detto atto di cessione di quote sociali vengono modificati anche gli art. 1, 7 e 9 dell'atto costitutivo del 21/09/1984 (Allegato n. 6) della società originaria denominata [REDACTED] iscritta al Tribunale di Vallo della Lucania il 27/10/1984 al n. 893 del Reg. Soc..

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 134**, Loc. Viggiano, con qualità Seminativo Arborato, classe 4, della superficie di 1460 mq, è pervenuto **alla Società** [REDACTED], per **atto di Vendita** da parte del **sig.** [REDACTED] nato ad Alfano il 19/07/1935, stipulato dal notaio Raffaele Pugliese La Corte il 23/12/1987, registrato a Vallo della Lucania il 11/01/1988 al n. 705/1r e trascritto a Salerno il 20/01/1988 ai nn. 1894/1538 (**atto ultraventennale**). (Allegato n. 5)

- **Bene n. 12** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 56;

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 56**, Loc. Viggiano, con qualità Pascolo Arborato, classe 1, della superficie di 1231 mq, è pervenuto **alla Società "IL** [REDACTED] per **atto di Cessione di Quote Sociali** da parte dei **sigg.ri** [REDACTED] nato ad Alfano il 22/03/1951 e [REDACTED] nata ad Alfano il 20/05/1958, stipulato dal notaio Vincenzo De Luca il 27/03/2010, registrato a Vallo della Lucania il 31/03/2010 al n. 566/1T. Con detto atto di cessione di quote sociali vengono modificati anche gli art. 1, 7 e 9 dell'atto costitutivo del 21/09/1984 (Allegato n. 6) della società originaria denominata [REDACTED] iscritta al Tribunale di Vallo della Lucania il 27/10/1984 al n. 893 del Reg. Soc..

La particella di terreno di maggiore consistenza distinta al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 56** dalla quale ha avuto origine **la particella pignorata n. 56**, Loc. Viggiano, con qualità Pascolo Arborato, classe 1, della superficie di 2231 mq, è pervenuto **alla Società "IL** [REDACTED], per **atto di Vendita** da parte del **sig.** [REDACTED] nato ad Alfano il 19/07/1935, stipulato dal notaio Raffaele Pugliese La Corte il 23/12/1987, registrato a Vallo della Lucania il 11/01/1988 al n. 705/1r e trascritto a Salerno il 20/01/1988 ai nn. 1894/1538 (**atto ultraventennale**). (Allegato n. 5)

- **Bene n. 13** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 131;

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 131**, Loc. Viggiano, con qualità Pascolo Arborato, classe 1, della superficie di 2520 mq, è pervenuto **alla Società "IL [REDACTED]"** per **atto di Cessione di Quote Sociali** da parte dei **sigg.ri [REDACTED]** nato ad Alfano il 22/03/1951 e **[REDACTED]** nata ad Alfano il 20/05/1958, stipulato dal notaio Vincenzo De Luca il 27/03/2010, registrato a Vallo della Lucania il 31/03/2010 al n. 566/1T. Con detto atto di cessione di quote sociali vengono modificati anche gli art. 1, 7 e 9 dell'atto costitutivo del 21/09/1984 (Allegato n. 6) della società originaria denominata **[REDACTED]**, iscritta al Tribunale di Vallo della Lucania il 27/10/1984 al n. 893 del Reg. Soc..

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 134**, Loc. Viggiano, con qualità Pascolo Arborato, classe 1, della superficie di 2520 mq, è pervenuto **alla Società "IL [REDACTED]"**, per **atto di Vendita** da parte del **sig. [REDACTED]** nato ad Alfano il 19/07/1935, stipulato dal notaio Raffaele Pugliese La Corte il 23/12/1987, registrato a Vallo della Lucania il 11/01/1988 al n. 705/1r e trascritto a Salerno il 20/01/1988 ai nn. 1894/1538 (**atto ultraventennale**). (Allegato n. 5)

- **Bene n. 14** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 163;

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 163**, Loc. Viggiano, con qualità Seminativo Arborato, classe 4, della superficie di 4104 mq, è pervenuto **alla Società [REDACTED]** per **atto di Cessione di Quote Sociali** da parte dei **sigg.ri [REDACTED]** nato ad Alfano il 22/03/1951 e **[REDACTED]** nata ad Alfano il 20/05/1958, stipulato dal notaio Vincenzo De Luca il 27/03/2010, registrato a Vallo della Lucania il 31/03/2010 al n. 566/1T. Con detto atto di cessione di quote sociali vengono modificati anche gli art. 1, 7 e 9 dell'atto costitutivo del 21/09/1984 (Allegato n. 6) della società originaria denominata **[REDACTED]** iscritta al Tribunale di Vallo della Lucania il 27/10/1984 al n. 893 del Reg. Soc..

La particella di terreno di maggiore consistenza distinta al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 63** dalla quale ha avuto origine **la particella pignorata n. 163**, Loc. Viggiano, con qualità Seminativo Arborato, classe 4, della superficie di 12600 mq, è pervenuto **alla Società [REDACTED]**, per **atto di Vendita** da parte del **sig. [REDACTED]** nato ad Alfano il 19/07/1935, stipulato dal notaio Raffaele Pugliese La Corte il 23/12/1987, registrato a Vallo della Lucania il 11/01/1988 al n. 705/1r e trascritto a Salerno il 20/01/1988 ai nn. 1894/1538 (**atto ultraventennale**). (Allegato n. 6)

Si precisa che il presente bene risulterebbe, come dichiarato da parte debitrice in sede di sopralluogo, in possesso a Terzi non eseguiti.

- **Bene n. 15** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 39 part. 32;

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 39 part. 32**, Loc. Viggiano, con qualità Pascolo Arborato, classe 2, della superficie di 2650 mq, è pervenuto **alla Società "IL [REDACTED]"** per **atto di Cessione di Quote Sociali** da parte del **sigg.ri [REDACTED]** nato ad Alfano il 22/03/1951 e **[REDACTED]** nata ad Alfano il 20/05/1958, stipulato dal notaio Vincenzo De Luca il 27/03/2010, registrato a Vallo della Lucania il 31/03/2010 al n. 566/1T. Con detto atto di cessione di quote sociali vengono modificati anche gli art. 1, 7 e 9 dell'atto costitutivo del 21/09/1984 (Allegato n. 6) della società originaria denominata "[REDACTED]", iscritta al Tribunale di Vallo della Lucania il 27/10/1984 al n. 893 del Reg. Soc..

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 39 part. 32**, Loc. Viggiano, con qualità Pascolo Arborato, classe 2, della superficie di 2650 mq, è pervenuto **alla Società "IL [REDACTED]"**, per **atto di Vendita** da parte del **sig. [REDACTED]** nato ad Alfano il 19/07/1935, stipulato dal notaio Raffaele Pugliese La Corte il 23/12/1987, registrato a Vallo della Lucania il 11/01/1988 al n. 705/1r e trascritto a Salerno il 20/01/1988 ai nn. 1894/1538 (**atto ultraventennale**). (Allegato n. 5)

- **Bene n. 16** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (**dal 30/07/2020 intestata a Terzi non eseguiti per Successione**);

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 162**, Loc. Viggiano, con qualità Seminativo Arborato, classe 4, della superficie di 3001 mq, è pervenuto alla sig.ra **[REDACTED] (non Esecutata)** per successione ereditaria della sig.ra **[REDACTED]** nato a Torre Orsaia il 03/11/1929 e deceduto il 27/12/2019. La denuncia di successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania al n. 193814 del vol. 88888 in data 25/06/2020 e trascritta a Salerno il 06/07/2020 ai nn. 19382/14817.

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano **al foglio 41 part. 162**, Loc. Viggiano, con qualità Seminativo Arborato, classe 4, della superficie di 3001 mq, è pervenuto **alla Società [REDACTED]** per **atto di Cessione di Quote Sociali** da parte del **sigg.ri [REDACTED]** nato ad Alfano il 22/03/1951 e **[REDACTED]**

ad Alfano il 20/05/1958, stipulato dal notaio Vincenzo De Luca il 27/03/2010, registrato a Vallo della Lucania il 31/03/2010 al n. 566/1T. Con detto atto di cessione di quote sociali vengono modificati anche gli art. 1, 7 e 9 dell'atto costitutivo del 21/09/1984 (Allegato n. 6) della società originaria denominata [REDACTED], iscritta al Tribunale di Vallo della Lucania il 27/10/1984 al n. 893 del Reg. Soc..

La particella di terreno di maggiore consistenza distinta al catasto terreni del Comune di Rofrano al **foglio 41 part. 63** dalla quale ha avuto origine **la particella pignorata n. 162**, Loc. Viggiano, con qualità Seminativo Arborato, classe 4, della superficie di 12600 mq, è pervenuto **alla Società** [REDACTED] per **atto di Vendita** da parte del **sig.** [REDACTED] nato ad Alfano il 19/07/1935, stipulato dal notaio Raffaele Pugliese La Corte il 23/12/1987, registrato a Vallo della Lucania il 11/01/1988 al n. 705/1r e trascritto a Salerno il 20/01/1988 ai nn. 1894/1538 (**atto ultraventennale**). (Allegato n. 5)

Si precisa che per questo bene i titolari catastali NON corrispondono ai titolari reali. Il bene risulta oggi intestato, ed in possesso, a soggetto Terzo non Esecutato e pervenuto, a questo ultimo, attraverso denuncia di successione effettuata in data 25/06/2020, successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

- **Bene n. 17** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132;

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano al **foglio 41 part. 132**, Loc. Viggiano, con qualità Uliveto, classe 3, della superficie di 2586 mq, è pervenuto **alla Società** [REDACTED] per **atto di Cessione di Quote Sociali** da parte del **sigg.ri** [REDACTED] nato ad Alfano il 22/03/1951 e [REDACTED] nata ad Alfano il 20/05/1958, stipulato dal notaio Vincenzo De Luca il 27/03/2010, registrato a Vallo della Lucania il 31/03/2010 al n. 566/1T. Con detto atto di cessione di quote sociali vengono modificati anche gli art. 1, 7 e 9 dell'atto costitutivo del 21/09/1984 (Allegato n. 6) della società originaria denominata [REDACTED], iscritta al Tribunale di Vallo della Lucania il 27/10/1984 al n. 893 del Reg. Soc..

Il terreno distinto al catasto terreni del Comune di Rofrano al **foglio 41 part. 132**, Loc. Viggiano, con qualità Uliveto, classe 3, della superficie di 2586 mq, è pervenuto **alla Società** [REDACTED] per **atto di Vendita** da parte del **sig.** [REDACTED] nato ad Alfano il 19/07/1935, stipulato dal notaio Raffaele Pugliese La Corte il

23/12/1987, registrato a Vallo della Lucania il 11/01/1988 al n. 705/1r e trascritto a Salerno il 20/01/1988 ai nn. 1894/1538 (**atto ultraventennale**). (Allegato n. 5)

5.12 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di SALERNO aggiornate al 22/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Bene n. 1** – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;
- **Bene n. 2** – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;
- **Bene n. 3** – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 12/08/2019

Reg. gen. 34048 - Reg. part. 26161

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO

Contro

████████████████████
Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 02/08/2019

N. rep. 850

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Iscritto a Salerno il 25/02/1992

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 547

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO

Contro

████████████████████
Rogante: MARANCA GIOVANNI

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n. 23 Erco (Marigliano) I-80078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it P. 081/51000000 - F. 081/51000000

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione o riproduzione
ripubblicazione o riproduzione

Data: 17/02/1992

N. rep. 11750

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1994

Reg. gen. 31072 - Reg. part. 3481

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO
SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: AMATO FABRIZIO

Data: 16/11/1994

N. rep. 30662

- Annotazione alla nota di Iscrizione del 23/11/1994

Iscritto a Salerno il 04/04/2000

Reg. gen. 9809 - Reg. part. 464

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO
SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/03/1999

N. rep. 44502

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1999

Reg. gen. 34142 - Reg. part. 6541

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CILENTO LAURINO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/11/1999

N. rep. 46884

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 06/05/2003

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2837

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "ALTO CILENTO" LAURINO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro

Rogante: PETRAGLIA CLAUDIA

Data: 02/05/2003

N. rep. 9538

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 22/02/2008

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 1231

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 14/02/2008

N. rep. 37203/13498

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

Publicazione

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO
SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

- **Bene n. 4** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) –
Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;

Trascrizioni

- **ATTO DI VENDITA**

Trascritto a SALERNO il 20/01/1988

Reg. gen. 1894 - Reg. part. 1538

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di

Contro

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 23/12/1987

N. rep. 12330 – N. racc. 2238

- **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 26/01/1991

Reg. gen. 4020 - Reg. part. 3561

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di CREDITO ALBERGHIERO TURISTICO E SPORTIVO SACATS ROMA

Contro

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

- **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 03/04/1991

Reg. gen. 9706 - Reg. part. 7934

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di REGIONE CAMPANIA

[REDACTED]
Rogante: AMATO FABRIZIO

Data: 16/11/1994

N. rep. 30662

- Annotazione alla nota di Iscrizione del 23/11/1994

Iscritto a Salerno il 04/04/2000

Reg. gen. 9809 - Reg. part. 464

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO
SOC. COOP. A.R.L.

Contro
[REDACTED]

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/03/1999

N. rep. 44502

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1999

Reg. gen. 34142 - Reg. part. 6541

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CILENTO LAURINO SOC. COOP. A R.L.
Contro

[REDACTED]
Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/11/1999

N. rep. 46884

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 06/05/2003

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2837

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "ALTO CILENTO" LAURINO - SOCIETA'
COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro
[REDACTED]

Rogante: PETRAGLIA CLAUDIA

Data: 02/05/2003

N. rep. 9538

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99**

Iscritto a Salerno il 07/04/2005

Reg. gen. 17369 - Reg. part. 3252

Quota: 1/36

A favore di SO.RI.T. SPA

Contro

Rogante: SERVIZIO RISC. TRIB. CONC. PROV. PERUGIA

Data: 17/02/2005

N. rep. 31780

N.B. l'ipoteca è stata iscritta su una quota di 1/36 contro un soggetto non intestatario del terreno e non facente parte della presente esecuzione immobiliare.

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 22/02/2008

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 1231

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 14/02/2008

N. rep. 37203/13498

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

[REDACTED]
Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro
[REDACTED]

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

- **Bene n. 5** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;

Trascrizioni

• **ATTO DI VENDITA**

Trascritto a SALERNO il 20/01/1988

Reg. gen. 1894 - Reg. part. 1538

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 23/12/1987

N. rep. 12330 – N. racc. 2238

• **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 26/01/1991

Reg. gen. 4020 - Reg. part. 3561

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di CREDITO ALBERGHIERO TURISTICO E SPORTIVO SACATS ROMA

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

• **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 03/04/1991

Reg. gen. 9706 - Reg. part. 7934

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di REGIONE CAMPANIA

Contro

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 29/05/1998

Reg. gen. 16630 - Reg. part. 13678

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 06/05/1998

N. rep. 276

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 12/08/2019

Reg. gen. 34048 - Reg. part. 26161

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO

Contro

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 02/08/2019

N. rep. 850

Iscrizioni

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n° 23 Erco Marone - I-07030 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it P. 081/5911999 - F. 081/5911995

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Iscritto a Salerno il 25/02/1992

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 547

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO

Contro

Rogante: MARANCA GIOVANNI

Data: 17/02/1992

N. rep. 11750

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1994

Reg. gen. 31072 - Reg. part. 3481

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: AMATO FABRIZIO

Data: 16/11/1994

N. rep. 30662

- Annotazione alla nota di Iscrizione del 23/11/1994

Iscritto a Salerno il 04/04/2000

Reg. gen. 9809 - Reg. part. 464

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/03/1999

N. rep. 44502

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1999

Reg. gen. 34142 - Reg. part. 6541

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CILENTO LAURINO SOC. COOP. A R.L.
Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/11/1999

N. rep. 46884

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 06/05/2003

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2837

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "ALTO CILENTO" LAURINO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro

Rogante: PETRAGLIA CLAUDIA

Data: 02/05/2003

N. rep. 9538

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99**

Iscritto a Salerno il 07/04/2005

Reg. gen. 17369 - Reg. part. 3252

Quota: 1/36

A favore di SO.RI.T. SPA

Contro

Rogante: SERVIZIO RISC. TRIB. CONC. PROV. PERUGIA

Data: 17/02/2005

N. rep. 31780

N.B. l'ipoteca è stata iscritta su una quota di 1/36 contro un soggetto non intestatario del terreno e non facente parte della presente esecuzione immobiliare.

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 22/02/2008

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 1231

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO
SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 14/02/2008

N. rep. 37203/13498

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO
SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO
SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

- **Bene n. 6** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176 (porzione della ex part. 125);

Trascrizioni

- **ATTO DI VENDITA**

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n. 23 Rofrano Marina - I-80728 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it P. 081/4911111 Fax: 081/4911111

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Trascritto a SALERNO il 20/01/1988

Reg. gen. 1894 - Reg. part. 1538

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 23/12/1987

N. rep. 12330 - N. racc. 2238

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 12/08/2019

Reg. gen. 34048 - Reg. part. 26161

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 02/08/2019

N. rep. 850

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 22/02/2008

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 1231

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro [REDACTED]

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 14/02/2008

N. rep. 37203/13498

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO
SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO
SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;

Trascrizioni

• **ATTO DI VENDITA**

Trascritto a SALERNO il 20/01/1988

Reg. gen. 1894 - Reg. part. 1538

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di

Contro

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 23/12/1987

N. rep. 12330 – N. racc. 2238

• **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 26/01/1991

Reg. gen. 4020 - Reg. part. 3561

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di CREDITO ALBERGHIERO TURISTICO E SPORTIVO SACATS ROMA

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

• **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 03/04/1991

Reg. gen. 9706 - Reg. part. 7934

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di REGIONE CAMPANIA

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 12/08/2019

Reg. gen. 34048 - Reg. part. 26161

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 02/08/2019

N. rep. 850

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Iscritto a Salerno il 25/02/1992

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 547

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO

Contro

Rogante: MARANCA GIOVANNI

Data: 17/02/1992

N. rep. 11750

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1994

Reg. gen. 31072 - Reg. part. 3481

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: AMATO FABRIZIO

Data: 16/11/1994

N. rep. 30662

- Annotazione alla nota di Iscrizione del 23/11/1994

Iscritto a Salerno il 04/04/2000

Reg. gen. 9809 - Reg. part. 464

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/03/1999

N. rep. 44502

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1999

Reg. gen. 34142 - Reg. part. 6541

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CILENTO LAURINO SOC. COOP. A R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/11/1999

N. rep. 46884

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 06/05/2003

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2837

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "ALTO CILENTO" LAURINO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro

Rogante: PETRAGLIA CLAUDIA

Data: 02/05/2003

N. rep. 9538

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 22/02/2008

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 1231

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 14/02/2008

N. rep. 37203/13498

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

- **Bene n. 8** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;

Trascrizioni

- **ATTO DI VENDITA**

Trascritto a SALERNO il 20/01/1988

Reg. gen. 1894 - Reg. part. 1538

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 23/12/1987

N. rep. 12330 – N. racc. 2238

- **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 26/01/1991

Reg. gen. 4020 - Reg. part. 3561

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di CREDITO ALBERGHIERO TURISTICO E SPORTIVO SACATS ROMA

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

- **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 03/04/1991

Reg. gen. 9706 - Reg. part. 7934

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di REGIONE CAMPANIA

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 12/08/2019

Reg. gen. 34048 - Reg. part. 26161

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Publicazione

Data stipula: 02/08/2019

N. rep. 850

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Iscritto a Salerno il 25/02/1992

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 547

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO

Contro

Rogante: MARANCA GIOVANNI

Data: 17/02/1992

N. rep. 11750

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1994

Reg. gen. 31072 - Reg. part. 3481

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: AMATO FABRIZIO

Data: 16/11/1994

N. rep. 30662

- Annotazione alla nota di Iscrizione del 23/11/1994

Iscritto a Salerno il 04/04/2000

Reg. gen. 9809 - Reg. part. 464

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/03/1999

N. rep. 44502

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1999

Reg. gen. 34142 - Reg. part. 6541

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CILENTO LAURINO SOC. COOP. A R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/11/1999

N. rep. 46884

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 06/05/2003

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2837

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "ALTO CILENTO" LAURINO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro

Rogante: PETRAGLIA CLAUDIA

Data: 02/05/2003

N. rep. 9538

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 22/02/2008

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 1231

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 14/02/2008

N. rep. 37203/13498

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

- **Bene n. 9** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;

Trascrizioni

- **ATTO DI VENDITA**

Trascritto a SALERNO il 20/01/1988

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n. 23 Erco (Matera) - I-07010 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it P. G. n. 66/2019 R.G.E. - 14/02/2008 - 37203/13498 - 18/12/2012 - 37203/18280 - 10/02/2017 - 5401/709 - 02/02/2017 - 2918/1987

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Reg. gen. 1894 - Reg. part. 1538

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 23/12/1987

N. rep. 12330 – N. racc. 2238

- **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 26/01/1991

Reg. gen. 4020 - Reg. part. 3561

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di CREDITO ALBERGHIERO TURISTICO E SPORTIVO SACATS ROMA

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

- **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 03/04/1991

Reg. gen. 9706 - Reg. part. 7934

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di REGIONE CAMPANIA

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 12/08/2019

Reg. gen. 34048 - Reg. part. 26161

Quota: 1/1



A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO
Contro

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 02/08/2019

N. rep. 850

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Iscritto a Salerno il 25/02/1992

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 547

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO

Contro

Rogante: MARANCA GIOVANNI

Data: 17/02/1992

N. rep. 11750

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1994

Reg. gen. 31072 - Reg. part. 3481

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: AMATO FABRIZIO

Data: 16/11/1994

N. rep. 30662

- Annotazione alla nota di Iscrizione del 23/11/1994

Iscritto a Salerno il 04/04/2000

Reg. gen. 9809 - Reg. part. 464

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/03/1999

N. rep. 44502

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1999

Reg. gen. 34142 - Reg. part. 6541

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CILENTO LAURINO SOC. COOP. A R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/11/1999

N. rep. 46884

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 06/05/2003

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2837

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "ALTO CILENTO" LAURINO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro

Rogante: PETRAGLIA CLAUDIA

Data: 02/05/2003

N. rep. 9538

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 22/02/2008

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 1231

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 14/02/2008

N. rep. 37203/13498

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

- **Bene n. 10** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 133;

Trascrizioni

• **ATTO DI VENDITA**

Trascritto a SALERNO il 20/01/1988

Reg. gen. 1894 - Reg. part. 1538

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 23/12/1987

N. rep. 12330 – N. racc. 2238

• **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 26/01/1991

Reg. gen. 4020 - Reg. part. 3561

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di CREDITO ALBERGHIERO TURISTICO E SPORTIVO SACATS ROMA

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

• **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 03/04/1991

Reg. gen. 9706 - Reg. part. 7934

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di REGIONE CAMPANIA

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588



Publicazione

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 12/08/2019

Reg. gen. 34048 - Reg. part. 26161

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO

Contro

[REDACTED]
Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 02/08/2019

N. rep. 850

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Iscritto a Salerno il 25/02/1992

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 547

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO

Contro

[REDACTED]
Rogante: MARANCA GIOVANNI

Data: 17/02/1992

N. rep. 11750

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1994

Reg. gen. 31072 - Reg. part. 3481

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

[REDACTED]
Rogante: AMATO FABRIZIO

Publicazione

Data: 16/11/1994

N. rep. 30662

- Annotazione alla nota di Iscrizione del 23/11/1994

Iscritto a Salerno il 04/04/2000

Reg. gen. 9809 - Reg. part. 464

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/03/1999

N. rep. 44502

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1999

Reg. gen. 34142 - Reg. part. 6541

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CILENTO LAURINO SOC. COOP. A R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/11/1999

N. rep. 46884

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 06/05/2003

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2837

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "ALTO CILENTO" LAURINO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro

Rogante: PETRAGLIA CLAUDIA

Publicazione

Data: 02/05/2003

N. rep. 9538

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 22/02/2008

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 1231

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 14/02/2008

N. rep. 37203/13498

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

- Bene n. 11 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 134;

Trascrizioni

• **ATTO DI VENDITA**

Trascritto a SALERNO il 20/01/1988

Reg. gen. 1894 - Reg. part. 1538

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 23/12/1987

N. rep. 12330 – N. racc. 2238

• **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 26/01/1991

Reg. gen. 4020 - Reg. part. 3561

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di CREDITO ALBERGHIERO TURISTICO E SPORTIVO SACATS ROMA

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

• **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 03/04/1991

Reg. gen. 9706 - Reg. part. 7934

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di REGIONE CAMPANIA

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 12/08/2019

Reg. gen. 34048 - Reg. part. 26161

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO
Contro

[REDACTED]
Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 02/08/2019

N. rep. 850

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Iscritto a Salerno il 25/02/1992

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 547

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO

Contro

[REDACTED]
Rogante: MARANCA GIOVANNI

Data: 17/02/1992

N. rep. 11750

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1994

Reg. gen. 31072 - Reg. part. 3481



Publicazio

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: AMATO FABRIZIO

Data: 16/11/1994

N. rep. 30662

- Annotazione alla nota di Iscrizione del 23/11/1994

Iscritto a Salerno il 04/04/2000

Reg. gen. 9809 - Reg. part. 464

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/03/1999

N. rep. 44502

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1999

Reg. gen. 34142 - Reg. part. 6541

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CILENTO LAURINO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/11/1999

N. rep. 46884

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 06/05/2003

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2837

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "ALTO CILENTO" LAURINO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro

Rogante: PETRAGLIA CLAUDIA

Data: 02/05/2003

N. rep. 9538

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 22/02/2008

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 1231

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 14/02/2008

N. rep. 37203/13498

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

- Bene n. 12 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 56;

Trascrizioni

• **ATTO DI VENDITA**

Trascritto a SALERNO il 20/01/1988

Reg. gen. 1894 - Reg. part. 1538

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di

Contro

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 23/12/1987

N. rep. 12330 – N. racc. 2238

• **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 26/01/1991

Reg. gen. 4020 - Reg. part. 3561

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di CREDITO ALBERGHIERO TURISTICO E SPORTIVO SACATS ROMA

Contro

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

• **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 03/04/1991

Reg. gen. 9706 - Reg. part. 7934

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di REGIONE CAMPANIA

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 29/05/1998

Reg. gen. 16630 - Reg. part. 13678

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 06/05/1998

N. rep. 276

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 12/08/2019

Reg. gen. 34048 - Reg. part. 26161

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 02/08/2019

N. rep. 850

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Iscritto a Salerno il 25/02/1992

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 547

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO

Contro

Rogante: MARANCA GIOVANNI

Data: 17/02/1992

N. rep. 11750

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1994

Reg. gen. 31072 - Reg. part. 3481

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: AMATO FABRIZIO

Data: 16/11/1994

N. rep. 30662

- **Annotazione alla nota di Iscrizione del 23/11/1994**

Iscritto a Salerno il 04/04/2000

Reg. gen. 9809 - Reg. part. 464

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/03/1999

N. rep. 44502

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1999

Reg. gen. 34142 - Reg. part. 6541

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CILENTO LAURINO SOC. COOP. A R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/11/1999

N. rep. 46884

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 06/05/2003

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2837

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "ALTO CILENTO" LAURINO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro

Rogante: PETRAGLIA CLAUDIA

Data: 02/05/2003

N. rep. 9538

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 22/02/2008

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 1231

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 14/02/2008

N. rep. 37203/13498

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

- **Bene n. 13** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 131;

Trascrizioni

- **ATTO DI VENDITA**

Trascritto a SALERNO il 20/01/1988

Reg. gen. 1894 - Reg. part. 1538

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di

Contro

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

Data stipula: 23/12/1987

N. rep. 12330 – N. racc. 2238

• **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 26/01/1991

Reg. gen. 4020 - Reg. part. 3561

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di CREDITO ALBERGHIERO TURISTICO E SPORTIVO SACATS ROMA

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

• **ATTO DI COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a SALERNO il 03/04/1991

Reg. gen. 9706 - Reg. part. 7934

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di REGIONE CAMPANIA

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 10/01/1991

N. rep. 18588

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 12/08/2019

Reg. gen. 34048 - Reg. part. 26161

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 02/08/2019

N. rep. 850

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Iscritto a Salerno il 25/02/1992

Reg. gen. 7025 - Reg. part. 547

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO

Contro

Rogante: MARANCA GIOVANNI

Data: 17/02/1992

N. rep. 11750

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1994

Reg. gen. 31072 - Reg. part. 3481

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: AMATO FABRIZIO

Data: 16/11/1994

N. rep. 30662

- Annotazione alla nota di Iscrizione del 23/11/1994

Iscritto a Salerno il 04/04/2000

Reg. gen. 9809 - Reg. part. 464

A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LAURINO SALERNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/03/1999

N. rep. 44502

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 23/11/1999

Reg. gen. 34142 - Reg. part. 6541

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO CILENTO LAURINO SOC. COOP. A R.L.

Contro

Rogante: TROIANO ROSA

Data: 18/11/1999

N. rep. 46884

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 06/05/2003

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2837

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "ALTO CILENTO" LAURINO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro

Rogante: PETRAGLIA CLAUDIA

Data: 02/05/2003

N. rep. 9538

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 22/02/2008

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 1231

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 14/02/2008

N. rep. 37203/13498

Publicazio

ripubblicazione o ripro

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

- Bene n. 14 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 163;

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Trascritto a SALERNO il 21/06/2017

Reg. gen. 23518 - Reg. part. 18191

A favore di

Contro [REDACTED] (per la quota di 1/1)

Rogante: VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 22/05/2017

N. rep. 570/9990/17

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 12/08/2019

Reg. gen. 34048 - Reg. part. 26161

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO

Contro

[REDACTED]
Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 02/08/2019

N. rep. 850

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 06/05/2003

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2837

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "ALTO CILENTO" LAURINO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro

[REDACTED]
Rogante: PETRAGLIA CLAUDIA

Data: 02/05/2003

N. rep. 9538

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 22/02/2008

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 1231

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 14/02/2008

N. rep. 37203/13498

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

- **Bene n. 15** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreggi al fg. 39 part. 32;

Trascrizioni

• **ATTO DI VENDITA**

Trascritto a SALERNO il 20/01/1988

Reg. gen. 1894 - Reg. part. 1538

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 23/12/1987

N. rep. 12330 – N. racc. 2238

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 29/05/1998

Reg. gen. 16630 - Reg. part. 13678

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 06/05/1998

N. rep. 276

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 12/08/2019

Reg. gen. 34048 - Reg. part. 26161

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 02/08/2019

N. rep. 850



Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 06/05/2003

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2837

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "ALTO CILENTO" LAURINO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro

Rogante: PETRAGLIA CLAUDIA

Data: 02/05/2003

N. rep. 9538

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99**

Iscritto a Salerno il 07/04/2005

Reg. gen. 17369 - Reg. part. 3252

Quota: 1/36

A favore di SO.RI.T. SPA

Contro

Rogante: SERVIZIO RISC. TRIB. CONC. PROV. PERUGIA

Data: 17/02/2005

N. rep. 31780

• **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 22/02/2008

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 1231

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 14/02/2008

N. rep. 37203/13498

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

- **Bene n. 16** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (dal 30/07/2020 intestata a Terzi non eseguiti per Successione);

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 12/08/2019

Reg. gen. 34048 - Reg. part. 26161

Quota: 1/1

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n° 23 Erco (Marigliano) I-80078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it P. 081/4911999 - 081/4911995

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione o riproduzione

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO
Contro

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 02/08/2019

N. rep. 850

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Trascritto a SALERNO il 06/07/2020

Reg. gen. 19382 - Reg. part. 14817

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di

Contro

Rogante: ATTI PUBBL. SUCC.

Data stipula: 01/07/2020

N. rep. 193814/88888/20

N.B. LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE E' STATA PRESENTATA SUCCESSIVAMENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 06/05/2003

Reg. gen. 16437 - Reg. part. 2837

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "ALTO CILENTO" LAURINO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro

Rogante: PETRAGLIA CLAUDIA

Data: 02/05/2003

N. rep. 9538

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Salerno il 22/02/2008

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 1231

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

[REDACTED]
Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 14/02/2008

N. rep. 37203/13498

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

[REDACTED]
Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

[REDACTED]
Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

- **Bene n. 17** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132;

Trascrizioni

• **ATTO DI VENDITA**

Trascritto a SALERNO il 20/01/1988

Reg. gen. 1894 - Reg. part. 1538

Quota: 1/1 PROPRIETA'

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: RAFFAELE PUGLIESE LA CORTE

Data stipula: 23/12/1987

N. rep. 12330 – N. racc. 2238

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 29/05/1998

Reg. gen. 16630 - Reg. part. 13678

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Data stipula: 06/05/1998

N. rep. 276

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 12/08/2019

Reg. gen. 34048 - Reg. part. 26161

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO

Contro [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n. 23 Erco (Marone) I-07030 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it

ASTF GIUDIZIARIE
Pubblicazione o riproduzione

Data stipula: 02/08/2019

N. rep. 850

Iscrizioni

- **DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 03/01/2013

Reg. gen. 204 - Reg. part. 33

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 18/12/2012

N. rep. 37203/18280

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Salerno il 10/02/2017

Reg. gen. 5401 - Reg. part. 709

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Rogante: D'ALESSIO MARIA

Data: 02/02/2017

N. rep. 2918/1987

(Allegato n. 24)

ASTE
GIUDIZIARIE



5.13 VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per tutti i beni compresi nella presente procedura non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

6. STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n. 23 Eranza Marina - I-07030 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima è il valore di mercato dei beni pignorati, lo scrivente, atteso tutto quanto segue, richiamando quanto le dottrine estimative insegnano intorno ai vari procedimenti da adottare, procede ad esprimersi in ordine al valore richiesto.

Per il fabbricato destinato ad attività alberghiera, con le relative pertinenze, si è proceduto a determinarne il valore di mercato sia con il metodo di comparazione diretta con beni simili nell'area e nei comuni limitrofi al comune di Rofrano sia con il metodo della comparazione indiretta del reddito annuo netto.

Per il metodo diretto sono state consultate le analisi di mercato presso alcuni specialisti di vendita sia on line che presso le agenzie locali del settore in zona di Rofrano e limitrofe dalle quali è emerso che i prezzi di vendita correnti per la tipologia di immobile, per la localizzazione e stato conservativo discreto si attestano intorno ai 1100,00 €/mq, rapportati all'attuale andamento del mercato immobiliare.

Per arrivare al valore di mercato con il metodo indiretto è necessario conoscere il reddito netto derivante dal probabile canone di locazione della struttura. Il canone di locazione viene considerato il 10% del reddito lordo derivante dall'attività alberghiera. Per calcolare il reddito lordo si è determinato il bilancio relativo all'impresa alberghiera partendo dal prezzo medio giornaliero a persona. La struttura ha 25 camere e 68 posti letto (in camere doppie, triple e quaduple), ma nella presente stima, in via prudenziale, si considerano tutte stanze doppie per un totale di 50 ospiti. Considerato un periodo di apertura pari a 6 mesi (180 giorni), il fatturato, ottenuto come prodotto del ricavo medio a posto letto (40 euro) per il numero presunto di pernottamenti annuali per il numero delle camere, (25x80x180), è risultato di 360.000,00 euro/anno. Si considera come canone di locazione il 10% di questo fatturato annuo ipotizzato, cioè 36.000,00 euro. Il reddito netto derivante dalla locazione è dato dal reddito lordo meno le spese annue sostenute pari a 7.350,00 € (-Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria 6,00 %, pari a 2.160,00 €, - Spese per servizi e amministrazioni 3,00 %, pari a 1.080,00 €, -Alee per sfiti e inesigibilità 2,00 %, pari a 720,00 €, - Spese per assicurazioni 2,50 %, pari a 900,00 €, - Aliquote di ammortamento 5,00 %, pari a 1.800,00 €, -Aliquote per imposte e tasse 25% ai fini IMU, pari a 690,00 €).

Il Valore di mercato del piano albergo sarà pari a:

$$Vm = Rn/r = (36.000,00 - 7.350,00)/0,04 = 716.250,00 \text{ €}$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione medio che per centri di limitate dimensioni è pari al 4,00 %.

Dal Vm trovato si può calcolare il valore al mq come il rapporto tra Vm/S, dove S (pari a 683,70 mq) è la superficie virtualizzata del piano delle camere calcolato nel precedente paragrafo 5.1.3 relativo alla consistenza. Si ha, pertanto, che il prezzo arrotondato al mq è pari a 1048,00 €.

Tale prezzo si avvicina molto al valore dell'indagine di mercato in precedenza descritto e, pertanto, si considera il prezzo arrotondato di **1.075,00 €/mq** per la stima della struttura alberghiera, ottenuto dalla media dei valori trovati.

Il terreno di cui ai beni n. 7, 8, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16 urbanisticamente ricade in zona T (attrezzature produttive turistiche), ma essendo già stata utilizzata la cubatura per la realizzazione del complesso alberghiero, viene considerata come zona E (Verde agricolo semplice) nella quale ricadono anche i beni nn. 15 e 17, già da PUC.

Per la determinazione del valore al m², del terreno agricolo, può essere fatto riferimento sia ai valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2021 (indicati dalla Tabella dei valori agricoli medi della zona 5 della provincia di Salerno, in cui rientra il comune di Rofrano), redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione di Salerno, pubblicata sul B.U.R.C. n. 24 del 15/03/2021 sia ai prezzi di mercato praticati nel comune. Viene eseguita una media tra i valori ed il risultato così determinato si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

- Facendo una media dei valori relativi alle destinazioni dei terreni (seminativo, pascolo, frutteto, uliveto) indicati nelle tabelle dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2021, si ricava un valore di circa 1,50 €/mq.
- Sono state consultate le analisi di mercato presso alcuni specialisti di vendita del settore in zona Rofrano dalle quali è emerso che i prezzi di vendita correnti per terreni agricoli similari si attestano intorno agli 4,00 €/mq, rapportati all'attuale andamento del mercato immobiliare.

Dalla media dei valori osservati il sottoscritto ritiene opportuno affermare che il prezzo arrotondato al mq, per il terreno oggetto di perizia, sia determinato in **3,00 €/mq**.

Lo scrivente ha proceduto alla stima dei tre lotti individuati.

6.1 STIMA DEL LOTTO 1

- **Bene n. 1** – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;

Il presente bene rappresenta il piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza situato nel comune di Rofrano alla Loc. Viggiano, in aperta campagna. Il fabbricato ospita un complesso alberghiero costituito da tre piani: il piano seminterrato (distinto catastalmente con il subalterno 4 della part. 128 del foglio 41 – bene n. 3 della presente perizia) è destinato all'attività di pub-
Publicazione

discoteca, il piano terra è destinato alla ristorazione ed alla hall dell'albergo, il primo piano (distinto catastalmente con il subalterno 3 della part. 128 del foglio 41 – bene n. 2 della presente perizia) è destinato alle camere da letto dell'albergo. Il piano terra dell'albergo, oggetto del presente bene, ospita una zona aperta al pubblico ed una zona adibita ad area di servizio dell'albergo. Nella zona aperta al pubblico trovano collocazione una sala ricevimenti, una sala ristorante, una sala pizzeria, un bar, la hall con reception e due blocchi di servizi igienici, un blocco per la sala ricevimenti ed un blocco per la sala ristorante e la sala pizzeria. Nella zona di servizio sono allocati una grande ed attrezzata cucina con depositi, una dispensa dotata di cella frigorifera, locali per il personale e deposito di materiale vario e un ufficio. Su questo livello sono presenti due scale interne: una a chiocciola (di servizio per il personale) che collega il piano terra con il piano seminterrato, ubicata nei pressi del bar, ed una scala a tre rampe che collega il piano terra con il primo piano, ubicata nella hall dell'albergo. Tali scale, unitamente alla corte, sono indicate nell'elaborato planimetrico, di cui all'allegato n. 1, con il subalterno 1-Beni comuni non censibili). Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Le finestre sono in legno scuro a doppio vetro. È completo di impianto elettrico, idrico e di condizionamento con unità esterne. I bagni, sia quelli della sala ricevimenti, sia quelli del ristorante/pizzeria sia quelli del personale dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica colorata e quelli della pizzeria e quelli del personale sono areati attraverso aspiratore meccanico. I pavimenti sono tutti in piastrelle di cotto, ad eccezione dei pavimenti della cucina e dei depositi ad essa annessi che sono in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro. A questo piano è presente, inoltre, un piccolo locale caldaia con accesso unicamente dall'esterno. A servizio del ristorante e della pizzeria sono anche le tettoie realizzate, senza titolo edilizio, in parte sulla corte della particella 128, in parte sulla particella n. 109 (non pignorata ed in proprietà a Terzi) ed in parte sulla particella n. 62 di cui al bene n. 5 della presente perizia. Un'altra porzione di corte della particella 128 è destinata a parcheggio sia per l'albergo, sia per il ristorante, sia per il pub.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 2** – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;

Questo bene rappresenta il primo piano del complesso alberghiero nel quale sono allocate 25 camere per gli ospiti ed un locale deposito, delle quali 22 dotate di servizio igienico privato e tre camere che condividono un unico servizio igienico (a formare un piccolo appartamento). Al centro di questo piano è presente un ampio spazio allestito a salotto con divanetti e tavolini che ricevono la luce da alte finestre perimetrali ad un torrino disposto al centro del complesso alberghiero. Al piano si accede dalla scala in piastrelle di cotto a tre rampe che parte dal piano terra, nella tromba della scala è allocato il vano ascensore. Dalla scala si giunge nell'ampio salotto, sul quale si aprono gli ambienti

le porte delle camere nn. 1-2-3-11-12-13-14-15-16-17-22-23 ed i tre disimpegni che accompagnano rispettivamente alle camere 24, 25 e 26, all'appartamento formato dalle camere n. 19-20-21 e, infine, al disimpegno per le camere n. 4-5-6- 8-9-10 ed al deposito indicato nella planimetria con il n. 7. Le camere dell'albergo hanno infissi interni in legno, alcune di colore rosso altre, invece, di colore legno scuro. Le finestre delle camere, invece, sono in legno scuro a doppio vetro protette da ante in legno oscuranti e apribili verso l'esterno, tra la finestra vetrata e le ante oscuranti è presente una zanzariera avvolgibile con telaio in alluminio. È completo di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento a pavimento con regolatore di temperatura interno ad ogni camera. Tale impianto è alimentato da caldaia a gas in apposito locale al piano seminterrato (di cui al successivo bene n. 3). E', inoltre, presente l'impianto antincendio costituito da rilevatori di fumo, estintori a polvere ed idranti esterni, questi ultimi collocati in prossimità delle uscite di sicurezza. Le camere sono dotate di controsoffittatura in pannelli color legno, mentre i bagni sono dotati di controsoffitti in pannelli di colore bianco. I bagni delle camere sono pavimentati e rivestiti in ceramica colorata e sono areati, quasi tutti, attraverso aspiratore meccanico. Il piano è dotato di due uscite di emergenza che accompagnano direttamente su scale esterne in ferro, collocate sul prospetto nord del fabbricato. Una terza uscita di sicurezza è rappresentata dalla scala di collegamento tra piano terra e primo piano.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 3** – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;

Oggetto del presente bene è il piano seminterrato del complesso alberghiero. Questo piano è destinato principalmente a pub/sala da ballo con i relativi servizi igienici, ma anche due locali tecnici per l'alloggio delle caldaie a gas. Si accede direttamente dall'esterno da un ingresso protetto da tettoia in legno e tegole. E', anche, presente un collegamento interno con il piano terra, tramite scala a chiocciola rivestita in marmo. Un secondo ingresso esterno è, inoltre, ubicato sul prospetto che affaccia sulla piscina e protetto da una tettoia in legno e tegole, ampliata con una tettoia ferro e tegole, tale ampliamento è privo di titolo autorizzativo. Il pub è costituito da un'unica sala da un lato sono collocati i tavolini con le sedie sopra una pedana in legno e di fronte è allocato il bancone del bar. Vicino al bar è presente un montavivande collegato con la cucina del ristorante di cui al bene n. 1. Alle spalle del bar si trova una porta che dà accesso ad un corridoio che accompagna al locale caldaia, al quale si può accedere anche direttamente dall'esterno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Le finestre sono in legno scuro a doppio vetro. È completo di impianto elettrico, idrico e

condizionamento con unità esterne. I bagni dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica colorata e sono areati attraverso aspiratore meccanico. I pavimenti sono tutti in piastrelle di gres porcellanato dai colori tenui. I pilastri sono rivestiti in pietra squadrata colore grigio scuro. Sulla corte (part. 128) di questo livello seminterrato sono ubicati due piccoli manufatti a pianta ottagonale tra i quali è collocato il cancello di ingresso alla piscina. Questi manufatti sono utilizzati come locali per deposito di attrezzature a servizio della piscina.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che il complesso alberghiero oggetto di stima non risulta pienamente conforme rispetto al progetto approvato, nonché alle planimetrie catastali, come già precedentemente illustrato. Le difformità, relative al fabbricato che ospita i tre piani pignorati, riguardano sia la distribuzione interna per i tre piani sia un lieve aumento di volumetria in prossimità delle camere 8-9-10 con relativi servizi igienici con conseguente modifica prospettica, al primo piano. Sulla corte del fabbricato, indicata nell'elaborato planimetrico con il subalterno 1, sono stati realizzati senza titolo edilizio: due locali deposito a pianta ottagonale con interposto cancello pedonale in prossimità della piscina, una porzione di cantina ed una porzione di lavanderia in corrispondenza del piano seminterrato, una porzione delle tettoie n. 1, n. 3 e n. 4 ed una porzione del barbecue, una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno in corrispondenza del piano terra. Tali opere, ad eccezione dei depositi a pianta ottagonale, non possono essere sanate in quanto risulta uno sconfinamento nella particella limitrofa non pignorata. Risultano realizzati sulla particella limitrofa (la n. 109) non pignorata la piscina, i servizi igienici a servizio della piscina, la tettoia n. 2, le porzioni delle tettoie nn. 1-3-4, la porzione del barbecue, una porzione del locale lavanderia ed una porzione del locale cantina, la condotta fognaria e l'impianto di depurazione. Sia la piscina che l'impianto di depurazione sono stati autorizzati dal comune di Rofrano, ma nella richiesta di concessione il terreno sul quale sono state realizzate le opere veniva indicato, presumibilmente per errore, con la particella n. 63 ma nella realtà la particella corretta era la n. 109, come si evince dal frazionamento proprio della particella n.63 prot. n. 5439/1998 (allegato n. 26). La particella n. 63 era di proprietà della società ██████████ mentre la particella n. 109 era, ed è attualmente, intestata a Terzi. Anche una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno risulta realizzata su particella intestata a Terzi e non pignorata, la n. 122. Un ultimo sconfinamento è stato rilevato in una piccola porzione del deposito a servizio della cucina, questa volta è stata occupata una porzione del vecchio tracciato della strada vicinale "Viggiano". Tutti questi manufatti a servizio del complesso alberghiero, realizzati senza titolo non possono essere sanati, ad eccezione, come già detto, dei depositi a pianta ottagonale con interposto cancello pedonale. Per la piscina e per l'impianto di

depurazione, non viene fatta nessuna valutazione di stima in quanto realizzati su terreno non pignorato e pertanto non possono essere trasferiti con la vendita. Per l'utilizzo dell'impianto di depurazione, indispensabile per la fruizione del complesso alberghiero, potrebbe essere istituita una servitù sul fondo non pignorato sul quale è stato realizzato l'impianto, ma ogni decisione in merito viene rimandata al G.E.. Per le altre opere abusivamente realizzate (ritenute non sanabili per il mancato rispetto della distanza dai confini) è prevista una spesa per la demolizione pari a circa 50.000,00 €, comprensiva anche delle spese di trasporto, smaltimento e oneri di scarica dei materiali di risulta, oneri di sicurezza e spese tecniche.

Le spese relative alle pratiche per la sanatoria delle opere di cui ai beni nn. 1, 2 e 3 della presente perizia ammontano complessivamente a circa € 12.500,00, comprensive anche delle spese per le pratiche di variazione catastale.

- **Bene n. 4** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;

Il terreno rappresenta l'ingombro in pianta di un vecchio fabbricato rurale oggi non più esistente. Detto terreno viene utilizzato come giardino e parcheggio dell'attività alberghiera.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 5** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;

Il terreno viene utilizzato per i servizi pertinenti all'attività alberghiera. Su questa particella di terreno sono stati allocati, infatti, il serbatoio interrato del gas, la cabina elettrica, una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno, una porzione di parcheggio ed una porzione a verde. Su questa particella sono stati, inoltre, realizzati una porzione del locale lavanderia con sovrastante tettoia n. 4 a servizio del ristorante (bene n. 1 della presente perizia). Tali beni risultano privi di titolo abilitativo.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 6** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176;

Il terreno relativo a tale bene, di superficie di 1709 mq, è utilizzato principalmente ad alberi da frutta con impianto di irrigazione "a goccia". Un'altra porzione è destinata a parcheggio dell'attività alberghiera. La particella, per la porzione destinata a frutteto, risulta recintata con rete metallica e

paletti di legno. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;

Il terreno, di superficie di 80 mq, rappresenta l'ingombro in pianta di un vecchio fabbricato rurale oggi non più esistente. Detto terreno risulta occupato dalle pietre con cui era stato realizzato il vecchio fabbricato rurale e da alberi e vegetazione spontanea.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 8** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;

Il terreno, con una superficie catastale di 1250 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. Al terreno si accede dalle particelle di cui ai successivi beni n. 9, n. 10 e n. 11, il terreno presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 9** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;

Il terreno, con una superficie catastale di 1130 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. L'appezzamento di terreno (comunicante con il terreno del bene n. 8, del bene n. 10 e del bene n. 11) risulta intercluso e per potervi accedere è necessario istituire una servitù di passaggio che collega il bene n. 7 con il presente bene attraversando la particella n. 111 (in proprietà a Terzi non Esecutati).

Il terreno presenta un andamento con inclinazione media, risulta occupato principalmente da alberi di ulivo. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 10** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 133;

Il terreno, con una superficie catastale di 2545 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. Al terreno si accede dalle particelle di cui al precedente bene n. 9 ed al successivo bene n. 11, il terreno presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 11** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 134.

Il terreno, con una superficie catastale di 1460 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. Al terreno si accede dalla particella di cui al precedente bene n. 9, il terreno presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

Dalle visure storiche degli immobili è emerso che sui beni pignorati è presente un "diritto del concedente per la quota di 1/1" in capo al Comune di Rofrano ed un diritto di "Enfiteusi per 1/1 Livellario" in capo alla società Debitrice [REDACTED]

Nell'atto notarile di provenienza del 23/12/1987 veniva dichiarato dal venditore che "i terreni ceduti furono oggetto di ordinanza di legittimazione emesso dal Commissario per la liquidazione degli usi civici, debitamente approvata nei modi di legge". L'Ufficio Tecnico non ha né smentito né confermato tale dichiarazione in quanto non ha reperito, ad oggi, l'ordinanza richiesta. Il Tecnico comunale, verbalmente, ha riferito al sottoscritto che la richiesta di affrancazione può essere ancora effettuata per una spesa massima di 2.000,00 €.

Identificati al catasto:

- Fabbricati - Fg. 41, Part. 128, Sub. 2, Cat. D/8, Piano T; (Bene n. 1)
 - Fg. 41, Part. 128, Sub. 3, Cat. D/2, Piano 1; (Bene n. 2)
 - Fg. 41, Part. 128, Sub. 4, Cat. D/8, Piano S1; (Bene n. 3)
 - Fg. 41, Part. 128, Sub. 1, BCNC ai sub. 2-3-4;

L'immobile viene posto in vendita per la quota di (1/1)

Valore di stima del bene n. 1: 1125,18 mq x 1075,00 €/mq= € 1.209.568,50

Valore di stima del bene n. 2: 683,70 mq x 1075,00 €/mq= € 724.227,50

Valore di stima del bene n. 3: 587,27 mq x 1075,00 €/mq= € 631.315,25

Nelle suddette stime è compresa anche la superficie del bene comune non censibile distinto con il sub. 1

Considerando, però, l'età dell'edificio, lo stato manutentivo e di trasformabilità, le finiture, l'esposizione e la luminosità, l'ubicazione rispetto al centro cittadino (caratteristiche positive), la piscina non compresa nel pignoramento, il prezzo al mq va corretto con una riduzione del 15%. Il nuovo prezzo al mq per il fabbricato è pari a **935,00 €/mq.**

- Terreni – Fg. 41, Part. 61, Area Fabbricato demolito, 48 mq; (Bene n. 4)
 - Fg. 41, Part. 62, Seminativo, 1176 mq; (Bene n. 5)
 - Fg. 41, Part. 176, Frutteto, 1409 mq; (Bene n. 6)
 - Fg. 41, Part. 113, Area Fabbricato Demolito, 80 mq; (Bene n. 7)
 - Fg. 41, Part. 124, Frutteto, 1250 mq; (Bene n. 8)
 - Fg. 41, Part. 129, Frutteto, 1130 mq; (Bene n. 9)
 - Fg. 41, Part. 133, Seminativo arborato, 1327 mq; (Bene n. 10)
 - Fg. 41, Part. 134, Seminativo arborato, 1460 mq; (Bene n. 11)

Gli immobili vengono posti in vendita per la quota di (1/1)

Valore di stima dei beni nn. 4-5-6 (terreno ad uso dell'attività alberghiera): 30,65 mq x 1075,00 €/mq= € 32.948,75

Valore di stima dei beni nn. 7-8-9-10-11: 5247 mq x 3,00 €/mq= € 15.741,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 1 – Piano Terre di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;	1125,18 mq	935,00 €/mq	€ 1.052.043,30	100,00	€ 1.052.043,30

Bene n. 2 – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;	683,70 mq	935,00 €/mq	€ 639.259,50	100,00	€ 639.259,50
Bene n. 3 – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;	587,27 mq	935,00 €/mq	€ 549.097,45	100,00	€ 549.097,45
Bene n. 4 – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;	4,80 mq	1075,00 €/mq	€ 5.160,00	100,00	€ 5.160,00
Bene n. 5 – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;	11,76 mq	1075,00 €/mq	€ 12.642,00	100,00	€ 12.642,00
Bene n. 6 – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176;	14,09 mq	1075,00 €/mq	€ 15.146,75	100,00	€ 15.146,75
Bene n. 7 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;	80 mq	3,00 €/mq	€ 240,00	100,00	€ 240,00
Bene n. 8 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;	1250 mq	3,00 €/mq	€ 3.750,00	100,00	€ 3.750,00

Bene n. 9 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;	1130 mq	3,00 €/mq	€ 3.390,00	100,00	€ 3.390,00
Bene n. 10 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 133;	1327 mq	3,00 €/mq	€ 3.981,00	100,00	€ 3.981,00
Bene n. 11 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 134;	1460 mq	3,00 €/mq	€ 4.380,00	100,00	€ 4.380,00
Valore di stima:					€ 2.288.910,00
che si arrotonda					€ 2.289.000,00

A questo importo vanno decurtate le spese sopra menzionate per la richiesta delle autorizzazioni in sanatoria, per le sanzioni amministrative e per la presentazione delle variazioni planimetriche catastali stimate in circa 12.500,00 euro e le spese per la demolizione delle opere abusive e non sanabili stimate in circa 50.000,00 euro. Si decurta la spesa per l'affrancazione del "diritto del concedente" in capo al comune di Rofrano pari a 2.000,00 euro. Va detratto, inoltre, un valore convenzionale del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Pertanto

il Valore di Mercato = Valore di stima - deprezzamento del 15% - Pratiche tecnico-urbanistiche-catastali-di demolizione e di affrancazione

$$Vm=2.289.000,00 - 343.350,00 - 12.500,00 - 50.000,00 - 2.000,00= 1.881.150,00 \text{ €}$$

Il valore di mercato aggiornato ed arrotondato sarà, quindi, pari a **1.881.000,00 euro**.

6.2 STIMA DEL LOTTO 2

- **Bene n. 12** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 56;

Al terreno, con una superficie catastale di 1231 mq, si accede dalla particella 131 di cui al successivo bene n. 13, presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta in stato di abbandono.

principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Vista la scarsa accessibilità al terreno non è stato possibile rilevare, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 13** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 131;

Al terreno, con una superficie catastale di 2520 mq, si accede dalla strada vicinale Viggiano. La particella presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 14** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 163;

Il terreno, con una superficie catastale di 1460 mq, risulta occupato da Terzi senza titolo apparente, come riferito dal sig. ██████ in sede di sopralluogo. Alla particella si accede dalla strada vicinale Viggiano. Sulla mappa catastale è presente su questa particella e sulla confinante particella 162 (di cui al successivo bene n. 16) un tracciato tratteggiato che potrebbe rappresentare una stradina privata, che potrebbe dare accesso a fondi interclusi. Non sono state rilevate servitù attive o passive sugli atti di provenienza dei terreni né sulle ispezioni della Conservatoria. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 15** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 39 part. 32;

Al terreno, con una superficie catastale di 2650 mq, si accede dalla strada vicinale Viggiano. Il terreno presenta un andamento con inclinazione media, risulta incolto ed occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la

presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica E (verde agricolo semplice).

- **Bene n. 16** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (dal 30/07/2020 intestata a Terzi non eseguita per Successione);

Il terreno, con una superficie catastale di 3001 mq, risulta occupato ed in proprietà di Terzi, ai quali è pervenuto tramite successione di morte presentata il 30/07/2020, successivamente al pignoramento. Alla particella si accede dalla particella 163 di cui al precedente bene n. 14. Sulla mappa catastale è presente su questa particella e sulla confinante particella 163 (di cui al precedente bene n. 14) un tracciato tratteggiato che potrebbe rappresentare una stradina privata, che potrebbe dare accesso a fondi interclusi. Non sono state rilevate servitù attive o passive sugli atti di provenienza dei terreni né sulle ispezioni della Conservatoria. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

Dalle visure storiche degli Immobili è emerso che sui beni pignorati è presente un "diritto del concedente per la quota di 1/1" in capo al Comune di Rofrano ed un diritto di "Enfiteusi per 1/1 Livellario" in capo alla società Debitrice [REDACTED].

Nell'atto notarile di provenienza del 23/12/1987 veniva dichiarato dal venditore che "i terreni ceduti furono oggetto di ordinanza di legittimazione emessa dal Commissario per la liquidazione degli usi civici, debitamente approvata nei modi di legge". L'Ufficio Tecnico non ha né smentito né confermato tale dichiarazione in quanto non ha reperito, ad oggi, l'ordinanza richiesta. Il Tecnico comunale, verbalmente, ha riferito al sottoscritto che la richiesta di affrancazione può essere ancora effettuata per una spesa massima di 2.000,00 €.

Identificati al catasto:

- Terreni – Fg. 41, Part. 56, Pascolo Arborato, 1231 mq; (Bene n. 12)
- Fg. 41, Part. 131, Pascolo Arborato, 2520 mq; (Bene n. 13)
- Fg. 41, Part. 163, Seminativo Arborato, 4104 mq; (Bene n. 14)
- Fg. 39, Part. 32, Pascolo Arborato, 2650 mq; (Bene n. 15)
- Fg. 41, Part. 162, Seminativo Arborato, 3001 mq; (Bene n. 16)

Gli immobili vengono posti in vendita per la quota di (1/1)

Valore di stima dei beni nn. 12-13-14-15-16: 13.506 mq x 3,00 €/mq= € 40.518,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 12 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part.56;	1231 mq	3,00 €/mq	€ 3.693,00	100,00	€ 3.693,00
Bene n. 13 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part.131;	2520 mq	3,00 €/mq	€ 7.560,00	100,00	€ 7.560,00
Bene n. 14 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part.163;	4104 mq	3,00 €/mq	€ 12.312,00	100,00	€ 12.312,00
Bene n. 15 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 39 part.32;	2650 mq	3,00 €/mq	€ 7.950,00	100,00	€ 7.950,00
Bene n. 16 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (dal 30/07/2020 intestata a Terzi non esecutati per Successione);	3001 mq	3,00 €/mq	€ 9.003,00	100,00	€ 9.003,00
Valore di stima:					€ 40.518,00
che si arrotonda					€ 40.500,00

A questo importo va detratto sia la spesa per l'affrancazione del "diritto del concedente" in capo al comune di Rofrano pari a 2.000,00 euro sia un valore convenzionale del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

Pertanto

il Valore di Mercato = Valore di stima - deprezzamento del 10% - spese di affrancazione

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n° 23 Eranza Marina - I-07010 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pasquale Gorga - Tel. numero verde 800.20.00.51

Publicazione
ripubblicazione o ripro

$Vm=40.500,00 - 4.050,00 - 2.000,00= 34.450,00 \text{ €}$

Il valore di mercato aggiornato ed arrotondato sarà, quindi, pari a **34.500,00 euro**.

6.3 STIMA DEL LOTTO 3

- **Bene n. 17** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132;

Il terreno, con una superficie catastale di 2650 mq, si presenta come fondo intercluso, non risultano servitù di passaggio inserite negli atti di provenienza. Il terreno, osservato dalle ortofoto, risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio fusto. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica E (verde agricolo semplice).

Dalle visure storiche degli immobili è emerso che sui beni pignorati è presente un "diritto del concedente per la quota di 1/1" in capo al Comune di Rofrano ed un diritto di "Enfiteusi per 1/1 Livellario" in capo alla società Debitrice [REDACTED]. Nell'atto notarile di provenienza del 23/12/1987 veniva dichiarato dal venditore che "i terreni ceduti furono oggetto di ordinanza di legittimazione emesso dal Commissario per la liquidazione degli usi civici, debitamente approvata nei modi di legge". L'Ufficio Tecnico non ha né smentito né confermato tale dichiarazione in quanto non ha reperito, ad oggi, l'ordinanza richiesta. Il Tecnico comunale, verbalmente, ha riferito al sottoscritto che la richiesta di affrancazione può essere ancora effettuata per una spesa massima di 2.000,00 €.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 132, Uliveto, 2586 mq; (Bene n. 17)

Il terreno viene posto in vendita per la quota di (1/1)

Valore di stima del terreno: $2586 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.758,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 17 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132;	2586 mq	3,00 €/mq	€ 7.758,00	100	€ 7.758,00
Valore di stima: che si arrotonda					€ 7.758,00 € 7.800,00

A questo importo va detratto sia la spesa per l'affrancazione del "diritto del concedente" in capo al comune di Rofrano pari a 2.000,00 euro sia un valore convenzionale del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.

Pertanto

il Valore di Mercato = Valore di stima - deprezzamento del 10% - spese di affrancazione

$V_m = 7.800,00 - 780,00 - 2.000,00 = 5.020,00 \text{ €}$

Il valore di mercato aggiornato ed arrotondato sarà, quindi, pari a **5.000,00 euro**.

In data 31/03/2021 è stata inviata via pec, sia all'avvocato del Creditore Procedente Avv. Paolo Glielmi sia al Custode nominato Avv. Maria Lanzara sia all'avv. del Debitore Costituito Paolo Costantini, la bozza della presente perizia completa degli allegati. Il termine ultimo per le osservazioni era fissato per il 15/04/2021. Entro tale data, e ad oggi, non sono pervenute osservazioni.

Si precisa che i beni pignorati sono gravati da livello in favore del comune di Rofrano che potrebbe, ad oggi, essere ancora affrancato, su richiesta del livellario.

Lo scrivente, pertanto, deposita la presente perizia definitiva completa di allegati.

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

Vallo della Lucania, li 20/04/2021

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

Ing. Gorga Pasquale



ELENCO ALLEGATI:

Allegato N. 1 – Planimetrie Catastali Ed Elaborato Planimetrico Dei Beni N. 1, N. 2, N. 3 (Lotto 1)

Allegato N. 2 – Visure Catastali Storiche

Allegato N. 3 – Estratti Di Mappa: Foglio 41 (Tutti I Beni Dei Lotti N.1 E N. 3 E Beni Nn. 12-13-14 E 16 Del Lotto 2), Foglio 39 (Bene N. 15 Del Lotto 2)

Allegato N. 4 – Istanza Catastale Per Inserimento In Mappa Delle Particelle N. 132 (Bene N. 17- Lotto 3) E N. 133 (Bene N. 10 – Lotto 1)

Allegato N. 5 – Atto Di Vendita Tra [REDACTED] E La Società [REDACTED]
[REDACTED] Del 23/12/1987

Allegato N. 6 – Atto Di Costituzione Della Società In Nome Collettivo Del 21/09/1984

Allegato N. 7 – Rilievo Fotografico

Allegato N. 8 – Rilievo Dello Stato Dei Luoghi

Allegato N. 9 – Copia Della Concessione Edilizia Prot. N. 126 Del 09/04/1985 Con I Relativi Elaborati Grafici.

Allegato N. 10 – Copia Della Concessione Edilizia N. 1512/1988 Del 02/09/1988 Con I Relativi Elaborati Grafici

Allegato N. 11 – Copia Della Concessione Edilizia N. 478/91 Del 09/09/1991 Con Relativi Elaborati Grafici.

Allegato N. 12 – Copia Della Concessione Edilizia N. 1882/92 Del 02/09/1992 Con I Relativi Elaborati Grafici.

Allegato N. 13 – Copia Della Concessione Edilizia N. 765/94 Del 15/07/1995 Con I Relativi Elaborati Grafici.

Allegato N. 14 – Copia Della Concessione Edilizia N. 20/2001 Del 16/05/2001 Con I Relativi Elaborati Grafici.

Allegato N. 15 – Copia Della Concessione Edilizia N. 19/2003 Del 11/03/2003 Con I Relativi Elaborati Grafici.

Allegato N. 16 – Copia Del Permesso Di Costruire N. 48/2003 (Variante Alla C.E. N. 19/2003 Del 11/03/2003) Del 24/09/2003 Con I Relativi Elaborati Grafici.

Allegato N. 17 – Copia Del Permesso Di Costruire N. 01/2005 Del 31/01/2005 Con I Relativi Elaborati Grafici.

Allegato N. 18 – Copia Del Permesso Di Costruire N. 03/05 (Variante Al Permesso Di Costruire N. 48/2003 Del 24/09/2003) Del 01/02/2005 Con I Relativi Elaborati Grafici.

Allegato N. 19 – Copia Del Certificato Di Agibilità N. 08/05 Del 26/09/2005.

Allegato N. 20 – Certificato Di Destinazione Urbanistica

Allegato N. 21 – Rilievo Topografico Verifica Sconfinamenti Del Geom. Mario Noce

Allegato N. 22 – Visura Storica Della Società [REDACTED]

Allegato N. 23 – Usi Civici Regione Campania

Allegato N. 24 – Ispezioni Ipotecarie

Allegato N. 25 – Verbali Di Sopralluogo Del 09/10/2020 E Del 21/10/2020

Allegato N. 26 – Copia Del Frazionamento Prot. 5439/1998

Allegato N. 27 – Verifica Contratti Di Locazione



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

7. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene n. 1** – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;

Il presente bene rappresenta il piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza situato nel comune di Rofrano alla Loc. Viggiano, in aperta



campagna. Il fabbricato ospita un complesso alberghiero costituito da tre piani: il piano seminterrato (distinto catastalmente con il subalterno 4 della part. 128 del foglio 41 – bene n. 3 della presente perizia) è destinato all'attività di pub e discoteca, il piano terra è destinato alla ristorazione ed alla hall dell'albergo, il primo piano (distinto catastalmente con il subalterno 3 della part. 128 del foglio 41 – bene n. 2 della presente perizia) è destinato alle camere da letto dell'albergo. Il piano terra dell'albergo, oggetto del presente bene, ospita una zona aperta al pubblico ed una zona adibita ad area di servizio dell'albergo. Nella zona aperta al pubblico trovano collocazione una sala ricevimenti, una sala ristorante, una sala pizzeria, un bar, la hall con reception e due blocchi di servizi igienici, un blocco per la sala ricevimenti ed un blocco per la sala ristorante e la sala pizzeria. Nella zona di servizio sono allocati una grande ed attrezzata cucina con depositi, una dispensa dotata di cella frigorifera, locali per il personale e deposito di materiale vario e un ufficio. Su questo livello sono presenti due scale interne: una a chiocciola (di servizio per il personale) che collega il piano terra con il piano seminterrato, ubicata nei pressi del bar, ed una scala a tre rampe che collega il piano terra con il primo piano, ubicata nella hall dell'albergo. Tali scale, unitamente alla corte, sono indicate nell'elaborato planimetrico, di cui all'allegato n. 1, con il subalterno 1-Beni comuni non censibili). Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Le finestre sono in legno scuro a doppio vetro. È completo di impianto elettrico, idrico e di condizionamento con unità esterne. I bagni, sia quelli della sala ricevimenti, sia quelli del ristorante/pizzeria sia quelli del personale dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica colorata e quelli della pizzeria e quelli del personale sono areati attraverso aspiratore meccanico. I pavimenti sono tutti in piastrelle di cotto, ad eccezione dei pavimenti della cucina e dei depositi ad essa annessi che sono in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro. A questo piano è presente, inoltre, un piccolo locale caldaia con accesso unicamente dall'esterno. Per informazioni

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini, 73 Erice Marina - 84078 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pasquale Gorga Tel. +39 081 7010157

Publicazione o riproduzione

ristorante e della pizzeria sono anche le tettoie realizzate, senza titolo edilizio, in parte sulla corte della particella 128, in parte sulla particella n. 109 (non pignorata ed in proprietà a Terzi) ed in parte sulla particella n. 62 di cui al bene n. 5 della presente perizia. Un'altra porzione di corte della particella 128 è destinata a parcheggio sia per l'albergo, sia per il ristorante, sia per il pub.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 41, Part. 128, Sub. 2, Cat. D/8, Piano T**

L'immobile è adibito a sala ricevimenti, ristorante, pizzeria, hall, bar e relativi servizi.

- **Bene n. 2** – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;

Questo bene rappresenta il primo piano del complesso alberghiero nel quale sono allocate 25 camere per gli ospiti ed un locale deposito, delle quali 22 dotate di servizio igienico privato e tre camere che condividono un unico servizio igienico (a formare un piccolo appartamento). Al centro di questo piano è presente un ampio spazio allestito a salotto con divanetti e tavolini che ricevono la luce da alte finestre perimetrali ad un torrino disposto al centro del complesso alberghiero. Al piano si accede dalla scala in piastrelle di cotto a tre rampe che parte dal piano terra, nella tromba della scala è allocato il vano ascensore. Dalla scala si giunge nell'ampio salotto, sul quale si aprono direttamente le porte delle camere nn. 1-2-3-11-12-13-14-15-16-17-22-23 ed i tre disimpegni che accompagnano rispettivamente alle camere 24, 25 e 26, all'appartamento formato dalle camere n. 19-20-21 e, infine, al disimpegno per le camere n. 4-5-6- 8-9-10 ed al deposito indicato nella planimetria con il n. 7. Le camere dell'albergo hanno infissi interni in legno, alcune di colore rosso altre, invece, di colore legno scuro. Le finestre delle camere, invece, sono in legno scuro a doppio vetro protette da ante in legno oscuranti e apribili verso l'esterno, tra la finestra vetrata e le ante oscuranti è presente una zanzariera avvolgibile con telaio in alluminio. È completo di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento a pavimento con regolatore di temperatura interno ad ogni camera. Tale impianto è alimentato da caldaia a gas in apposito locale al piano seminterrato (di cui al successivo bene n. 3). E', inoltre, presente l'impianto antincendio costituito da rilevatori di fumo, estintori a polvere ed idranti esterni, questi ultimi collocati in prossimità delle uscite di sicurezza. Le camere sono dotate di controsoffittatura in pannelli color legno, mentre i bagni sono dotati di controsoffitti in pannelli di colore bianco. I bagni delle camere sono pavimentati e rivestiti in ceramica colorata e sono areati, quasi tutti, attraverso aspiratore meccanico. Il piano è dotato di due uscite di emergenza che accompagnano direttamente su scale esterne in ferro, collocate sul prospetto nord del fabbricato.

Publicazione

Una terza uscita di sicurezza è rappresentata dalla scala di collegamento tra piano terra e primo piano.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 41, Part. 128, Sub. 3, Cat. D/2, Piano 1**

L'immobile è adibito a camere d'albergo con relativi servizi igienici.

- **Bene n. 3** – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;

Oggetto del presente bene è il piano seminterrato del complesso alberghiero. Questo piano è destinato principalmente a pub/sala da ballo con i relativi servizi igienici, ma anche due locali tecnici per l'alloggio delle caldaie a gas. Si accede direttamente dall'esterno da un ingresso protetto da tettoia in legno e tegole. E', anche, presente un collegamento interno con il piano terra, tramite scala a chiocciola rivestita in marmo. Un secondo ingresso esterno è, inoltre, ubicato sul prospetto che affaccia sulla piscina e protetto da una tettoia in legno e tegole, ampliata con una tettoia ferro e tegole, tale ampliamento è privo di titolo autorizzativo. Il pub è costituito da un'unica sala da un lato sono collocati i tavolini con le sedie sopra una pedana in legno e di fronte è allocato il bancone del bar. Vicino al bar è presente un montavivande collegato con la cucina del ristorante di cui al bene n. 1. Alle spalle del bar si trova una porta che dà accesso ad un corridoio che accompagna al locale caldaia, al quale si può accedere anche direttamente dall'esterno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Le finestre sono in legno scuro a doppio vetro. È completo di impianto elettrico, idrico e di condizionamento con unità esterne. I bagni dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica colorata e sono areati attraverso aspiratore meccanico. I pavimenti sono tutti in piastrelle di gres porcellanato dai colori tenui. I pilastri sono rivestiti in pietra squadrata colore grigio scuro. Sulla corte (part. 128) di questo livello seminterrato sono ubicati due piccoli manufatti a pianta ottagonale tra i quali è collocato il cancello di ingresso alla piscina. Questi manufatti sono utilizzati come locali per deposito di attrezzature a servizio della piscina.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 41, Part. 128, Sub. 4, Cat. D/8, Piano S1**

L'immobile è pub/discoteca con relativi servizi igienici e locali tecnici.

Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che il complesso alberghiero (di cui ai precedenti beni nn. 1-2 e 3) oggetto di stima non risulta pienamente conforme rispetto al progetto approvato, nonché alle planimetrie catastali, come già precedentemente illustrato. Le

fabbricato che ospita i tre piani pignorati, riguardano sia la distribuzione interna per i tre piani sia un lieve aumento di volumetria in prossimità delle camere 8-9-10 con relativi servizi igienici con conseguente **modifica prospettica, al primo piano. Sulla corte del fabbricato, indicata nell'elaborato planimetrico con il subalterno 1, sono stati realizzati senza titolo edilizio: due locali deposito a pianta ottagonale con interposto cancello pedonale in prossimità della piscina, una porzione di cantina ed una porzione di lavanderia in corrispondenza del piano seminterrato, una porzione delle tettoie n. 1, n. 3 e n. 4 ed una porzione del barbecue, una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno in corrispondenza del piano terra.** Tali opere, ad eccezione dei depositi a pianta ottagonale, non possono essere sanate in quanto risulta uno sconfinamento nella particella limitrofa non pignorata. Risultano realizzati sulla particella limitrofa (la n. 109) non pignorata la piscina, i servizi igienici a servizio della piscina, la tettoia n. 2, le porzioni delle tettoie nn. 1-3-4, la porzione del barbecue, una porzione del locale lavanderia ed una porzione del locale cantina, la condotta fognaria e l'impianto di depurazione. Sia la piscina che l'impianto di depurazione sono stati autorizzati dal comune di Rofrano, ma nella richiesta di concessione il terreno sul quale sono state realizzate le opere veniva indicato, presumibilmente per errore, con la particella n. 63 ma nella realtà la particella corretta era la n. 109, come si evince dal frazionamento proprio della particella n.63 prot. n. 5439/1998 (allegato n. 26). La particella n. 63 era di proprietà della società [REDACTED] mentre la particella n. 109 era, ed è attualmente, intestata a Terzi. Anche una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno risulta realizzata su particella intestata a Terzi e non pignorata, la n. 122. Un ultimo sconfinamento è stato rilevato in una piccola porzione del deposito a servizio della cucina, questa volta è stata occupata una porzione del vecchio tracciato della strada vicinale "Viggiano". Tutti questi manufatti a servizio del complesso alberghiero, realizzati senza titolo non possono essere sanati, ad eccezione, come già detto, dei depositi a pianta ottagonale con interposto cancello pedonale. Per la piscina e per l'impianto di depurazione, non viene fatta nessuna valutazione di stima in quanto realizzati su terreno non pignorato e pertanto non possono essere trasferiti con la vendita. Per l'utilizzo dell'impianto di depurazione, indispensabile per la fruizione del complesso alberghiero, potrebbe essere istituita una servitù sul fondo non pignorato sul quale è stato realizzato l'impianto, ma ogni decisione in merito viene rimandata al G.E.. Per le altre opere abusivamente realizzate (ritenute non sanabili per il mancato rispetto della distanza dai confini) è prevista una spesa per la demolizione pari a circa 50.000,00 €, comprensiva anche delle spese di trasporto, smaltimento e oneri di discarica dei materiali di risulta, oneri di sicurezza e spese tecniche.

Le spese relative alle pratiche per la sanatoria delle opere di cui ai beni nn. 1, 2 e 3 della presente perizia ammontano complessivamente a circa € 12.500,00, comprensive anche delle spese per le pratiche di variazione catastale.

- **Bene n. 4** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;

Il terreno rappresenta l'ingombro in pianta di un vecchio fabbricato rurale oggi non più esistente. Detto terreno viene utilizzato come giardino e parcheggio dell'attività alberghiera.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- Identificato al catasto Terreni:

Fg. 41, Part. 61, Area Fabbricato Demolito, 48 mq;

Il terreno risulta essere di pertinenza all'attività alberghiera.

- **Bene n. 5** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;

Il terreno viene utilizzato per i servizi pertinenti all'attività alberghiera. Su questa particella di terreno sono stati allocati, infatti, il serbatoio interrato del gas, la cabina elettrica, una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno, una porzione di parcheggio ed una porzione a verde. Su questa particella sono stati, inoltre, realizzati una porzione del locale lavanderia con sovrastante tettoia n. 4 a servizio del ristorante (bene n. 1 della presente perizia). Tali beni risultano privi di titolo abilitativo.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- Identificato al catasto Terreni:

Fg. 41, Part. 62, Seminato, 1250 mq;

Il terreno risulta essere di pertinenza all'attività alberghiera.

- **Bene n. 6** – Terreno annesso all'attività alberghiera ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176;

Il terreno relativo a tale bene, di superficie di 1709 mq, è utilizzato principalmente ad alberi da frutta con impianto di irrigazione "a goccia". Un'altra porzione è destinata a parcheggio dell'attività alberghiera. La particella, per la porzione destinata a frutteto, risulta recintata con rete metallica e paletti di legno. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- Identificato al catasto Terreni:

Fg. 41, Part. 176, Frutteto, 1409 mq;

Il terreno risulta essere di pertinenza all'attività alberghiera.

- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;

Il terreno, di superficie di 80 mq, rappresenta l'ingombro in pianta di un vecchio fabbricato rurale oggi non più esistente. Detto terreno risulta occupato dalle pietre con cui era stato realizzato il vecchio fabbricato rurale e da alberi e vegetazione spontanea.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- Identificato al catasto Terreni:

Fg. 41, Part. 113, Area Fabbricato Demolito, 80 mq;

Il terreno risulta essere occupato dai blocchi lapidei del fabbricato rurale, oggi diruto.

- **Bene n. 8** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;

Il terreno, con una superficie catastale di 1250 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. Al terreno si accede dalle particelle di cui ai successivi beni n. 9, n. 10 e n. 11, il terreno presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesti dall'incarico conferito.


Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- Identificato al catasto Terreni:

Fg. 41, Part. 124, Frutteto, 1250 mq;

Il terreno risulta essere libero.

- **Bene n. 9** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;

Il terreno, con una superficie catastale di 1130 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. L'appezzamento di terreno (comunicante con il terreno del bene n. 8, del bene n. 10 e del bene n. 11) risulta intercluso e per potervi accedere è necessario istituire una servitù di passaggio che collega il bene n. 7 con il presente bene attraversando la particella n. 111 (in proprietà a Terzi non Esecutati). Il terreno presenta un andamento con inclinazione media, risulta occupato principalmente da alberi di ulivo. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti. 

altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- Identificato al catasto Terreni:

Fg. 41, Part. 129, Frutteto, 1130 mq;

Il terreno risulta essere libero.

- **Bene n. 10** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 133;

Il terreno, con una superficie catastale di 2545 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. Al terreno si accede dalle particelle di cui al precedente bene n. 9 ed al successivo bene n. 11, il terreno presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- Identificato al catasto Terreni:

Fg. 41, Part. 133, Seminativo arborato, 1327 mq;

Il terreno risulta essere libero.

- **Bene n. 11** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 134.

Il terreno, con una superficie catastale di 1460 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. Al terreno si accede dalla particella di cui al precedente bene n. 9, il terreno presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- Identificato al catasto Terreni:

Fg. 41, Part. 134, Seminativo arborato, 1460 mq;

Il terreno risulta essere libero.

Dalle visure storiche degli Immobili è emerso che sui beni pignorati è presente un "diritto del concedente per la quota di 1/1" in capo al Comune di Rofrano ed un diritto di "Enfiteusi per 1/1 Livellario" in capo alla società Debitrice "██████████". Nell'atto notarile di provenienza del 23/12/1987 veniva dichiarato dal venditore che "i terreni ceduti furono oggetto di ordinanza di legittimazione emesso dal Commissario per la liquidazione degli usi civici, debitamente approvata nei modi di legge". L'Ufficio Tecnico non ha né smentito né confermato tale dichiarazione in quanto non ha reperito, ad oggi, l'ordinanza richiesta. Il Tecnico comunale, verbalmente, ha riferito al sottoscritto che la richiesta di affrancazione può essere ancora effettuata per una spesa massima di 2.000,00 €.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

REGOLARITA' EDILIZIA: Il fabbricato che forma il complesso alberghiero è stato realizzato con titoli edilizi rilasciati dal 1985 (prima concessione) al 2005 (ultimo permesso di costruire). Nel 1985 veniva richiesta la concessione edilizia per la costruzione di un impianto ricettivo alla località Viggiano" dal sig. ██████████. Nel 1987 il sig. ██████████ vendeva alla società ██████████ il terreno con la concessione edilizia rilasciata nel 1985. Nel 1988 veniva richiesta la voltura della concessione edilizia a nome della società acquirente. Nello stesso anno 1988 veniva richiesta e rilasciata una variante alla concessione edilizia del 1985, con un aumento a n. 20 delle camere al primo piano. Nel 1990 vennero conclusi i primi due livelli ed il Comune di Rofrano ne rilasciò regolare certificato di agibilità. Nel 1991 una nuova variante venne rilasciata per il completamento delle opere di finitura sia interne che esterne per il piano delle camere dell'albergo. Nel 1992 veniva richiesta una nuova concessione al fine di comunicare al comune le modifiche apportate durante l'esecuzione dei lavori previsti nella concessione precedente nel piano camere (realizzazione del solaio di copertura al bar sottostante, spostamento di tramezzature di alcune camere, realizzazione di un cornicione perimetrale alla copertura, realizzazione di un solaio in latero cemento con relativo tetto a falde sulla campata centrale dell'ultimo livello). Nel 1995 venne rilasciata la concessione edilizia per la "costruzione di un impianto di depurazione dei liquami a servizio del complesso turistico il ██████████". Nel maggio 2001 venne richiesta e rilasciata la concessione edilizia relativa alla realizzazione di una piscina con relativo locale per la vasca di compenso a servizio dell'attività alberghiera. Nel mese di giugno dello stesso 2001 venne richiesta una variante alla concessione rilasciata per la realizzazione di servizi igienici a servizio della piscina, di due tettoie circolari con annessi due cancelli di ingresso alla piscina (uno pedonale ed uno carrabile), tale variante, però, non è stata mai rilasciata dal comune di Rofrano. Nel 2003 venne richiesta e rilasciata dal comune di Rofrano la concessione edilizia relativa alle opere di ampliamento

e completamento al tre piani dell'albergo, nello specifico veniva richiesto un ampliamento al piano seminterrato (per la realizzazione di un deposito e del guardaroba con antistante tettoia a servizio della discoteca) ed al piano terra (per la realizzazione di servizi igienici a servizio della sala ricevimenti), mentre al primo piano veniva richiesto: un ampliamento per la realizzazione delle camere 24 e 25 e la trasformazione di due vani esistenti in camere da letto (la camera 4 e la 26). Nel mese di settembre del 2003 venne rilasciata la variante richiesta per un aumentare la volumetria dell'ampliamento richiesto nel precedente titolo edilizio. Al piano seminterrato ed al piano terra veniva richiesto l'aumento della superficie di circa 5,00 mq per entrambi i piani. Nel precedente progetto approvato, inoltre, i piani da realizzare erano due, ma con la variante ne veniva richiesto un altro in sopraelevazione ai precedenti e comunicante con il piano primo delle camere per la realizzazione di nuovi w.c. (come per il piano terra). Nel gennaio del 2005 vengono richiesti un permesso di costruire in sanatoria ed una seconda variante alla concessione del 2003. Il permesso in sanatoria venne rilasciato a febbraio del 2005 e prevedeva la sanatoria per la realizzazione, senza titolo abilitativo, del deposito a servizio della cucina. Anche il permesso di costruire in variante veniva rilasciato nel mese di febbraio del 2005 e prevedeva la realizzazione di un locale caldaia ed una muratura semicircolare al piano seminterrato ed il cambio di destinazione d'uso da w.c. a camere al piano primo. Il complesso alberghiero presenta un'autorizzazione di agibilità, rilasciata dal sindaco di Rofrano, nel 1991 relativamente alla discoteca del piano seminterrato ed al ristorante, bar, pizzeria e sala ricevimenti al piano terra. Nel 1995 venne rilasciato il certificato di agibilità anche per la zona albergo sita al primo piano. Nel 2005, viste le modifiche intervenute a quella data, venne richiesto e rilasciato un nuovo certificato di agibilità per i tre piani del complesso alberghiero. Nell'agosto del 2020 venne rilasciata l'Autorizzazione unica Ambientale (A.U.A.) in merito allo scarico in corpo idrico superficiale.

Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che il complesso alberghiero oggetto di stima non risulta pienamente conforme rispetto al progetto approvato, nonché alle planimetrie catastali, come già precedentemente illustrato. Le difformità, relative al fabbricato che ospita i tre piani pignorati, riguardano sia la distribuzione interna per i tre piani sia un lieve aumento di volumetria in prossimità delle camere 8-9-10 con relativi servizi igienici con conseguente modifica prospettica, al primo piano. Sulla corte del fabbricato, indicata nell'elaborato planimetrico con il subalterno 1, sono stati realizzati senza titolo edilizio: due locali deposito a pianta ottagonale con interposto cancello pedonale in prossimità della piscina, una porzione di cantina ed una porzione di lavanderia in corrispondenza del piano seminterrato, una porzione delle tettoie n. 1, n. 3 e n. 4 ed una porzione del barbecue, una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno in corrispondenza del piano terra. Tali opere, ad eccezione dei depositi a pianta ottagonale, non possono essere sanate in un'unica soluzione.

uno sconfinamento nella particella limitrofa non pignorata. Risultano realizzati sulla particella limitrofa (la n. 109) non pignorata la piscina, i servizi igienici a servizio della piscina, la tettoia n. 2, le porzioni delle tettoie nn. 1-3-4, la porzione del barbecue, una porzione del locale lavanderia ed una porzione del locale cantina, la condotta fognaria e l'impianto di depurazione. Sia la piscina che l'impianto di depurazione sono stati autorizzati dal comune di Rofrano, ma nella richiesta di concessione il terreno sul quale sono state realizzate le opere veniva indicato, presumibilmente per errore, con la particella n. 63 ma nella realtà la particella corretta era la n. 109, come si evince dal frazionamento proprio della particella n.63 prot. n. 5439/1998 (allegato n. 26). La particella n. 63 era di proprietà della società ██████████ mentre la particella n. 109 era, ed è attualmente, intestata a Terzi. Anche una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno risulta realizzata su particella intestata a Terzi e non pignorata, la n. 122. Un ultimo sconfinamento è stato rilevato in una piccola porzione del deposito a servizio della cucina, questa volta è stata occupata una porzione del vecchio tracciato della strada vicinale "Viggiano". Tutti questi manufatti a servizio del complesso alberghiero, realizzati senza titolo non possono essere sanati, ad eccezione, come già detto, dei depositi a pianta ottagonale con interposto cancello pedonale. Per la piscina e per l'impianto di depurazione, non viene fatta nessuna valutazione di stima in quanto realizzati su terreno non pignorato e pertanto non possono essere trasferiti con la vendita. Per l'utilizzo dell'impianto di depurazione, indispensabile per la fruizione del complesso alberghiero, potrebbe essere istituita una servitù sul fondo non pignorato sul quale è stato realizzato l'impianto, ma ogni decisione in merito viene rimandata al G.E.. Per le altre opere abusivamente realizzate (ritenute non sanabili per il mancato rispetto della distanza dai confini) è prevista una spesa per la demolizione pari a circa 50.000,00 €, comprensiva anche delle spese di trasporto, smaltimento e oneri di discarica dei materiali di risulta, oneri di sicurezza e spese tecniche.

Le spese relative alle pratiche per la sanatoria delle opere di cui ai beni nn. 1, 2 e 3 della presente perizia ammontano complessivamente a circa € 12.500,00, comprensive anche delle spese per le pratiche di variazione catastale.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Con Decreto della Provincia di Salerno n. 06/09 del 05/03/2009 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale. Si allegano di seguito le destinazioni urbanistiche dei terreni oggetto del pignoramento.

I beni pignorati, appartenenti al presente lotto 1, rientrano alcuni in zona T (Attrezzature Produttive Turistiche).

I beni n. 1, n. 2, n. 3, n.4, n. 5, n. 6, n. 7, n. 8, n. 9, n. 10, n. 11 ricadono in zona T: attrezzature produttive turistiche (alberghi, pensioni, ristoranti) per la quale sono previsti i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

1)	Destinazione d'uso - Alberghi, Ostelli, Ristoranti, Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport, Attrezzature commerciali e congressuali se connesse all'attività alberghiere, Attrezzature di interesse generale, Zone di uso pubblico o aperte al pubblico		
2)	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,50
		ab/ha	---
3)	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00 medio
4)	Attrezzature - aree per spazi pubblici attrezzati - aree per parcheggi pubblici - aree per l'istruzione - aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq	0,075
		mq/mq	0,025
		mq/mq	===
		mq/mq	0,025
5)	Altezza	m	10,60
6)	Numero Piani (escluso il piano interrato ed il sottotetto)		N. 3
7)	Distacco minimo dagli edifici - in rapporto all'altezza - in assoluto	m/m	====,
		m	15,00
8)	Distacco minimo dai confini - in rapporto all'altezza - in assoluto	m/m	====,
		m	7,50
9)	Distanza dalle strade: D.M 2 aprile 1968 e D.Leg. 30 aprile 1992 n. 285 – nuovo codice della strada		
10)	Strumento di attuazione:	Lottizzazione o Piano	
		Particolareggiato	

Tutti i beni sono sottoposti a vincolo idrogeologico per l'intera superficie.

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini, n. 73 Urban Marina - 84024 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pasquale Gorga - Tel. numero verde 800 20 05 11

Publicazione o riproduzione

I beni n.1, n. 2, n. 3 e n. 6 rientrano parzialmente in area SIC IT 8050024 (Monte Cervati, Centaurino e Montagne di Laurino) per Parco Nazionale Del Cilento e Vallo di Diano.

I beni n. 4 e n. 5 rientrano totalmente in area SIC IT 8050024 (Monte Cervati, Centaurino e Montagne di Laurino) per Parco Nazionale Del Cilento e Vallo di Diano.

VALORE DEL LOTTO 1 A BASE D'ASTA

€ 1.881.000,00 (diconsi euro Unmilioneottocentottantuno/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.



Publicazione

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini, n. 23 Erco (Marigliano) - I-80728 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it

ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 2

- **Bene n. 12** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 56;

Al terreno, con una superficie catastale di 1231 mq, si accede dalla particella 131 di cui al successivo bene n. 13, presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Vista la scarsa accessibilità al terreno non è stato possibile rilevare, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- Identificato al catasto Terreni:

Fig. 41, Part. 56, Pascolo arborato, 1231 mq;

Il terreno risulta essere libero.

- **Bene n. 13** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 131;

Al terreno, con una superficie catastale di 2520 mq, si accede dalla strada vicinale Viggiano. La particella presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- Identificato al catasto Terreni:

Fig. 41, Part. 131, Pascolo arborato, 2520 mq;

Il terreno risulta essere libero.

- **Bene n. 14** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 163;

Il terreno, con una superficie catastale di 1460 mq, risulta occupato da Terzi senza titolo apparente, come riferito dal sig. ██████ in sede di sopralluogo. Alla particella si accede dalla strada vicinale Viggiano. Sulla mappa catastale è presente su questa particella e sulla confinante particella 162 (di cui al successivo bene n. 16) un tracciato tratteggiato che potrebbe rappresentare una stradina privata, che potrebbe dare accesso a fondi interclusi. Non sono state rilevate spalti di mura o murelle.

sugli atti di provenienza dei terreni né sulle ispezioni della Conservatoria. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- Identificato al catasto Terreni:

Fg. 41, Part. 163, Seminativo arborato, 4104 mq;

Il terreno risulta essere occupato da Terzi senza titolo apparente.

- **Bene n. 15** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 39 part. 32;

Al terreno, con una superficie catastale di 2650 mq, si accede dalla strada vicinale Viggiano. Il terreno presenta un andamento con inclinazione media, risulta incolto ed occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica E (verde agricolo semplice).

- Identificato al catasto Terreni:

Fg. 39, Part. 32, Pascolo arborato, 2650 mq;

Il terreno risulta essere libero.

- **Bene n. 16** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (dal 30/07/2020 intestata a Terzi non eseguita per Successione);

Il terreno, con una superficie catastale di 3001 mq, risulta occupato ed in proprietà di Terzi, ai quali è pervenuto tramite successione di morte presentata il 30/07/2020, successivamente al pignoramento. Alla particella si accede dalla particella 163 di cui al precedente bene n. 14. Sulla mappa catastale è presente su questa particella e sulla confinante particella 163 (di cui al precedente bene n. 14) un tracciato tratteggiato che potrebbe rappresentare una stradina privata, che potrebbe dare accesso a fondi interclusi. Non sono state rilevate servitù attive o passive sugli atti di provenienza dei terreni né sulle ispezioni della Conservatoria. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

Il presente bene rientra in zona urbanistica E (verde agricolo semplice).

- Identificato al catasto Terreni:

Fg. 41, Part. 162, Seminativo arborato, 3001 mq;

Il terreno risulta essere intestata a Terzi non eseguiti per Successione dal 30/07/2020.

Dalle visure storiche degli immobili è emerso che sui beni pignorati è presente un "diritto del concedente per la quota di 1/1" in capo al Comune di Rofrano ed un diritto di "Enfiteusi per 1/1 Livellario" in capo alla società Debitrice [REDACTED]. Nell'atto notarile di provenienza del 23/12/1987 veniva dichiarato dal venditore che "i terreni ceduti furono oggetto di ordinanza di legittimazione emesso dal Commissario per la liquidazione degli usi civili, debitamente approvata nei modi di legge". L'Ufficio Tecnico non ha né smentito né confermato tale dichiarazione in quanto non ha reperito, ad oggi, l'ordinanza richiesta. Il Tecnico comunale, verbalmente, ha riferito al sottoscritto che la richiesta di affrancazione può essere ancora effettuata per una spesa massima di 2.000,00 €.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

DESTINAZIONE URBANISTICA: Con Decreto della Provincia di Salerno n. 06/09 del 05/03/2009 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale. Si allegano di seguito le destinazioni urbanistiche dei terreni oggetto del pignoramento.

I beni pignorati, appartenenti al presente lotto 2, rientrano alcuni in zona T (Attrezzature Produttive Turistiche) ed altri in zona agricola E (Verde agricolo Semplice).

I beni n. 12, n. 13, n. 16 ricadono in zona T: attrezzature produttive turistiche (alberghi, pensioni, ristoranti) per la quale sono previsti i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

1)	Destinazione d'uso - Alberghi, Ostelli, Ristoranti, Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport, Attrezzature commerciali e congressuali se connesse all'attività alberghiere, Attrezzature di interesse generale, Zone di uso pubblico o aperte al pubblico		
2)	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,50
		ab/ha	

3)	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00 medio
4)	Attrezzature		
	- aree per spazi pubblici attrezzati	mq/mq	0,075
	- aree per parcheggi pubblici	mq/mq	0,025
	- aree per l'istruzione	mq/mq	===
	- aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq	0,025
5)	Altezza	m	10,60
6)	Numero Piani (escluso il piano interrato ed il sottotetto)		N. 3
7)	Distacco minimo dagli edifici		
	- in rapporto all'altezza	m/m	====,
	- in assoluto	m	15,00
8)	Distacco minimo dai confini		
	- in rapporto all'altezza	m/m	====,
	- in assoluto	m	7,50
9)	Distanza dalle strade: D.M 2 aprile 1968 e D.Leg. 30 aprile 1992 n. 285 – nuovo codice della strada		
10)	Strumento di attuazione:	Lottizzazione o Piano Particolareggiato	

Il bene n. 15 ricade in zona E: Verde agricolo semplice per la quale sono previsti i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

1)	Destinazione d'uso		
	- residenza		
	- impianti occorrenti per la conduzione di fondi agricoli		
2)	Lotto minimo per la residenza	Mq	10.000,00
3)	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	---
		ab/ha	---
3)	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,003

Publicazio

4)	Attrezzature - aree per spazi pubblici attrezzati - aree per parcheggi pubblici - aree per l'istruzione - aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq mq/mq mq/mq mq/mq	=== === === ===
5)	Altezza	m	7,60
6)	Numero Piani (escluso il piano interrato ed il sottotetto)		2
7)	Distacco minimo dagli edifici - in rapporto all'altezza - in assoluto	m/m m	2/1, 10,00
8)	Distacco minimo dai confini - in rapporto all'altezza - in assoluto	m/m m	====, 5,00
9)	Distanza dalle strade: D.M 2 aprile 1968 e D.Leg. 30 aprile 1992 n. 285 – nuovo codice della strada		
10)	Strumento di attuazione:	Permessi di costruire	

Tutti i beni sono sottoposti a vincolo idrogeologico per l'intera superficie.

VALORE DEL LOTTO 2 A BASE D'ASTA

€ 34.500,00 (diconsi euro Trentaquattromilacinquecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione

LOTTO 3

- **Bene n. 17** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132;

Il terreno, con una superficie catastale di 2650 mq, si presenta come fondo intercluso, non risultano servitù di passaggio inserite negli atti di provenienza. Il terreno, osservato dalle ortofoto, risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio fusto. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito. Il presente bene rientra in zona urbanistica E (verde agricolo semplice).

Dalle visure storiche degli immobili è emerso che sui beni pignorati è presente un "diritto del concedente per la quota di 1/1" in capo al Comune di Rofrano ed un diritto di "Enfiteusi per 1/1 Livellario" in capo alla società Debitrice " [REDACTED] ". Nell'atto notarile di provenienza del 23/12/1987 veniva dichiarato dal venditore che "i terreni ceduti furono oggetto di ordinanza di legittimazione emesso dal Commissario per la liquidazione degli usi civici, debitamente approvata nei modi di legge". L'Ufficio Tecnico non ha né smentito né confermato tale dichiarazione in quanto non ha reperito, ad oggi, l'ordinanza richiesta. Il Tecnico comunale, verbalmente, ha riferito al sottoscritto che la richiesta di affrancazione può essere ancora effettuata per una spesa massima di 2.000,00 €.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 41, Part. 132, Uliveto, 2586 mq**

Il terreno risulta essere libero.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Destinazione urbanistica: Con Decreto della Provincia di Salerno n. 05/09 del 05/03/2009 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale. Si allegano di seguito le destinazioni urbanistiche dei terreni oggetto del pignoramento.

Il bene pignorato, appartenente al presente lotto 3, rientra in zona agricola E (Verde agricolo Semplice), per la quale sono previsti i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

1)	Destinazione d'uso		
	- residenza		
	- impianti occorrenti per la conduzione di fondi agricoli		
2)	Lotto minimo per la residenza	Mq	10000,00

3)	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	---
		ab/ha	---
3)	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,003
4)	Attrezzature		
	- aree per spazi pubblici attrezzati	mq/mq	===
	- aree per parcheggi pubblici	mq/mq	===
	- aree per l'istruzione	mq/mq	===
	- aree per attrezzature di interesse comune	mq/mq	===
5)	Altezza	m	7,60
6)	Numero Piani (escluso il piano interrato ed il sottotetto)		2
7)	Distacco minimo dagli edifici	- in rapporto all'altezza	m/m 2/1,
		- in assoluto	m 10,00
8)	Distacco minimo dai confini	- in rapporto all'altezza	m/m =====,
		- in assoluto	m 5,00
9)	Distanza dalle strade: D.M 2 aprile 1968 e D.Leg. 30 aprile 1992 n. 285 – nuovo codice della strada		
10)	Strumento di attuazione:	Permesso di costruire	

Tutti i beni sono sottoposti a vincolo idrogeologico per l'intera superficie.

VALORE DEL LOTTO 3 A BASE D'ASTA

€ 5.000,00 (diconsi euro Cinquemila/00)

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

8. SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2018 DEL R.G.E.

8.1 LOTTO 1

Beni nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11: Complesso Alberghiero con terreno			
Ubicazione:	Rofrano (SA) – Loc. Viggiano		
Diritto reale:	Enfiteusi per 1/1 LIVELLARIO	Quota	1/1
Tipologia immobili:	<p>- Complesso alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128: sub. 2 - D/8 – Piano Terra, sub. 3 – D/2 – Primo Piano, sub. 4 – D/8 – Piano Seminterrato;</p> <p>- Terreno di pertinenza all'attività alberghiera alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part.1e 61-62-63</p> <p>- Terreno alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part.1e 113-124-129-133-134</p>	Superficie convenzionale	<p>-Complesso alberghiero con corte: 2396,15 mq;</p> <p>- Terreno di pertinenza all'attività alberghiera: 2593 mq;</p> <p>- Terreno: 5247 mq.</p>
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato di conservazione		
Descrizione:	<p>- Bene n. 1 – Piano Terra di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 2;</p> <p>Il presente bene rappresenta il piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza situato nel comune di Rofrano alla Loc. Viggiano, in aperta campagna. Il fabbricato ospita un complesso alberghiero costituito da tre piani: il piano seminterrato (distinto catastalmente con il subalterno 4 della part. 128 del foglio 41 – bene n. 3 della presente perizia) è destinato all'attività di pub e discoteca, il piano terra è destinato alla ristorazione ed alla hall dell'albergo, il primo piano (distinto catastalmente con il subalterno 3 della part. 128 del foglio 41 – bene n. 2 della presente perizia) è destinato alle camere da letto dell'albergo. Il piano terra dell'albergo, oggetto del presente bene, ospita una zona aperta al pubblico ed una zona adibita ad area di servizio dell'albergo. Nella zona aperta al pubblico trovano collocazione una sala ricevimenti, una sala ristorante, una sala pizzeria, un bar, la hall con reception e due blocchi di servizi igienici, un blocco per la sala ricevimenti ed un blocco per la sala ristorante e la sala pizzeria. Nella zona di servizio sono allocati una grande ed attrezzata cucina con depositi, una dispensa dotata di cella frigorifera, locali per il personale e deposito di materiale vario e un ufficio. Su questo livello sono presenti due scale interne: una a chiocciola (di servizio per il personale) che collega il piano terra con il piano seminterrato, ubicata nei pressi del bar, ed una scala a tre rampe che collega il piano terra con il primo piano, ubicata nella hall dell'albergo. Tali scale, unitamente alla corte, sono indicate nell'elaborato planimetrico, di cui all'allegato n. 1, con il subalterno 1-Beni comuni non censibili). Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Le finestre sono in legno scuro a doppio vetro. È completo di impianto elettrico, idrico e di condizionamento con unità esterne. I bagni, sia quelli della sala ricevimenti, sia quelli del ristorante/pizzeria sia quelli del personale sono areati attraverso aspiratore meccanico. I pavimenti sono tutti in piastrelle di cotto, ad eccezione dei pavimenti della cucina e dei depositi ad essa annessi che sono in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro. A questo piano è presente, inoltre, un piccolo locale caldaia con accesso unicamente dall'esterno. A servizio del ristorante e della pizzeria sono anche tre bagni, uno per il personale.</p>		

titolo edilizio, in parte sulla corte della particella 128, in parte sulla particella n. 109 (non pignorata ed in proprietà a Terzi) ed in parte sulla particella n. 62 di cui al bene n. 5 della presente perizia. Un'altra porzione di corte della particella 128 è destinata a parcheggio sia per l'albergo, sia per il ristorante, sia per il pub. Esistono delle discordanze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La planimetria presente agli atti catastali è difforme dallo stato attuale, sia per la variazione della distribuzione interna relativa principalmente agli ambienti della cucina e dei servizi sia per l'assenza dei corpi aggiunti (trasformazione del terrazzo con aumento della superficie della pizzeria, bagni a servizio della sala ricevimenti e deposito con cella frigorifera a servizio della cucina), come rappresentato nella planimetria di rilievo allegata. Le spese tecniche per la presentazione per la presentazione della pratica Docfa per variazione planimetrica ammontano a circa 1.000,00 euro. A queste spese dovranno essere aggiunte le spese per la SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione interna che ammontano a circa 1.500,00 euro.

- Bene n. 2 – Piano Primo di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 3;

Questo bene rappresenta il primo piano del complesso alberghiero nel quale sono allocate 25 camere per gli ospiti ed un locale deposito, delle quali 22 dotate di servizio igienico privato e tre camere che condividono un unico servizio igienico (a formare un piccolo appartamento). Al centro di questo piano è presente un ampio spazio allestito a salotto con divanetti e tavolini che ricevono la luce da alte finestre perimetrali ad un terrin disposto al centro del complesso alberghiero. Al piano si accede dalla scala in piastrelle di cotto a tre rampe che parte dal piano terra, nella tromba della scala è allocato il vano ascensore. Dalla scala si giunge nell'ampio salotto, sul quale si aprono direttamente le porte delle camere nn. 1-2-3-11-12-13-14-15-16-17-22-23 ed i tre disimpegni che accompagnano rispettivamente alle camere 24, 25 e 26, all'appartamento formato dalle camere n. 19-20-21 e, infine, al disimpegno per le camere n. 4-5-6-8-9-10 ed al deposito indicato nella planimetria con il n. 7. Le camere dell'albergo hanno infissi interni in legno, alcune di colore rosso altre, invece, di colore legno scuro. Le finestre delle camere, invece, sono in legno scuro a doppio vetro protette da ante in legno oscuranti e apribili verso l'esterno, tra la finestra vetrata e le ante oscuranti è presente una zanzariera avvolgibile con telaio in alluminio. È completo di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento a pavimento con regolatore di temperatura interno ad ogni camera. Tale impianto è alimentato da caldaia a gas in apposito locale al piano seminterrato (di cui al successivo bene n. 3). E', inoltre, presente l'impianto antincendio costituito da rilevatori di fumo, estintori a polvere ed idranti esterni, questi ultimi collocati in prossimità delle uscite di sicurezza. Le camere sono dotate di controsoffittatura in pannelli color legno, mentre i bagni sono dotati di controsoffitti in pannelli di colore bianco. I bagni delle camere sono pavimentati e rivestiti in ceramica colorata e sono areati, quasi tutti, attraverso aspiratore meccanico. Il piano è dotato di due uscite di emergenza che accompagnano direttamente su scale esterne in ferro, collocate sul prospetto nord del fabbricato. Una terza uscita di sicurezza è rappresentata dalla scala di collegamento tra piano terra e primo piano. Esistono delle discordanze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La planimetria presente agli atti catastali è difforme dallo stato attuale, sia per la variazione della distribuzione interna di alcune camere dell'albergo sia per piccole difformità relative ad aumento di volumetria nelle camere, come rappresentato nella planimetria di rilievo allegata. Quello che nell'attuale planimetria catastale è indicato come terrazzo oggi ospita le camere per gli ospiti n. 24 e n. 25 con relativi bagni interni e una delle due uscite di sicurezza. La camera n. 4 è stata rimodulata per ospitare una seconda uscita di sicurezza. Non sono presenti nella planimetria catastale le camere n. 8, n. 9, n. 10, ricavate in un corpo aggiunto realizzato successivamente al corpo di fabbrica originario. Tali modifiche risultano, solo in parte, autorizzate dal comune di Rofrano. Non risulta autorizzato un lieve aumento di volumetria ed una diversa distribuzione interna proprio nell'ambiente che ospita le camere di letti n. 8, 9 e 10. Tali difformità dovranno essere corrette previa presentazione di SCIA in sanatoria in caso di

del comune di Rofrano. Le spese tecniche per la presentazione della pratica al comune, le spese per le sanzioni e le spese per la presentazione della pratica Docfa per variazione planimetrica ammontano a circa 6.500,00 euro.

- **Bene n. 3** – Piano Seminterrato di un Complesso Alberghiero alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Fabbricati al fg. 41 part. 128 sub. 4;

Oggetto del presente bene è il piano seminterrato del complesso alberghiero. Questo piano è destinato principalmente a pub/sala da ballo con i relativi servizi igienici, ma anche due locali tecnici per l'alloggio delle caldaie a gas. Si accede direttamente dall'esterno da un ingresso protetto da tettoia in legno e tegole. E', anche, presente un collegamento interno con il piano terra, tramite scala a chiocciola rivestita in marmo. Un secondo ingresso esterno è, inoltre, ubicato sul prospetto che affaccia sulla piscina e protetto da una tettoia in legno e tegole, ampliata con una tettoia ferro e tegole, tale ampliamento è privo di titolo autorizzativo. Il pub è costituito da un'unica sala da un lato sono collocati i tavolini con le sedie sopra una pedana in legno e di fronte è allocato il bancone del bar. Vicino al bar è presente un montavivande collegato con la cucina del ristorante di cui al bene n. 1. Alle spalle del bar si trova una porta che dà accesso ad un corridoio che accompagna al locale caldaia, al quale si può accedere anche direttamente dall'esterno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Le finestre sono in legno scuro a doppio vetro. È completo di impianto elettrico, idrico e di condizionamento con unità esterne. I bagni dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica colorata e sono areati attraverso aspiratore meccanico. I pavimenti sono tutti in piastrelle di gres porcellanato dai colori tenui. I pilastri sono rivestiti in pietra squadrata colore grigio scuro. Sulla corte (part. 128) di questo livello seminterrato sono ubicati due piccoli manufatti a pianta ottagonale tra i quali è collocato il cancello di ingresso alla piscina. Questi manufatti sono utilizzati come locali per deposito di attrezzature a servizio della piscina. Esistono delle discordanze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. La planimetria presente agli atti catastali è difforme dallo stato attuale, sia per la variazione della distribuzione interna degli ambienti sia per gli aumenti di volumetria relativi alla realizzazione di un secondo ingresso con portico, al locale tecnologico ed al locale caldaia sia, inoltre, alla realizzazione di una tettoia sul primo ingresso, come rappresentato nella planimetria di rilievo allegata. Sulla corte di questo livello (anche questa non riportata in nessuna delle tre planimetrie relative ai beni n. 1, n. 2 e n. 3, indicata solo nell'elaborato planimetrico con il subalerno 1) sono stati realizzati due locali deposito a forma ottagonale con interposto un cancello pedonale. Tali depositi non risultano autorizzati seppur richiesti nella variante alla concessione edilizia per la realizzazione della piscina. Tali difformità catastali dovranno essere commesse previa presentazione di SCIA in sanatoria all'Ufficio tecnico del comune di Rofrano. Le spese tecniche per la presentazione della pratica al comune, le spese per le sanzioni e le spese per la presentazione della pratica Docfa per variazione planimetrica ammontano a circa 3.500,00 euro. Si precisa, inoltre, che sulla corte del fabbricato sono realizzati alcuni manufatti non accatastrati e non autorizzati urbanisticamente. Le tettoie in ferro ricoperte di tegole risultano prive di autorizzazione così come il locale lavanderia ed il locale cantina che sono ubicati al di sotto della tettoia n. 4, tali manufatti sono realizzati in parte sulla particella limitrofa n. 109 non pignorata ed intestata a Terzi. La piscina, seppur autorizzata dal comune di Rofrano, è stata realizzata completamente sulla particella n. 109, non pignorata ed intestata a Terzi. I servizi igienici a servizio della piscina non risultano autorizzati, seppur richiesti nella variante alla concessione edilizia per la realizzazione della piscina. Tali discordanze sono state verificate dall'allegato rilievo topografico effettuato dal Geom. Mario Noce.

In definitiva si è potuto accertare, in sede di sopralluogo, che il complesso alberghiero (di cui ai precedenti beni nn. 1-2 e 3) oggetto di stima non risulta pienamente conforme rispetto al progetto approvato, nonché alle planimetrie catastali, come già precedentemente illustrato. Le difformità, relative al fabbricato che ospita i tre piani pignorati, riguardano sia la distribuzione interna per i tre piani sia un lieve aumento di volumetria in prossimità delle camere B-9-10 con relativi servizi igienici con relativi servizi igienici.

prospettica, al primo piano. Sulla corte del fabbricato, indicata nell'elaborato planimetrico con il subalterno 1, sono stati realizzati senza titolo edilizio: due locali deposito a pianta ottagonale con interposto cancello pedonale in prossimità della piscina, una porzione di cantina ed una porzione di lavanderia in corrispondenza del piano seminterrato, una porzione delle tettoie n. 1, n. 3 e n. 4 ed una porzione del barbecue, una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno in corrispondenza del piano terra. Tali opere, ad eccezione dei depositi a pianta ottagonale, non possono essere sanati in quanto risulta uno sconfinamento nella particella limitrofa non pignorata. Risultano realizzati sulla particella limitrofa (la n. 109) non pignorata la piscina, i servizi igienici a servizio della piscina, la tettoia n. 2, le porzioni delle tettoie nn. 1-3-4, la porzione del barbecue, una porzione del locale lavanderia ed una porzione del locale cantina, la condotta fognaria e l'impianto di depurazione. Sia la piscina che l'impianto di depurazione sono stati autorizzati dal comune di Rofrano, ma nella richiesta di concessione il terreno sul quale sono state realizzate le opere veniva indicato, presumibilmente per errore, con la particella n. 63 ma nella realtà la particella corretta era la n. 109, come si evince dal frazionamento proprio della particella n.63 prot. n. 5439/1998 (allogato n. 26). La particella n. 63 era di proprietà della società "I [REDACTED]" mentre la particella n. 109 era, ed è attualmente, intestata a Terzi. Anche una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno risulta realizzata su particella intestata a Terzi e non pignorata, la n. 122. Un ultimo sconfinamento è stato rilevato in una piccola porzione del deposito a servizio della cucina, questa volta è stata occupata una porzione del vecchio tracciato della strada vicinale "Viggiano". Tutti questi manufatti a servizio del complesso alberghiero, realizzati senza titolo non possono essere sanati, ad eccezione, come già detto, dei depositi a pianta ottagonale con interposto cancello pedonale. Per la piscina e per l'impianto di depurazione, non viene fatta nessuna valutazione di stima in quanto realizzati su terreno non pignorato e pertanto non possono essere trasferiti con la vendita. Per l'utilizzo dell'impianto di depurazione, indispensabile per la fruizione del complesso alberghiero, potrebbe essere istituita una servitù sul fondo non pignorato sul quale è stato realizzato l'impianto, ma ogni decisione in merito viene rimandata al G.E.. Per le altre opere abusivamente realizzate (ritenute non sanabili per il mancato rispetto della distanza dai confini) è prevista una spesa per la demolizione pari a circa 50.000,00 €, comprensiva anche delle spese di trasporto, smaltimento e oneri di discarica dei materiali di risulta, oneri di sicurezza e spese tecniche.

Le spese relative alle pratiche per la sanatoria delle opere di cui ai beni nn. 1, 2 e 3 della presente perizia ammontano complessivamente a circa € 12.500,00, comprensive anche delle spese per le pratiche di variazione catastale.

- **Bene n. 4 – Terreno annesso all'attività alberghiera** ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 61;

Il terreno rappresenta l'ingombro in pianta di un vecchio fabbricato rurale oggi non più esistente. Detto terreno viene utilizzato come giardino e parcheggio dell'attività alberghiera.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 5 – Terreno annesso all'attività alberghiera** ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 62;

Il terreno viene utilizzato per i servizi pertinenti all'attività alberghiera. Su questa particella di terreno sono stati allocati, infatti, il serbatoio interrato del gas, la cabina elettrica, una porzione del capanno per l'alloggio del gruppo elettrogeno, una porzione di parcheggio ed una porzione a verde. Su questa particella sono stati, inoltre, realizzati una porzione del locale lavanderia con sovrastante tettoia n. 4 a servizio del ristorante (bene n. 1 della presente perizia). Tali beni risultano privi di titolo abilitativo.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 6 – Terreno annesso all'attività alberghiera** ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 176;

Il terreno relativo a tale bene, di superficie di 1709 mq, è utilizzato principalmente ad alberi da frutta con impianto di irrigazione "a goccia". Un'altra porzione è destinata a parcheggio dell'attività alberghiera. La particella, per la porzione destinata a frutteto, risulta recintata con rete metallica e paletti di legno. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 7** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 113;

Il terreno, di superficie di 80 mq, rappresenta l'ingombro in pianta di un vecchio fabbricato rurale oggi non più esistente. Detto terreno risulta occupato dalle pietre con cui era stato realizzato il vecchio fabbricato rurale e da alberi e vegetazione spontanea.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 8** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 124;

Il terreno, con una superficie catastale di 1250 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. Al terreno si accede dalle particelle di cui ai successivi beni n. 9, n. 10 e n. 11, il terreno presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 9** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 129;

Il terreno, con una superficie catastale di 1130 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. L'appezzamento di terreno (comunicante con il terreno del bene n. 8, del bene n. 10 e del bene n. 11) risulta intercluso e per potervi accedere è necessario istituire una servitù di passaggio che collega il bene n. 7 con il presente bene attraversando la particella n. 111 (in proprietà a Terzi non Esecutivi). Il terreno presenta un andamento con inclinazione media, risulta occupato principalmente da alberi di ulivo. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 10** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 133;

Il terreno, con una superficie catastale di 2545 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. Al terreno si accede dalle particelle di cui al precedente bene n. 9 ed al successivo bene n. 11, il terreno presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.

Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).

- **Bene n. 11** – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 134.

Il terreno, con una superficie catastale di 1460 mq, è situato poco distante dall'attività alberghiera. Al terreno si accede dalla particella di cui al precedente bene n. 9, il terreno presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione

	<p>o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.</p> <p>Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).</p> <p>Dalle visure storiche degli immobili è emerso che sui beni pignorati è presente un "diritto del concedente per la quota di 1/1" in capo al Comune di Rofrano ed un diritto di "Enfiteusi per 1/1 Livellario" in capo alla società Debitrice [REDACTED]. Nell'atto notarile di provenienza del 23/12/1987 veniva dichiarato dal venditore che "i terreni ceduti furono oggetto di ordinanza di legittimazione emessa dal Commissario per la liquidazione degli usi civici, debitamente approvata nei modi di legge". L'Ufficio Tecnico non ha né smentito né confermato tale dichiarazione in quanto non ha reperito, ad oggi, l'ordinanza richiesta. Il Tecnico comunale, verbalmente, ha riferito al sottoscritto che la richiesta di affrancazione può essere ancora effettuata per una spesa massima di 2.000,00 €.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato dalla Società Debitrice
Prezzo a base d'asta:	1.881.000,00 €

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n° 23 Erco (Marone) - I-87030 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it

ripubblicazione o riproduzione

8.2 LOTTO 2

Beni nn. 12-13-14-15-16 – Terreno			
Ubicazione:	Rofrano (SA) – Loc. Viggiano		
Diritto reale:	Enfiteusi per 1/1 LIVELLARIO	Quota	1/1
Tipologia immobili:	- Terreno – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part.1e 56-131-162-162 e al fg.41 part. 32	Superficie	13506 mq
Stato conservativo:			
Descrizione:	<p>- Bene n. 12 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 56; Al terreno, con una superficie catastale di 1231 mq, si accede dalla particella 131 di cui al successivo bene n. 13, presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Vista la scarsa accessibilità al terreno non è stato possibile rilevare, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito. Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).</p> <p>- Bene n. 13 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 131; Al terreno, con una superficie catastale di 2520 mq, si accede dalla strada vicinale Viggiano. La particella presenta un andamento con inclinazione media. Il terreno risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio e alto fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito. Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).</p> <p>- Bene n. 14 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 163; Il terreno, con una superficie catastale di 1460 mq, risulta occupato da Terzi senza titolo apparente, come riferito dal sig. ██████ in sede di sopralluogo. Alla particella si accede dalla strada vicinale Viggiano. Sulla mappa catastale è presente su questa particella e sulla confinante particella 162 (di cui al successivo bene n. 16) un tracciato tratteggiato che potrebbe rappresentare una stradina privata, che potrebbe dare accesso a fondi interdusi. Non sono state rilevate servitù attive o passive sugli atti di provenienza dei terreni né sulle ispezioni della Conservatoria. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito. Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).</p> <p>- Bene n. 15 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 39 part. 32; Al terreno, con una superficie catastale di 2650 mq, si accede dalla strada vicinale Viggiano. Il terreno presenta un andamento con inclinazione media, risulta incolto ed occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio fusto. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito. Il presente bene rientra in zona urbanistica E (verde agricolo semplice).</p>		

	<p>- Bene n. 16 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 162 (dal 30/07/2020 intestato a Terzi non eseguiti per Successione);</p> <p>Il terreno, con una superficie catastale di 3001 mq, risulta occupato ed in proprietà di Terzi, ai quali è pervenuto tramite successione di morte presentata il 30/07/2020, successivamente al pignoramento. Alla particella si accede dalla particella 163 di cui al precedente bene n. 14. Sulla mappa catastale è presente su questa particella e sulla confinante particella 163 (di cui al precedente bene n. 14) un tracciato tratteggiato che potrebbe rappresentare una stradina privata, che potrebbe dare accesso a fondi interclusi. Non sono state rilevate servitù attive o passive sugli atti di provenienza dei terreni né sulle ispezioni della Conservatoria. Non è stata rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di picchetti, recinzione o quanto altro utilizzato per la delimitazione dei confini di proprietà. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.</p> <p>Il presente bene rientra in zona urbanistica T (attrezzature produttive turistiche).</p> <p>Dalle visure storiche degli immobili è emerso che sui beni pignorati è presente un "diritto del concedente per la quota di 1/1" in capo al Comune di Rofrano ed un diritto di "Enfitusi per 1/1 Uvellero" in capo alla società Debitrice [REDACTED]. Nell'atto notarile di provenienza del 23/12/1987 veniva dichiarato dal venditore che "I terreni ceduti furono oggetto di ordinanza di legittimazione emessa dal Commissario per la liquidazione degli usi civici, debitamente approvata nei modi di legge". L'Ufficio Tecnico non ha né smentito né confermato tale dichiarazione in quanto non ha reperito, ad oggi, l'ordinanza richiesta. Il Tecnico comunale, verbalmente, ha riferito al sottoscritto che la richiesta di affrancazione può essere ancora effettuata per una spesa massima di 2.000,00 €.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere utilizzato in parte dalla società Debitrice ed in parte da Terzi non eseguiti.
Prezzo a base d'asta:	34.500,00 €

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n° 23 Erco Marone - I-80720 Vallo della Lucania (SA)
E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it

ripubblicazione o riproduzione

8.3 LOTTO 3

Bene n. 17 - Terreno			
Ubicazione:	Rofrano (SA) – Loc. Viggiano		
Diritto reale:	Enfiteusi per 1/1 LIVELLARIO	Quota	1/1
Tipologia immobili:	- Terreno – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132	Superficie	2586 mq
Stato conservativo:			
Descrizione:	<p>- Bene n. 17 – Terreno ubicato alla Loc. Viggiano di Rofrano (SA) – Distinto al Catasto Terreni al fg. 41 part. 132;</p> <p>Il terreno, con una superficie catastale di 2650 mq, si presenta come fondo intercluso, non risultano servitù di passaggio inserite negli atti di provenienza. Il terreno, osservato dalle ortofoto, risulta incolto ed è occupato principalmente da vegetazione spontanea ed alberi a medio fusto. I confini della mappa non sono stati verificati in quanto non espressamente richiesto dall'incarico conferito.</p> <p>Il presente bene rientra in zona urbanistica E (verde agricolo semplice).</p> <p>Dalle visure storiche degli immobili è emerso che sui beni pignorati è presente un "diritto del concedente per la quota di 1/1" in capo al Comune di Rofrano ed un diritto di "Enfiteusi per 1/1 Livellario" in capo alla società Debitrice [REDACTED]. Nell'atto notarile di provenienza del 23/12/1987 veniva dichiarato dal venditore che "i terreni ceduti furono oggetto di ordinanza di legittimazione emessa dal Commissario per la liquidazione degli usi civici, debitamente approvata nei modi di legge". L'Ufficio Tecnico non ha né smentito né confermato tale dichiarazione in quanto non ha reperito, ad oggi, l'ordinanza richiesta. Il Tecnico comunale, verbalmente, ha riferito al sottoscritto che la richiesta di affrancazione può essere ancora effettuata per una spesa massima di 2.000,00 €.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il terreno è occupato dalla Società Debitrice		
Prezzo a base d'asta:	5.000,00 €		

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione

Ing. Pasquale Gorga via G. Corradini n° 23 Erosi Marina - I-80728 Vallo della Lucania (SA)

E-mail: pasquale.gorga@tiscali.it Pasquale Gorga - Tel. numero verde 800 20 10 85

ripubblicazione o riproduzione