
Arch. MIRKO SASSO
Via Santa Maria Maggiore n°43 – 84015 Nocera
Superiore (SA) – Cell. 328 1798635
PEC: mirko.sasso@architettisalernopec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.2116

Tribunale di Nocera Inferiore – Prima Sezione Civile Ufficio
Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. LUIGI BOBBIO

Perizia di stima immobiliare

PROCEDURA ESECUTIVA N. 112/2018 R.G.E..

Creditore precedente: Banca Sella S.p.a.+1.
[REDACTED]

ALLEGATO 12.

Perizia in formato digitale con i dati oscurati.

mirko sasso
architetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. dr. Luigi Bobbio

Procedura Esecutiva: N. 112/2018 R.G.E.
Creditore: Banca Sella S.p.a.
Debitore: ..omissis... srl

Perizia di stima immobiliare n. 112/2018 R.G.E.

(Udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata al 31.01.2020)

II C.T.U.

Arch. Mirko Sasso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa.

Il sottoscritto *Arch. Mirko Sasso*, con studio in Nocera Superiore alla via Santa Maria Maggiore n. 43, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 2116, è stato nominato esperto estimatore, dall'Ill.mo giudice dell'esecuzione *Dr. Luigi BOBBIO*, in data 13 giugno 2019, nella procedura esecutiva R.G. Esec. N. 112/2018 promossa da Banca Sella S.p.a. contro ..omissis... srl.

Con la stessa nomina, previo giuramento di rito del 18 giugno 2019, il G.E. ha fissato che il termine ultimo per il deposito della presente relazione è il 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il 31.01.2020.

I quesiti contenuti nel mandato sono i seguenti riportati nel loro testuale tenore:



- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

- *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*

b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .*

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*

- *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567*

c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- *la superficie commerciale ed utile;*
- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- *tutti i riferimenti catastali attuali;*
- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Identificazione progressa dei beni

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, alleggi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate*

mirko sasso
architetto

siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione), a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.



- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

- Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della

stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

- *nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.*

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

- F -

Attestazione di Prestazione Energetica

1) *Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G. E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.*

- G -

Formazione dei lotti

1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

- *proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

-H-

Valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*

- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*

- *stato di conservazione dell'immobile;*

- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Operazioni peritali, sopralluoghi ed accertamenti

- Le operazioni peritali iniziavano il giorno 22 giugno 2019, con l'acquisizione telematica dei fascicoli di causa.
- Nei giorni 22.06.2019 e 23.06.2019, procedevo alla consultazione telematica della banca dati catastale sulla piattaforma SISTER dell'Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizi Catastali.
- Il giorno 23.06.2019 a mezzo pec indirizzavo, ai Responsabili dei Settori competenti del comune di San Valentino Torio e per conoscenza al Segretario Generale e al Responsabile della Trasparenza, debita *richiesta di accesso agli atti ed attestazione circa il regolare pagamento di qualunque tassa comunale/corrispettivo a carico della ditta eseguita (Tares, Tari, ecc) ovvero in merito all'esistenza di insoluti/morosità/sanzioni/inadempienze da parte della stessa.* (v. allegato 1.3)
- In data 24.06.2019 a mezzo pec, lo scrivente comunicava l'inizio delle operazioni peritali, fissando il primo accesso per il giorno 25.06.2019 (v. allegato 1.1).
- In data 25.06.2019, accompagnato dal Custode Giudiziario avv Rosario Carleo e da due ausiliari di fiducia, mi recavo presso gli immobili dell'esecutato, ubicati nel comune di S. Valentino Torio (SA) alla Cesina. Sui luoghi trovavo convenuto il sig. ..omissis... legale rappresentante della soc. ..omissis... srl. Si procedeva quindi al rilievo metrico e fotografico dei cespiti staggiti.
- Il giorno 09.07.2019, 11.09.2019, 03.12.2019, 17.12.2019 e 29.12.2019 mi recavo presso l'ufficio tecnico del comune di San Valentino Torio, per dar corso all'accesso agli atti presso i settori SUE e SUAP, alla estrazione degli atti ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico, all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- In data 22.09.2019 a mezzo pec, lo scrivente comunicava la ripresa delle operazioni peritali, fissando ulteriori accessi per il giorno 26.09.2019 ed a seguire per il 30.
- In data 26.09.2019, accompagnato da due ausiliari di fiducia, mi recavo presso gli immobili dell'esecutato, ubicati nel comune di S. Valentino Torio (SA) alla Cesina. Sui luoghi trovavo convenuto il sig. ..omissis... legale rappresentante della soc. ..omissis... srl. Si procedeva quindi al rilievo metrico e fotografico dei cespiti staggiti.
- In data 01.10.2019 accompagnato da due ausiliari di fiducia, mi recavo presso gli immobili dell'esecutato, ubicati nel comune di S. Valentino Torio (SA) alla Cesina, dove procedevo al rilievo metrico e fotografico del dancing-bar.
- Nei giorni 08.11.2019 e 09.11.2019, effettuavo le necessarie ispezioni telematiche ipotecarie relative ai cespiti pignorati ed acquisivo le note che ritenevo necessario.
- In data 03.12.2019 è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica e prosieguo accesso atti
- In data 04.12.2019 accompagnato da due ausiliari di fiducia, mi recavo presso gli immobili dell'esecutato, ubicati nel comune di S. Valentino Torio (SA) alla Cesina, dove, previa autorizzazione del g.e. dott. Luigi Bobbio, procedevo al rilievo strumentale del complesso edilizio.
- In data 16.12.2019 accompagnato dal geom. Ernesto Bisogno, ausiliare di fiducia,

mi recavo presso gli immobili dell'esecutato, ubicati nel comune di S. Valentino Torio (SA) alla Cesina dove, alla presenza del sig. ..omissis..., procedevo al rilievo metrico e fotografico della porzione del complesso edilizio in corso di ampliamento.

- Il giorno 26.11.2019 a mezzo pec indirizzavo, ai Responsabili dei Settori competenti del comune di San Valentino Torio e per conoscenza al Segretario Generale e al Responsabile della Trasparenza, debita *richiesta di accesso agli atti ed attestazione circa il regolare pagamento di qualunque tassa comunale/corrispettivo a carico della ditta eseguita (Tares, Tari, ecc) ovvero in merito all'esistenza di insoluti/morosità/sanzioni/inadempienze da parte della stessa, in atti al prot. 16316 del 26.11.2019.*
- Il giorno 03.12.2019 a mezzo pec indirizzavo, al Responsabile Area II – economico-finanziaria e tributi del comune di San Valentino Torio e per conoscenza al Segretario Generale e al Responsabile della Trasparenza, debito sollecito di produzione di *attestazione circa il regolare pagamento di qualunque tassa comunale/corrispettivo a carico della ditta eseguita (Tares, Tari, ecc) ovvero in merito all'esistenza di insoluti/morosità/sanzioni/inadempienze da parte della stessa, in atti al prot. 16729 del 04.12.2019 .*
- Il giorno 20.12.2019 a mezzo pec indirizzavo, al Responsabile Area II – economico-finanziaria e tributi del comune di San Valentino Torio e per conoscenza al Segretario Generale e al Responsabile della Trasparenza, debito sollecito e diffida di produzione di *una attestazione circa il regolare pagamento di qualunque tassa comunale/corrispettivo a carico della ditta eseguita (Tares, Tari, ecc) ovvero in merito all'esistenza di insoluti/morosità/sanzioni/inadempienze da parte della stessa, in atti al prot. 17587 del 24.12.2019.* Tale richiesta, alla data di trasmissione della perizia, è rimasta inevasa.

Risposte al quesito A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Lo scrivente ha esaminato la documentazione ipocatastale ventennale presentata dal creditore precedente ai sensi dell'art. 567, c. 2 c.p.c e segnatamente:

- a) la certificazione notarile rilasciata dal dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce, il 11/06/2018, depositata in data 21.07.2018 (v. allegato 9), relativa ai seguenti Immobili oggetto di Pignoramento:
 - Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;
 - Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
 - Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
 - F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/8;
 - Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
 - Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
 - F/1 – area urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/6;
- Con attuale identificazione catastale degli immobili:
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;

- Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
- BCNC a tutti i sub in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/11;
- BCNC ai sub 2 e 5 in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/12;
- BCNC ai sub 5 e 16 in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/13;
- F/5 – lastrico in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/14;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/15;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/16;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/17;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/18.

Detta documentazione, alla luce delle ricerche ipotecarie e catastali effettuate presso gli uffici competenti (v. allegati 3 e 5), risulta completa.

b) la certificazione notarile rilasciata dal dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce, il 11/06/2018, depositata in data 21.07.2018 (v. allegato 9), relativa ai seguenti Immobili oggetto di Pignoramento:

- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8;
 - Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662 di are 00.44;
- con attuale identificazione catastale degli immobili:
- Unità urbana in S. Valentino Torio alla via Cesina nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8 piano terra con rendita catastale di Euro 12.796,00;
 - Unità immobiliare in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662.

Detta documentazione, alla luce delle ricerche ipotecarie e catastali effettuate presso gli uffici competenti (v. allegati 3 e 5), risulta completa.

c) la certificazione notarile rilasciata dal dott. Rocco Mancuso, notaio in Lecce, il 11/06/2018, depositata in data 21.07.2018 (v. allegato 9), relativa ai seguenti Immobili oggetto di Pignoramento:

- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1664 di are 00.56;
 - Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1666 di are 01.10;
 - Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1668 di are 00.06;
 - Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1670 di are 00.04;
 - Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1671 di are 00.03;
 - Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1674 di are 00.80;
 - Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1676 di are 00.70;
 - Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1679 di are 01.90;
 - Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1681 di are 00.86;
- con attuale identificazione catastale degli immobili:

- Unità immobiliare in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1664 di are 00.56;
- Unità immobiliare in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1666 di are 01.10;
- Unità immobiliare in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1668 di are 00.06;
- Unità immobiliare in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1670 di are 00.04;
- Unità immobiliare in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1671 di are 00.12;
- Unità immobiliare in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1673 di are 00.34;
- Unità immobiliare in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1674 di are 00.80;
- Unità immobiliare in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1676 di are 00.70;
- Unità immobiliare in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1679 di are 01.90;
- Unità immobiliare in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1681 di are 00.86.

Detta documentazione, alla luce delle ricerche ipotecarie e catastali effettuate presso gli uffici competenti (v. allegati 3 e 5), risulta non idonea non essendo stata ravvisata nella certificazione la *"continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (art. 2650 del c.c.)"*.

Per il creditore, società Banca Sella S.p.a., l'istanza di vendita è stata depositata il 08/06/2018, la documentazione ipocatastale è stata depositata il 21/07/2018, quindi entro il termine dei 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2°. Inoltre i dati catastali riportati nelle istanze di vendita, nella documentazione ipocatastale e nelle note di trascrizione sono conformi tra di loro.

Lo scrivente ha acquisito copia dei titoli, e relative trascrizioni, in favore del debitore (v. allegati 4).

Gli immobili siti in S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 identificati in catasto:

- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;
- Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/8;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
- Area urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/6 categoria F/1 ;

sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Gli immobili siti in S. Valentino Torio alla via Cesina snc identificati in catasto:

- Unità urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8 piano terra con rendita catastale di Euro 12.796,00;
- Unità immobiliare in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662.

sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione per atto a rogito Notar Olga Frigenti del 27.08.1981 trascritto a Salerno il 02.09.1981 al n. 20157/17284;
- Denuncia di successione per decesso della sig.ra [REDACTED] deceduta il giorno 11/11/1983, registrato a Salerno al n. 10/01/2002 e trascritto a Salerno il 04/09/2002 ai n. 32003/24065.
- Atto di donazione a rogito del notaio Sorvillo Eugenio Gregorio del 10.07.1991 rep. 56243, registrato a Salerno il 25.07.1991 ai n. 19714/15867;
- Atto di divisione a rogito del notaio Sorvillo Eugenio Gregorio del 10.07.1991 rep. 56243, registrato a Salerno il 25.07.1991 ai n. 19715/15868;
- Denuncia di successione per decesso della [REDACTED] il giorno 10/01/1997, registrato a Salerno al n. 09/10/1997 e trascritto a Salerno il 16/01/2009 ai n. 2167/1871, con Accettazione tacita di eredità trascritta a Salerno il 01/02/2002 ai n. 3644/2799
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 06.02.2001, rep. 84389, registrato a Pagani il 15.02.2001 al n. 579/l, trascritto a Salerno il 16.02.2001 ai n. 4125/3293
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 07.03.2001, rep. 85147, registrato a Pagani il 15.03.2001 al n. 1026/l, trascritto a Salerno il 16.03.2001 ai n. 6698/5305;
- Atto di compravendita per atto a rogito notaio Fimiani del 23.01.2002, rep. 92639, registrato a Pagani il 31.01.2002 al n. 341/l, trascritto a Salerno il 01.02.2002 ai n. 3645/2800
- Atto autenticato dal notaio Fimiani in data 23.01.2002 e 22.05.2002, rep. 92640, registrato a Pagani il 06.06.2002 al n. 2242, trascritto a Salerno il 07.06.2002 ai n. 20977/15565;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Varcaccio Garofalo Plinio del 21.10.2004, rep. 34455, racc.18345, registrato a Napoli il 15.11.2004 al n. 11764/1T, trascritto a Salerno il 16.11.2004 al n. 53668/40536; con successiva rettifica trascritta a Salerno il 26.03.2009 al n.13469/10574.

Lo scrivente ha quindi acquisito, presso la Camera di Commercio Industria Artigianato di Salerno la visura ordinaria della ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis... (v. allegato 5)

Di seguito si riporta schematicamente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ottenute dalle ispezioni ipotecarie effettuate (vedi Allegato 2):

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 61446 registro particolare n. 10486 del

- 30.12.2004 – a favore Banca di Roma Società Per Azioni con sede in Roma c.f. 06978161005 e contro ..omissis... s.r.l. con sede in san Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà – atto [redacted] del 29.12.2004 per Euro 3.120.000,00 di cui Euro 1.560.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni. Grava su NCT al Fgl. 6 p.c. 453.
- Ipoteca Volontaria registro generale n. 41558 registro particolare n. 11179 del 02.308.2007 – a favore Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. con sede in Roma c.f. 801992420650 per la piena proprietà – debitore non datore di [redacted] – atto Varcaccio Garofalo Plinio del 27.07.2007 per Euro 1.436.400,00 di cui Euro 359.100,00 per sorte capitale. GRAVA su NCET al Fgl. 6 p.c. 453. La presente ipoteca risulta rettificata da successiva n. 14032 del 29.11.2007.
 - Ipoteca Volontaria registro generale n. 41558 registro particolare n. 11180 del 02.08.2007 – a favore di Banca Arditi Galati S.p.A. con sede in lecce c.f. 00159470756 e contro ..omissis... S.r.l. con sede in San Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà – debitore non datore di ipoteca [redacted] Euro 1.436.400,00 di cui Euro 359.100,00 per sorte capitale. GRAVA su NCT al Fgl. 6 pc. 453. La presente ipoteca risulta rettificata da successiva n. 14033 del m29.11.2007.
 - Ipeteca Volontaria registro generale n. 41590 registro particolare n. 11187 del 02.08.2007 – a favore Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. con sede in Roma c.f. 80199230584 e contro ..omissis... S.r.l. coin sede in San Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà – debitore non datore di ipoteca Surprise Store S.r.l. c.f. 04390920652 – [redacted] del 27.07.2007 per Euro 289.840,00 di cui Euro 69.960,00 per sorte capitale. GRAVA su NCT al Fgl. 6 pc.453. La presente ipoteca risulta rettificata da successiva n. 14022 del 29.11.2007.
 - Ipoteca Volontaria registro generale n. 41590 registro particolare n. 11188 del 02.08.2007 – a favore di Banca Arditi Galati S.p.A. con sede in Lecce c.f. 001594707756 e contro ..omissis... S.r.l. con sede in San Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà – debitore non datore di ipoteca [redacted] c.f. 04390920652 – atto Varcaccio Garofalo Plinio del 27.07.2007 per Euro 279.840,00 di cui Euro 69.960,00 per sorte capitale. GRAVA su NCT al Fgl. 6 pc. 453. La presente ipoteca risulta rettificata da successiva n. 14023 del 29.11.2007.
 - Ipoteca Volontaria registro generale n. 48078 registro particolare n. 12349 del 02.10.2007 – a favore Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. con sede in Roma c.f. 80199230584 e contro Canzalli s.r.l. con sede in San Valerino Torio c.f. 08811420650 – debitore non datore di ipoteca [redacted] a piena proprietà – atto Varcaccio Garofalo Plinio del 27.09.2007 per Euro 812.820,00 di cui Euro 406.410,00 per sorte capitale. GRAVA su NCT al Fgl. 6 p.c. 453.
 - Ipoteca Volontaria registro generale n. 48078 registro particolare n. 12350 del 02.10.2007 – a favore Banca Arditi Galati S.p.A. con sede in Lecce c.f. 00159470756 e contro ..omissis... s.r.l. con sede in san Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà – debitore non datore di ipoteca [redacted] – atto Varcaccio Garofalo Plinio del 27.07.2007 per Euro 812.820,00 di

cui Euro 406.410,00 per sorta capitale. GRAVA su NCT al Fgl. 6 pc. 453.

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 57640 registro particolare n. 14012 del 29.11.2007 – a favore Banca Sella S.p.A. con sede in Biella c.f. 02224410023 e contro ..omissis... s.r.l. con sede in San Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà – atto Varcaccio Garofalo Plinio del 26.11.2007 per Euro 3.200.000,00 di cui Euro 1.600.000,00 per sorta capitale. Durata 15 anni. GRAVA su NCT al Fgl. 6 pc. 453
- Ipoteca Volontaria registro generale n. 57667 registro particolare n. 14022 del 29.11.2007 – a favore Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. con sede in Roma c.f. 80199230584 e contro ..omissis... S.r.l. con sede in San Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà – debitore non datore di ipoteca [REDACTED] c.f. 04390920652 -- in rettifica alla precedente trascrizione n. 11187 del 02.08.2007 solo per omessa indicazione della durata ipoteca pari ad anni 15.
- Ipoteca Volontaria registro generale n. 57667 registro particolare n. 14023 del 29.11.2007 – a favore Banca Arditi Galati S.p.A. con sede in Lecce c.f. 00159470756 e contro ..omissis... s.r.l. con sede in san Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà – debitore non datore di ipoteca [REDACTED] in rettifica alla precedente trascrizione n. 11188 del 02.08.2007 solo per omessa indicazione della durata ipoteca pari ad anni 15.
- Ipoteca Volontaria registro generale n. 57690 registro particolare n. 14032 del 29.11.2007 – a favore Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. con sede in Roma c.f. 80199230584 e contro ..omissis... S.r.l. coin sede in San Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà – debitore non datore di [REDACTED] [REDACTED] – in rettifica alla precedente trascrizione n. 11179 del 02.08.2007 solo per omessa indicazione della durata ipoteca pari ad anni 15.
- Ipoteca Volontaria registro generale n. 57690 registro particolare n. 14033 del 29.11.2007 – a favore Banca Arditi Galati S.p.A. con sede in Lecce c.f. 00159470756 e contro ..omissis... s.r.l. con sede in san Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà – debitore non datore di ipote [REDACTED] [REDACTED] in rettifica alla precedente trascrizione n. 11180 del 02.08.2007 solo per omessa indicazione della durata ipoteca pari ad anni 15.
- Ipoteca Volontaria registro generale n. 11976 registro particolare n. 1024 del 04.04.2014 – a favore Banca Sella S.p.A. con sede in Biella c.f. 0222441002, domicilio ipotecario eletto in Biella Piazza Gaudenzio Sella 1 e contro ..omissis... s.r.l. con sede in San Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà – atto Altiero Roberto del 01.04.2014 per Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per sorte capitale. Durata 9 anni.
- Ipoteca Volontaria registro generale n. 11977 registro particolare n. 1025 del 04.04.2014 – a favore Banca Sella S.p.A. con sede in Biella c.f. 0222441002, domicilio ipotecario eletto in Biella Piazza Gaudenzio Sella 1 e contro ..omissis... s.r.l. con sede in San Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà – debitore non datore di [REDACTED] - atto Altiero Roberto del 01.04.2014 per Euro 232.000,00 di cui Euro 116.000,00 per sorte capitale. Durata 9 anni.
- Pignoramento immobiliare registro generale n. 21090 registro particolare n. 16416 del

29.05.2018 – a favore Banca Sella S.p.A. con sede in Biella c.f. 02224410023, domicilio ipotecario eletto in Torre Santa Annunziata alla Via Carminiello n. 9/C c/o Avv.ti Giuseppina di Martino e Antonio Giuseppino e contro ..omissis... s.r.l. con sede in San Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario di Nocera Inferiore del 27.04.2018, sino alla concorrenza di Euro 1.821.470,26 oltre interessi e spese.

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SAN VALENTINO TORIO (SA) - TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2018 - Registro Particolare 21230 Registro Generale 27401 Pubblico ufficiale UFF.LE GIUD. PRESSO TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2508 del 30/05/2018

E' agli atti la certificazione notarile (v. allegato 9).

Risposte al quesito B

- **Identificazione e descrizione attuale dei beni**
 - **Identificazione pregressa dei beni**

a) **Unità in corso di costruzione (Centro fitness composto da Piscina/Palestra e da Ristorante annesso alla struttura alberghiera) individuata nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano S1, Fgl. 6 p.Ila 1308 sub 18 categoria F/3 in corso di costruzione**, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile confina a: nord con il sub 11, **a est** con la particella 1310, **a sud** con la particella 1261, **a ovest** con la particella 1252 e con la particella 1257.

L'immobile, attualmente in corso di costruzione, versa allo stato grezzo. Il locale, inondato da acque meteorologiche, presenta una consistente umidità con degrado parziale delle strutture in c.a. ed il distacco del copri-ferro in calcestruzzo dei pilastri. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 2.949,24; priva di superficie catastale poiché in corso di costruzione. In particolare la superficie del centro fitness è pari a circa 2300 mq, quella del ristorante è pari a circa 600 mq.

Il livello interato trova accesso tramite una rampa carrabile posta sul lato nord-ovest, e tramite tre differenti scale, due situate a nord-est ed una a sud-ovest.

Per una migliore contezza della distribuzione degli spazi interni, della loro superficie utile e della loro destinazione d'uso si rimanda al grafico planimetrico (v. allegato 7) ed alla documentazione fotografica (vedi allegato 8).

L'edificio si sviluppa su sei impalcati (compreso quello fondale) con pianta regolare. Lo stabile si compone quindi di un piano interrato destinato a centro fitness, piscina, palestra e ristorante, e di tre livelli fuori terra ad uso commerciale, direzionale e ricettiva, di un ultimo livello destinato ad ospitare dli impianti tecnologici ed infine il piano di copertura. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato, con solai prefabbricati e gettati in opera, con tamponature in laterizio.

Beni comuni non censibili: sub 11

Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio:

- In origine il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente

procedura era intestato a ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà a loro pervenuta da Auricchio Gaetano (n. 10.04.1919 a San Giuseppe Vesuviano) in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975 trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare con il seguente dato catastale nel NCT al Fgl. 6 pc. 537 e 538, che in base a nota di variazione per frazionamento n. 8679.1/1997 e 8679.2/1997 in atti dal 16.12.1997 vengono soppresse per dare origine alle pc. 1163 e 1167 dello stesso foglio n. ;

- In base a nota di variazione n. 3512.1/1998 in atti dal 21.05.1998 la pc. 1167 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla p.c. 1219 la quale viene portata in carico a Partita 1, sulla quale con nota di Costituzione n. 8152.1/1998 in atti dal 09.07.1998 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 del pc. 1219 categoria D/8;
- In base a nota di variazione per Costituzione n. 1557.1/1998 in atti dal 13.02.1998 sulla pc. 1163 viene accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1163 categoria D/8;
- In base a note variazione per demolizione totale n. 989.1/2001 in atti dal 06.02.2001 e n. 996.1/2007 in atti dal 06.02.2001 gli immobili distinti al Fgl. 6 pc. 1219 e 1163 vengono demoliti e l'area di risulta si rileva accatastata al Fgl. 6 pc. 1267 e 1265 area urbana;
- In base a nota di variazione n. 2703.1/2002 in atti dal 18.04.2002 la pc. 1265 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla pc. 1308, sulla quale unitamente alla pc. 1267 in base a nota di variazione per edificazione su area urbana n. 5842.1/2002 in atti dal 06.05.2002 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1308 in corso di costruzione
- In virtù di compravendita per atto a rogito Nota Varcaccio Garofalo Plinio del 28.07.2003 trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 6 pc. 1308 della ditta ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) passa alla ditta ..omissis... s.r.l. con sede in san Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà;
- Con Tipo mappale del 17/02/2009 protocollo SA0084672 in atti dal 17/02/2009 (n. 84672/2019) è stata variata l'area di enti urbani e promiscui individuata un CF al Foglio 6 p.la 1308 Ente Urbano superficie are 48 ca 70, che comprende il Fg. 6 n. 1309, 1329, 1327, 1326, 1267, 1328.
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato n. 23850.1/2009 in atti dal 30.06.2009 la pc. 1308 Fgl. 6 viene variata nelle definitive ed ultime pc. 1308/2, 1308/3, 1308/5 così come già meglio descritte e pc. 1308/1;
- In base a note di variazione per divisione n. 25603.1/2012 in atti dal 06.06.2012 la pc.

mirko sasso
architetto

1308/1 viene variata nella pc. 1308/4, che in base ad ulteriore variazione per frazionamento n. 39868.1/2014 in atti dal 03.06.2014 viene nuovamente variata per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/8, 1308/9, 1308/10 regolarmente classate ed alla pc. 1308/6 dello stesso foglio 6 ed accatastata come Bene Comune non Censibile;

- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento n. 57773.1/2019 in atti dal 30/12/2019 la pc. 1308/8 e la p.lla 1308/6 BCNC vengono variate per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/14, 1308/15, 1308/16, 1308/17; 1308/18 ed alle pc. 1308/11, 1308/12, 1308/13 queste ultime accatastata come Bene Comune non Censibile.

Con atto giudiziario notificato dall'Ufficiale giudiziario il giorno 27 aprile 2018, numero di repertorio 1928/2018 del 27/04/2018, la Banca Sella s.p.a., ha sottoposto a pignoramento immobiliare, i seguenti immobili:

- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;
- Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/8;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
- F/1 – area urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/6;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662 di are 00.44;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1664 di are 00.56;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1666 di are 01.10;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1668 di are 00.06;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1670 di are 00.04;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1671 di are 00.03;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1674 di are 00.80;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1676 di are 00.70;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1679 di are 01.90;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1681 di are 00.86.

Detto atto è stato trascritto a Salerno con Reg. gen. n. 21090, Reg. particolare n. 16416 del 29/05/2018

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il

03.05.1982 ai nn. 11092/9434;

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: non è agli atti la planimetria catastale trattandosi di *Unità in corso di costruzione*.



- **Unità in corso di costruzione (struttura alberghiera) individuata nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra-1-2-3, Fgl. 6 pc.1308 sub 16 categoria F/3 in corso di costruzione**, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile:

- Al **piano terra** confina: a **nord** per la minore consistenza con il sub 12 e per la maggiore con il sub 2, a **est** con il sub 3, a **sud** ed a **ovest** con il sub 11 BCNC.
È composto da nove ambienti, con le seguenti superfici: 57,45 mq, 22,03 mq, 7,53 mq, 2,44 mq, 3,40 mq, 21,07 mq, 9,79 mq, 10,56 mq, attualmente in corso di costruzione ed allo stato grezzo privo di ogni finitura; solo per la minor consistenza risulta presente il pavimento in gres porcellanato. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 137,86; priva di superficie catastale poiché in corso di costruzione. Infine l'immobile trova accesso sul lato nord.
- Al piano primo confina: a **nord** confina con il sub 5, ad **est** e **sud** con il sub 11 BCNC, ad **ovest** con il sub 13 BCNC e con il sub 11 BCNC
È composto da nove ambienti, con le seguenti superfici: 55,03 mq, 33,36 mq, 5,56 mq, 1,53 mq, 1,53 mq, 21,04 mq, 30,54 mq, 2,18 mq, 2,11 mq ed una superficie ancora aperta (volumetria non consolidata urbanisticamente) di 261,92 mq, attualmente in corso di costruzione ed allo stato grezzo privo di ogni finitura. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 152,88; priva di superficie catastale poiché in corso di costruzione. Infine il piano secondo trova accesso tramite una scala interna.
- Al piano secondo confina a: **nord, est, sud** ed **ovest** con il sub 11 BCNC.
È composto da ventuno stanze con relativi servizi per una superficie totale interna di 825,93 mq, e da una superficie scoperta composta da terrazzi e balconi per un totale di 304,40 mq; priva di superficie catastale poiché in corso di costruzione. Infine il piano secondo trova accesso tramite due scale interne
- Al piano terzo confina a: **nord, est, sud** ed **ovest** con il sub 11 BCNC.
È composto da due unici ambienti destinati a locali di servizio con superficie interna pari a 263,49 mq e 159,19 mq; e da una superficie esterna di 508,88 mq. Infine il piano terzo trova accesso tramite due scale interne

Per una migliore contezza della distribuzione degli spazi interni, della loro superficie utile e

della loro destinazione d'uso si rimanda al grafico planimetrico (v. allegato ___) ed alla documentazione fotografica (vedi allegato ___).

L'edificio si sviluppa su sei impalcati (compreso quello fondale) con pianta regolare. Lo stabile si compone quindi di un piano interrato destinato a centro fitness, piscina, palestra e ristorante, e di tre livelli fuori terra ad uso commerciale, direzionale e ricettiva, di un ultimo livello destinato ad ospitare dli impianti tecnologici ed infine il piano di copertura. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato, con solai prefabbricati e gettati in opera, con tamponature in laterizio.

Beni comuni non censibili: le parti comuni del fabbricato sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio:

- In origine il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato a ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da Auricchio Gaetano (n. 10.04.1919 a San Giuseppe Vesuviano) in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975 trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare con il seguente dato catastale nel NCT al Fgl. 6 pc. 537 e 538, che in base a nota di variazione per frazionamento n. 8679.1/1997 e 8679.2/1997 in atti dal 16.12.1997 vengono soppresse per dare origine alle pc. 1163 e 1167 dello stesso foglio n. ;
- In base a nota di variazione n. 3512.1/1998 in atti dal 21.05.1998 la pc. 1167 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla p.c. 1219 la quale viene portata in carico a Partita 1, sulla quale con nota di Costituzione n. 8152.1/1998 in atti dal 09.07.1998 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 del pc. 1219 categoria D/8;
- In base a nota di variazione per Costituzione n. 1557.1/1998 in atti dal 13.02.1998 sulla pc. 1163 viene accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1163 categoria D/8;
- In base a note variazione per demolizione totale n. 989.1/2001 in atti dal 06.02.2001 e n. 996.1/2007 in atti dal 06.02.2001 gli immobili distinti al Fgl. 6 pc. 1219 e 1163 vengono demoliti e l'area di risulta si rileva accatastata al Fgl. 6 pc. 1267 e 1265 area urbana;
- In base a nota di variazione n. 2703.1/2002 in atti dal 18.04.2002 la pc. 1265 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla pc. 1308, sulla quale unitamente alla pc. 1267 in base a nota di variazione per edificazione su area urbana n. 5842.1/2002 in atti dal 06.05.2002 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1308 in corso di costruzione
- In virtù di compravendita per atto a rogito Nota Varcaccio Garofalo Plinio del 28.07.2003 trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 6 pc. 1308 della ditta

..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) passa alla ditta ..omissis... s.r.l. con sede in san Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà;

- Con Tipo mappale del 17/02/2009 protocollo SA0084672 in atti dal 17/02/2009 (n. 84672/2019) è stata variata l'area di enti urbani e promiscui individuata un CF al Foglio 6 p.la 1308 Ente Urbano superficie are 48 ca 70, che comprende il Fg. 6 n. 1309, 1329, 1327, 1326, 1267, 1328.
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato n. 23850.1/2009 in atti dal 30.06.2009 la pc. 1308 Fgl. 6 viene variata nelle definitive ed ultime pc. 1308/2, 1308/3, 1308/5 così come già meglio descritte e pc. 1308/1;
- In base a note di variazione per divisione n. 25603.1/2012 in atti dal 06.06.2012 la pc. 1308/1 viene variata nella pc. 1308/4, che in base ad ulteriore variazione per frazionamento n. 39868.1/2014 in atti dal 03.06.2014 viene nuovamente variata per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/8, 1308/9, 1308/10 regolarmente classate ed alla pc. 1308/6 dello stesso foglio 6 ed accatastata come Bene Comune non Censibile;
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento n. 57773.1/2019 in atti dal 30/12/2019 la pc. 1308/8 e la p.la 1308/6 BCNC vengono variate per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/14, 1308/15, 1308/16, 1308/17; 1308/18 ed alle pc. 1308/11, 1308/12, 1308/13 queste ultime accatastate come Bene Comune non Censibile.

Con atto giudiziario notificato dall'Ufficiale giudiziario il giorno 27 aprile 2018, numero di repertorio 1928/2018 del 27/04/2018, la Banca Sella s.p.a., ha sottoposto a pignoramento immobiliare, i seguenti immobili:

- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;
- Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/8;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
- F/1 – area urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/6;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662 di are 00.44;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1664 di are 00.56;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1666 di are 01.10;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1668 di are 00.06;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1670 di are 00.04;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1671 di are 00.03;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1674 di are 00.80;

mirko sasso
architetto

- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1676 di are 00.70;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1679 di are 01.90;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1681 di are 00.86.

Detto atto è stato trascritto a Salerno con Reg. gen. n. 21090, Reg. particolare n. 16416 del 29/05/2018

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: non è agli atti la planimetria catastale trattandosi di *Unità in corso di costruzione*

- **Attività commerciale (adibita a ristorante) sita nel Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, individuato nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308 sub 2 categoria C/1 Classe 6, consistenza mq. 225, r.c. 2.021,93 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.**

Il Sub 2 confina a: **nord** con il sub 5, ad **est** con il sub 11 BCNC, a **sud** con il sub 3 e con il sub 16, ad **ovest** con il sub 12 e per una minima consistenza con il sub 16.

L'immobile si compone dei seguenti ambienti: sala ristorante/pizzeria (mq. 196,33), cucina (mq. 17,37), disimpegno (mq. 3,46), antibagno (mq. 3,24), bagno (mq. 3,59), bagno (mq. 2,49), antibagno (mq. 3,76), bagno (mq. 2,49). E' presente verso ovest un ampliamento volumetrico dei servizi di circa 60 mc non assentito urbanisticamente. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 234,63; quella catastale è pari a 225,00 mq. L'immobile trova accesso principale ad est, su fronte strada, ed accesso secondario a ovest, su corte interna. L'ambiente principale risulta ben illuminato tramite delle vetrate poste sul lato sud-est, il soffitto è controsoffittato con pannelli in cartongesso con impianto di illuminazione a faretti da incasso. Inoltre sul lato sud è presente il forno con arredamento in muratura e ferro a servizio della pizzeria. Il pavimento è in gres, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate; i bagni sono dotati di pezzi igienici sanitari e rivestiti da piastrelle. Inoltre attualmente dotato di impianto elettrico adeguato all'attività.

Le finiture sono ben curate nei dettagli e si presentano di livello alto; lo stato di

conservazione e manutenzione risulta ottimo.

Per una migliore contezza della distribuzione degli spazi interni, della loro superficie utile e della loro destinazione d'uso si rimanda al grafico planimetrico (v. allegato ___) ed alla documentazione fotografica (vedi allegato ___).

L'edificio si sviluppa su sei impalcati (compreso quello fondale) con pianta regolare. Lo stabile si compone quindi di un piano interrato destinato a centro fitness, piscina, palestra e ristorante, e di tre livelli fuori terra ad uso commerciale, direzionale e ricettiva, di un ultimo livello destinato ad ospitare dli impianti tecnologici ed infine il piano di copertura. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato, con solai prefabbricati e gettati in opera, con tamponature in laterizio.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio:

- In origine il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato a ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da Auricchio Gaetano (n. 10.04.1919 a San Giuseppe Vesuviano) in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975 trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare con il seguente dato catastale nel NCT al Fgl. 6 pc. 537 e 538, che in base a nota di variazione per frazionamento n. 8679.1/1997 e 8679.2/1997 in atti dal 16.12.1997 vengono soppresse per dare origine alle pc. 1163 e 1167 dello stesso foglio n. ;
- In base a nota di variazione n. 3512.1/1998 in atti dal 21.05.1998 la pc. 1167 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla p.c. 1219 la quale viene portata in carico a Partita 1, sulla quale con nota di Costituzione n. 8152.1/1998 in atti dal 09.07.1998 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 del pc. 1219 categoria D/8;
- In base a nota di variazione per Costituzione n. 1557.1/1998 in atti dal 13.02.1998 sulla pc. 1163 viene accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1163 categoria D/8;
- In base a note variazione per demolizione totale n. 989.1/2001 in atti dal 06.02.2001 e n. 996.1/2007 in atti dal 06.02.2001 gli immobili distinti al Fgl. 6 pc. 1219 e 1163 vengono demoliti e l'area di risulta si rileva accatastata al Fgl. 6 pc. 1267 e 1265 area urbana;
- In base a nota di variazione n. 2703.1/2002 in atti dal 18.04.2002 la pc. 1265 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla pc. 1308, sulla quale unitamente alla pc. 1267 in base a nota di variazione per edificazione su area urbana n. 5842.1/2002 in atti dal 06.05.2002 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1308 in corso di costruzione

- In virtù di compravendita per atto a rogito Nota Varcaccio Garofalo Plinio del 28.07.2003 trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 6 pc. 1308 della ditta ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) passa alla ditta ..omissis... s.r.l. con sede in san Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà;
- Con Tipo mappale del 17/02/2009 protocollo SA0084672 in atti dal 17/02/2009 (n. 84672/2019) è stata variata l'area di enti urbani e promiscui individuata un CF al Foglio 6 p.la 1308 Ente Urbano superficie are 48 ca 70, che comprende il Fg. 6 n. 1309, 1329, 1327, 1326, 1267, 1328.
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato n. 23850.1/2009 in atti dal 30.06.2009 la pc. 1308 Fgl. 6 viene variata nelle definitive ed ultime pc. 1308/2, 1308/3, 1308/5 così come già meglio descritte e pc. 1308/1;
- In base a note di variazione per divisione n. 25603.1/2012 in atti dal 06.06.2012 la pc. 1308/1 viene variata nella pc. 1308/4, che in base ad ulteriore variazione per frazionamento n. 39868.1/2014 in atti dal 03.06.2014 viene nuovamente variata per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/8, 1308/9, 1308/10 regolarmente classate ed alla pc. 1308/6 dello stesso foglio 6 ed accatastata come Bene Comune non Censibile;
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento n. 57773.1/2019 in atti dal 30/12/2019 la pc. 1308/8 e la p.la 1308/6 BCNC vengono variate per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/14, 1308/15, 1308/16, 1308/17; 1308/18 ed alle pc. 1308/11, 1308/12, 1308/13 queste ultime accatastate come Bene Comune non Censibile.

Con atto giudiziario notificato dall'Ufficiale giudiziario il giorno 27 aprile 2018, numero di repertorio 1928/2018 del 27/04/2018, la Banca Sella s.p.a., ha sottoposto a pignoramento immobiliare, i seguenti immobili:

- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;
- Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/8;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
- F/1 – area urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/6;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662 di are 00.44;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1664 di are 00.56;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1666 di are 01.10;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1668 di are 00.06;

mirko sasso
architetto

- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1670 di are 00.04;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1671 di are 00.03;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1674 di are 00.80;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1676 di are 00.70;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1679 di are 01.90;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1681 di are 00.86.

Detto atto è stato trascritto a Salerno con Reg. gen. n. 21090, Reg. particolare n. 16416 del 29/05/2018

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso (v. allegato 7) con la planimetria catastale (v. allegato 3), emergono le seguenti difformità: In fase di sopralluogo è stato rilevato un ampliamento volumetrico dei servizi di circa 60 mc non assentito urbanisticamente

- **Lastrico solare (spazio esterno esclusivo) individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 p.IIIa 1308 sub 14** categoria F/5 C, consistenza mq. 132, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

Il Sub 2 confina a: **nord, est, sud** e ad **ovest** con il sub 11 BCNC.

Trattasi di una minore consistenza della corte esterna destinata ad uso esclusivo dell'attività commerciale individuata nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308 sub 2

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio:

- In origine il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato a ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS...

Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da Auricchio Gaetano (n. 10.04.1919 a San Giuseppe Vesuviano) in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975 trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare con il seguente dato catastale nel NCT al Fgl. 6 pc. 537 e 538, che in base a nota di variazione per frazionamento n. 8679.1/1997 e 8679.2/1997 in atti dal 16.12.1997 vengono soppresse per dare origine alle pc. 1163 e 1167 dello stesso foglio n. ;

- In base a nota di variazione n. 3512.1/1998 in atti dal 21.05.1998 la pc. 1167 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla p.c. 1219 la quale viene portata in carico a Partita 1, sulla quale con nota di Costituzione n. 8152.1/1998 in atti dal 09.07.1998 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 del pc. 1219 categoria D/8;
- In base a nota di variazione per Costituzione n. 1557.1/1998 in atti dal 13.02.1998 sulla pc. 1163 viene accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1163 categoria D/8;
- In base a note variazione per demolizione totale n. 989.1/2001 in atti dal 06.02.2001 e n. 996.1/2007 in atti dal 06.02.2001 gli immobili distinti al Fgl. 6 pc. 1219 e 1163 vengono demoliti e l'area di risulta si rileva accatastata al Fgl. 6 pc. 1267 e 1265 area urbana;
- In base a nota di variazione n. 2703.1/2002 in atti dal 18.04.2002 la pc. 1265 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla pc. 1308, sulla quale unitamente alla pc. 1267 in base a nota di variazione per edificazione su area urbana n. 5842.1/2002 in atti dal 06.05.2002 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1308 in corso di costruzione
- In virtù di compravendita per atto a rogito Nota Varcaccio Garofalo Plinio del 28.07.2003 trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 6 pc. 1308 della ditta ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) passa alla ditta ..omissis... s.r.l. con sede in san Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà;
- Con Tipo mappale del 17/02/2009 protocollo SA0084672 in atti dal 17/02/2009 (n. 84672/2019) è stata variata l'area di enti urbani e promiscui individuata un CF al Foglio 6 p.la 1308 Ente Urbano superficie are 48 ca 70, che comprende il Fg. 6 n. 1309, 1329, 1327, 1326, 1267, 1328.
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato n. 23850.1/2009 in atti dal 30.06.2009 la pc. 1308 Fgl. 6 viene variata nelle definitive ed ultime pc. 1308/2, 1308/3, 1308/5 così come già meglio descritte e pc. 1308/1;
- In base a note di variazione per divisione n. 25603.1/2012 in atti dal 06.06.2012 la pc. 1308/1 viene variata nella pc. 1308/4, che in base ad ulteriore variazione per frazionamento n. 39868.1/2014 in atti dal 03.06.2014 viene nuovamente variata per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/8, 1308/9, 1308/10 regolarmente

classate ed alla pc. 1308/6 dello stesso foglio 6 ed accatastata come Bene Comune non Censibile;

- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento n. 57773.1/2019 in atti dal 30/12/2019 la pc. 1308/8 e la p.lla 1308/6 BCNC vengono variate per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/14, 1308/15, 1308/16, 1308/17; 1308/18 ed alle pc. 1308/11, 1308/12, 1308/13 queste ultime accatastata come Bene Comune non Censibile.

Con atto giudiziario notificato dall'Ufficiale giudiziario il giorno 27 aprile 2018, numero di repertorio 1928/2018 del 27/04/2018, la Banca Sella s.p.a., ha sottoposto a pignoramento immobiliare, i seguenti immobili:

- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;
- Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/8;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
- F/1 – area urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/6;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662 di are 00.44;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1664 di are 00.56;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1666 di are 01.10;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1668 di are 00.06;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1670 di are 00.04;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1671 di are 00.03;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1674 di are 00.80;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1676 di are 00.70;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1679 di are 01.90;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1681 di are 00.86.

Detto atto è stato trascritto a Salerno con Reg. gen. n. 21090, Reg. particolare n. 16416 del 29/05/2018

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003

al n. 20171 del registro particolare.

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: il bene non presenta planimetria catastale agli atti.



- **Ufficio individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano T, Fgl. 6 pc.1308 sub 3** categoria A/10 Classe U, consistenza 4 vani, r.c. 1.301,47 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile confina a: **nord** con il sub 2, a **est e sub** con il sub 11 BCNC, a **ovest** con il sub 16.

L'immobile si compone dei seguenti ambienti: sala d'attesa (mq. 8,44), ufficio (mq. 9,05), ufficio (mq. 29,37), ufficio (mq. 28,87), disimpegno (mq. 2,76), bagno (mq. 3,49), bagno (mq. 3,54), archivio (mq. 12,05). La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 97,57;

L'immobile trova accesso principale ad est. Gli ambienti risultano ben illuminati tramite delle vetrate poste sul lato est, oltre a quelle posizionate tra la parete divisoria della sala d'attesa/ufficio. Il pavimento è in gres, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; i bagni sono dotati di pezzi igienici sanitari e rivestiti da piastrelle. Inoltre attualmente dotato di impianto elettrico. Le finiture si presentano di livello medio; lo stato di conservazione e manutenzione risulta sufficiente. Per una migliore contezza della distribuzione degli spazi interni, della loro superficie utile e della loro destinazione d'uso si rimanda al grafico planimetrico (v. allegato 7) ed alla documentazione fotografica (vedi allegato 8).

L'edificio si sviluppa su sei impalcati (compreso quello fondale) con pianta regolare. Lo stabile si compone quindi di un piano interrato destinato a centro fitness, piscina, palestra e ristorante, e di tre livelli fuori terra ad uso commerciale, direzionale e ricettiva, di un ultimo livello destinato ad ospitare dli impianti tecnologici ed infine il piano di copertura. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato, con solai prefabbricati e gettati in opera, con tamponature in laterizio.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio:

- In origine il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato a ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da Auricchio Gaetano (n. 10.04.1919 a San Giuseppe Vesuviano) in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975 trascritto a Salerno il

10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare con il seguente dato catastale nel NCT al Fgl. 6 pc. 537 e 538, che in base a nota di variazione per frazionamento n. 8679.1/1997 e 8679.2/1997 in atti dal 16.12.1997 vengono soppresse per dare origine alle pc. 1163 e 1167 dello stesso foglio n. ;

- In base a nota di variazione n. 3512.1/1998 in atti dal 21.05.1998 la pc. 1167 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla p.c. 1219 la quale viene portata in carico a Partita 1, sulla quale con nota di Costituzione n. 8152.1/1998 in atti dal 09.07.1998 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 del pc. 1219 categoria D/8;
- In base a nota di variazione per Costituzione n. 1557.1/1998 in atti dal 13.02.1998 sulla pc. 1163 viene accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1163 categoria D/8;
- In base a note variazione per demolizione totale n. 989.1/2001 in atti dal 06.02.2001 e n. 996.1/2007 in atti dal 06.02.2001 gli immobili distinti al Fgl. 6 pc. 1219 e 1163 vengono demoliti e l'area di risulta si rileva accatastata al Fgl. 6 pc. 1267 e 1265 area urbana;
- In base a nota di variazione n. 2703.1/2002 in atti dal 18.04.2002 la pc. 1265 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla pc. 1308, sulla quale unitamente alla pc. 1267 in base a nota di variazione per edificazione su area urbana n. 5842.1/2002 in atti dal 06.05.2002 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1308 in corso di costruzione
- In virtù di compravendita per atto a rogito Nota Varcaccio Garofalo Plinio del 28.07.2003 trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 6 pc. 1308 della ditta ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) passa alla ditta ..omissis... s.r.l. con sede in san Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà;
- Con Tipo mappale del 17/02/2009 protocollo SA0084672 in atti dal 17/02/2009 (n. 84672/2019) è stata variata l'area di enti urbani e promiscui individuata un CF al Foglio 6 p.la 1308 Ente Urbano superficie are 48 ca 70, che comprende il Fg. 6 n. 1309, 1329, 1327, 1326, 1267, 1328.
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato n. 23850.1/2009 in atti dal 30.06.2009 la pc. 1308 Fgl. 6 viene variata nelle definitive ed ultime pc. 1308/2, 1308/3, 1308/5 così come già meglio descritte e pc. 1308/1;
- In base a note di variazione per divisione n. 25603.1/2012 in atti dal 06.06.2012 la pc. 1308/1 viene variata nella pc. 1308/4, che in base ad ulteriore variazione per frazionamento n. 39868.1/2014 in atti dal 03.06.2014 viene nuovamente variata per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/8, 1308/9, 1308/10 regolarmente classate ed alla pc. 1308/6 dello stesso foglio 6 ed accatastata come Bene Comune non Censibile;
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento n. 57773.1/2019 in atti dal 30/12/2019 la pc. 1308/8 e la p.la 1308/6 BCNC vengono variate per dare origine alle

mirko sasso
architetto

definitive ed ultime pc. 1308/14, 1308/15, 1308/16, 1308/17; 1308/18 ed alle pc. 1308/11, 1308/12, 1308/13 queste ultime accatastate come Bene Comune non Censibile.

Con atto giudiziario notificato dall'Ufficiale giudiziario il giorno 27 aprile 2018, numero di repertorio 1928/2018 del 27/04/2018, la Banca Sella s.p.a., ha sottoposto a pignoramento immobiliare, i seguenti immobili:

- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;
- Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/8;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
- F/1 – area urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/6;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662 di are 00.44;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1664 di are 00.56;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1666 di are 01.10;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1668 di are 00.06;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1670 di are 00.04;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1671 di are 00.03;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1674 di are 00.80;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1676 di are 00.70;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1679 di are 01.90;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1681 di are 00.86.

Detto atto è stato trascritto a Salerno con Reg. gen. n. 21090, Reg. particolare n. 16416 del 29/05/2018

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso (v. allegato 7) con la planimetria catastale (v. allegato 3), non sono state riscontrate difformità.



- **Unità in corso di costruzione (locale destinato ad officina ed area di sedime) individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano T, Fgl. 6 pc.1308 sub 15**, F/3 in corso di costruzione, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile confina a: **nord** con la rampa di accesso sub 18 e con il sub 11 BCNC, ad **est, sud ed ovest** con il sub 11.

L'immobile si compone: a) di un ambiente di 35,98 mq allo stato grezzo privo di ogni finitura, destinato ad officina; b) di una superficie aperta di 72,42 mq, area di sedime di una agenzia di viaggi non edificata, la cui volumetria urbanistica non si è consolidata urbanisticamente; c) di due bagni rispettivamente di 3,96 mq, 4.36 mq. dotati di pezzi igienici sanitari e rivestiti da piastrelle, con pavimento in gres, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Il locale allo stato grezzo chiuso accesso sul lato ovest, la superficie aperta e i due bagni da nord. Per una migliore contezza della distribuzione degli spazi interni, della loro superficie utile e della loro destinazione d'uso si rimanda al grafico planimetrico (v. allegato 7) ed alla documentazione fotografica (vedi allegato 8).

L'edificio si sviluppa su sei impalcati (compreso quello fondale) con pianta regolare. Lo stabile si compone quindi di un piano interrato destinato a centro fitness, piscina, palestra e ristorante, e di tre livelli fuori terra ad uso commerciale, direzionale e ricettiva, di un ultimo livello destinato ad ospitare dli impianti tecnologici ed infine il piano di copertura. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato, con solai prefabbricati e gettati in opera, con tamponature in laterizio.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio:

- In origine il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato a ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da Auricchio Gaetano (n. 10.04.1919 a San Giuseppe Vesuviano) in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975 trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare con il seguente dato catastale nel NCT al Fgl. 6 pc. 537 e 538, che in base a nota di variazione per frazionamento n. 8679.1/1997 e 8679.2/1997 in atti dal 16.12.1997 vengono soppresse per dare origine alle pc. 1163 e 1167 dello stesso foglio n. ;
- In base a nota di variazione n. 3512.1/1998 in atti dal 21.05.1998 la pc. 1167 del Fgl.

- 6 viene soppressa per dare origine alla p.c. 1219 la quale viene portata in carico a Partita 1, sulla quale con nota di Costituzione n. 8152.1/1998 in atti dal 09.07.1998 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 del pc. 1219 categoria D/8;
- In base a nota di variazione per Costituzione n. 1557.1/1998 in atti dal 13.02.1998 sulla pc. 1163 viene accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1163 categoria D/8;
 - In base a note variazione per demolizione totale n. 989.1/2001 in atti dal 06.02.2001 e n. 996.1/2007 in atti dal 06.02.2001 gli immobili distinti al Fgl. 6 pc. 1219 e 1163 vengono demoliti e l'area di risulta si rileva accatastata al Fgl. 6 pc. 1267 e 1265 area urbana;
 - In base a nota di variazione n. 2703.1/2002 in atti dal 18.04.2002 la pc. 1265 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla pc. 1308, sulla quale unitamente alla pc. 1267 in base a nota di variazione per edificazione su area urbana n. 5842.1/2002 in atti dal 06.05.2002 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1308 in corso di costruzione
 - In virtù di compravendita per atto a rogito Nota Varcaccio Garofalo Plinio del 28.07.2003 trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 6 pc. 1308 della ditta ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) passa alla ditta ..omissis... s.r.l. con sede in san Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà;
 - Con Tipo mappale del 17/02/2009 protocollo SA0084672 in atti dal 17/02/2009 (n. 84672/2019) è stata variata l'area di enti urbani e promiscui individuata un CF al Foglio 6 p.la 1308 Ente Urbano superficie are 48 ca 70, che comprende il Fg. 6 n. 1309, 1329, 1327, 1326, 1267, 1328.
 - In base a nota di variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato n. 23850.1/2009 in atti dal 30.06.2009 la pc. 1308 Fgl. 6 viene variata nelle definitive ed ultime pc. 1308/2, 1308/3, 1308/5 così come già meglio descritte e pc. 1308/1;
 - In base a note di variazione per divisione n. 25603.1/2012 in atti dal 06.06.2012 la pc. 1308/1 viene variata nella pc. 1308/4, che in base ad ulteriore variazione per frazionamento n. 39868.1/2014 in atti dal 03.06.2014 viene nuovamente variata per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/8, 1308/9, 1308/10 regolarmente classate ed alla pc. 1308/6 dello stesso foglio 6 ed accatastata come Bene Comune non Censibile;
 - In base a nota di variazione per divisione, ampliamento n. 57773.1/2019 in atti dal 30/12/2019 la pc. 1308/8 e la p.la 1308/6 BCNC vengono variate per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/14, 1308/15, 1308/16, 1308/17; 1308/18 ed alle pc. 1308/11, 1308/12, 1308/13 queste ultime accatastate come Bene Comune non Censibile.

Con atto giudiziario notificato dall'Ufficiale giudiziario il giorno 27 aprile 2018, numero di

repertorio 1928/2018 del 27/04/2018, la Banca Sella s.p.a., ha sottoposto a pignoramento immobiliare, i seguenti immobili:

- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;
- Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/8;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
- F/1 – area urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/6;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662 di are 00.44;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1664 di are 00.56;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1666 di are 01.10;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1668 di are 00.06;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1670 di are 00.04;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1671 di are 00.03;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1674 di are 00.80;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1676 di are 00.70;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1679 di are 01.90;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1681 di are 00.86.

Detto atto è stato trascritto a Salerno con Reg. gen. n. 21090, Reg. particolare n. 16416 del 29/05/2018

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: non è agli atti la planimetria catastale trattandosi di *Unità in corso di costruzione*

- **Dancing - bar sito individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6, piano T-1, int. 3, Fgl. 6 pc.1308 sub 5** categoria D/8, r.c. 7.136,00 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile per la porzione al piano terra confina a: **nord ed est** con il sub 11 BCNC, a **sud** con il sub 2 e con il sub 12 BCNC, infine ad ovest con il sub 5, con il sub 16, sub 10 e con il sub 11 BCNC. Invece per la porzione al piano primo confina a **nord ed est** con il sub 11 BCNC, a **sud** con il sub 16, sub 13 BCNC e sub 11 BCNC, ad ovest con il sub 17 e con il sub 13 BCNC.

L'immobile si compone al piano terra dei seguenti ambienti: bar/sala d'intrattenimento (mq. 298,43), corridoio (mq. 32,89), locale tecnico (mq. 2,47), spogliatoio (mq. 7,05) con annesso bagno (mq 3.75), antibagno wc uomini (mq. 3,96) con annessi bagni di (mq 1,78 e mq 3.76), antibagno donne (mq. 4,87) con annessi bagni di (mq 1,78 e mq 1.76), wc disabili (mq. 3,42), infine di due ambienti ad uso laboratorio rispettivamente di mq 24,25 e mq 73,50, viceversa al piano superiore troviamo un ambiente dancing/bar di (mq 502,92), con ufficio di (mq 19,86), retro-banco (mq 21,16), guardaroba (mq 11,91), spogliatoio personale (mq 13,12) con annessi bagni di (mq 2,13 e 2,34), antibagno uomini di (mq 6,63), disimpegno (mq 3,69) con annessi tre bagni di (mq 1,52 cadauno), wc disabili (mq 3,53), disimpegno (mq 2,71), antibagno donne (mq 7,74) con annessi bagni di (mq 1,60 e 2,34 mq), infine un deposito di 8,94 mq. La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 1078,85; quella esterna di pertinenza esclusiva di mq 118,22.

L'immobile trova accesso principale a nord-est e di ulteriori accessi secondari, uno ad sud-ovest, per la porzione piano terra, e l'altro a nord che, tramite una scala ed un ascensore, permette l'accesso al piano primo unitamente ad una ulteriore scala interna presente al piano terra.

La sala d'intrattenimento/bar risulta ben illuminata tramite delle vetrate poste sul lato nord ed est, il soffitto è controsoffittato con pannelli in cartongesso con impianto di illuminazione a faretti da incasso e pendenti. L'ambiente dancing risulta illuminato da vetrate poste a est ed ovest. Ancora, il piano terra e primo risultano anche arredati da elementi fissi in cartongesso o muratura. Il pavimento è in gres, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate; i bagni sono dotati di pezzi igienici sanitari e rivestiti da piastrelle. E' presente un impianto elettrico adeguato all'attività. Le finiture sono ben curate nei dettagli e si presentano di livello elevato; lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono. Per una migliore contezza della distribuzione degli spazi interni, della loro superficie utile e della loro destinazione d'uso si rimanda al grafico planimetrico (v. allegato 7) ed alla documentazione fotografica (vedi allegato 8).

L'edificio si sviluppa su sei impalcati (compreso quello fondale) con pianta regolare. Lo stabile si compone quindi di un piano interrato destinato a centro fitness, piscina, palestra e ristorante, e di tre livelli fuori terra ad uso commerciale, direzionale e ricettiva, di un ultimo livello destinato ad ospitare dli impianti tecnologici ed infine il piano di copertura. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato, con solai prefabbricati e gettati in opera, con tamponature in laterizio.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza

e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio:

- In origine il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato a ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da Auricchio Gaetano (n. 10.04.1919 a San Giuseppe Vesuviano) in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975 trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare con il seguente dato catastale nel NCT al Fgl. 6 pc. 537 e 538, che in base a nota di variazione per frazionamento n. 8679.1/1997 e 8679.2/1997 in atti dal 16.12.1997 vengono soppresse per dare origine alle pc. 1163 e 1167 dello stesso foglio n. ;
- In base a nota di variazione n. 3512.1/1998 in atti dal 21.05.1998 la pc. 1167 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla p.c. 1219 la quale viene portata in carico a Partita 1, sulla quale con nota di Costituzione n. 8152.1/1998 in atti dal 09.07.1998 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 del pc. 1219 categoria D/8;
- In base a nota di variazione per Costituzione n. 1557.1/1998 in atti dal 13.02.1998 sulla pc. 1163 viene accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1163 categoria D/8;
- In base a note variazione per demolizione totale n. 989.1/2001 in atti dal 06.02.2001 e n. 996.1/2007 in atti dal 06.02.2001 gli immobili distinti al Fgl. 6 pc. 1219 e 1163 vengono demoliti e l'area di risulta si rileva accatastata al Fgl. 6 pc. 1267 e 1265 area urbana;
- In base a nota di variazione n. 2703.1/2002 in atti dal 18.04.2002 la pc. 1265 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla pc. 1308, sulla quale unitamente alla pc. 1267 in base a nota di variazione per edificazione su area urbana n. 5842.1/2002 in atti dal 06.05.2002 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1308 in corso di costruzione
- In virtù di compravendita per atto a rogito Nota Varcaccio Garofalo Plinio del 28.07.2003 trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 6 pc. 1308 della ditta ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) passa alla ditta ..omissis... s.r.l. con sede in san Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà;
- Con Tipo mappale del 17/02/2009 protocollo SA0084672 in atti dal 17/02/2009 (n. 84672/2019) è stata variata l'area di enti urbani e promiscui individuata un CF al Foglio 6 p.la 1308 Ente Urbano superficie are 48 ca 70, che comprende il Fg. 6 n. 1309, 1329, 1327, 1326, 1267, 1328.
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli

spazi interni ed ultimazione di fabbricato n. 23850.1/2009 in atti dal 30.06.2009 la pc. 1308 Fgl. 6 viene variata nelle definitive ed ultime pc. 1308/2, 1308/3, 1308/5 così come già meglio descritte e pc. 1308/1;

- In base a note di variazione per divisione n. 25603.1/2012 in atti dal 06.06.2012 la pc. 1308/1 viene variata nella pc. 1308/4, che in base ad ulteriore variazione per frazionamento n. 39868.1/2014 in atti dal 03.06.2014 viene nuovamente variata per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/8, 1308/9, 1308/10 regolarmente classate ed alla pc. 1308/6 dello stesso foglio 6 ed accatastata come Bene Comune non Censibile;
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento n. 57773.1/2019 in atti dal 30/12/2019 la pc. 1308/8 e la p.la 1308/6 BCNC vengono variate per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/14, 1308/15, 1308/16, 1308/17; 1308/18 ed alle pc. 1308/11, 1308/12, 1308/13 queste ultime accatastate come Bene Comune non Censibile.

Con atto giudiziario notificato dall'Ufficiale giudiziario il giorno 27 aprile 2018, numero di repertorio 1928/2018 del 27/04/2018, la Banca Sella s.p.a., ha sottoposto a pignoramento immobiliare, i seguenti immobili:

- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;
- Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/8;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
- F/1 – area urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/6;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662 di are 00.44;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1664 di are 00.56;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1666 di are 01.10;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1668 di are 00.06;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1670 di are 00.04;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1671 di are 00.03;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1674 di are 00.80;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1676 di are 00.70;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1679 di are 01.90;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1681 di are 00.86.

Detto atto è stato trascritto a Salerno con Reg. gen. n. 21090, Reg. particolare n. 16416 del 29/05/2018

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;

mirko sasso
architetto

- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso (v. allegato 7) con la planimetria catastale (v. allegato 3), non sono state riscontrate difformità.



- **Attività commerciale-sala slot individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 pc.1308 sub 9 categoria C/1, classe 6, consistenza 111 mq, superf. Catastale 129 mq, r.c. 997,48 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1 .**

L'immobile confina a: **nord** con il sub 11 BCNC, a **est** con il sub 10, con il sub 16 e con il sub 17, a **sud** con il sub 11 BCNCe con il sub 17, infine ad ovest con il sub 11 BCNC.

L'immobile si compone dei seguenti ambienti: sala slot (mq 99,86), wc (mq 2,72), wc (mq 2,59), ufficio (mq 3,50), sala gestione (mq 2,47).La superficie utile interna dell'immobile è pari a mq. 99,86; quella catastale 129,00 mq. L'immobile trova accesso sul lato ovest.

L'attività commerciale risulta ben illuminata tramite delle vetrate poste sul lato nord e sud, il soffitto è controsoffittato con pannelli in cartongesso con impianto di illuminazione a faretti da incasso. Il pavimento è in gres, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate; i bagni sono dotati di pezzi igienici sanitari e rivestiti da piastrelle. Inoltre risulta dotato di impianto elettrico adeguato all'attività. Le finiture sono ben curate nei dettagli e si presentano di livello medio; lo stato di conservazione e manutenzione risulta buono. Per una migliore contezza della distribuzione degli spazi interni, della loro superficie utile e della loro destinazione d'uso si rimanda al grafico planimetrico (v. allegato 7) ed alla documentazione fotografica (vedi allegato 8).

L'edificio si sviluppa su sei impalcati (compreso quello fondale) con pianta regolare. Lo stabile si compone quindi di un piano interrato destinato a centro fitness, piscina, palestra e ristorante, e di tre livelli fuori terra ad uso commerciale, direzionale e ricettiva, di un ultimo livello destinato ad ospitare dli impianti tecnologici ed infine il piano di copertura. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato, con solai prefabbricati e gettati in opera, con tamponature in laterizio.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio:

- In origine il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato a ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da Auricchio Gaetano (n. 10.04.1919 a San Giuseppe Vesuviano) in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975 trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare con il seguente dato catastale nel NCT al Fgl. 6 pc. 537 e 538, che in base a nota di variazione per frazionamento n. 8679.1/1997 e 8679.2/1997 in atti dal 16.12.1997 vengono soppresse per dare origine alle pc. 1163 e 1167 dello stesso foglio n. ;
- In base a nota di variazione n. 3512.1/1998 in atti dal 21.05.1998 la pc. 1167 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla p.c. 1219 la quale viene portata in carico a Partita 1, sulla quale con nota di Costituzione n. 8152.1/1998 in atti dal 09.07.1998 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 del pc. 1219 categoria D/8;
- In base a nota di variazione per Costituzione n. 1557.1/1998 in atti dal 13.02.1998 sulla pc. 1163 viene accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1163 categoria D/8;
- In base a note variazione per demolizione totale n. 989.1/2001 in atti dal 06.02.2001 e n. 996.1/2007 in atti dal 06.02.2001 gli immobili distinti al Fgl. 6 pc. 1219 e 1163 vengono demoliti e l'area di risulta si rileva accatastata al Fgl. 6 pc. 1267 e 1265 area urbana;
- In base a nota di variazione n. 2703.1/2002 in atti dal 18.04.2002 la pc. 1265 del Fgl. 6 viene soppressa per dare origine alla pc. 1308, sulla quale unitamente alla pc. 1267 in base a nota di variazione per edificazione su area urbana n. 5842.1/2002 in atti dal 06.05.2002 si rileva accatastato fabbricato distinto nel NCEU al Fgl. 6 pc. 1308 in corso di costruzione
- In virtù di compravendita per atto a rogito Nota Varcaccio Garofalo Plinio del 28.07.2003 trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 6 pc. 1308 della ditta ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS... Michele (c.f. CNZMHL39P06I377Y) ..OMISSIS... Carlo (c.f. CNZCRL48D11I377W) passa alla ditta ..omissis... s.r.l. con sede in san Valentino Torio c.f. ..omissis... per la piena proprietà;
- Con Tipo mappale del 17/02/2009 protocollo SA0084672 in atti dal 17/02/2009 (n. 84672/2019) è stata variata l'area di enti urbani e promiscui individuata un CF al Foglio 6 p.lla 1308 Ente Urbano superficie are 48 ca 70, che comprende il Fg. 6 n. 1309, 1329, 1327, 1326, 1267, 1328.
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni ed ultimazione di fabbricato n. 23850.1/2009 in atti dal 30.06.2009 la pc.

mirko sasso
architetto

1308 Fgl. 6 viene variata nelle definitive ed ultime pc. 1308/2, 1308/3, 1308/5 così come già meglio descritte e pc. 1308/1;

- In base a note di variazione per divisione n. 25603.1/2012 in atti dal 06.06.2012 la pc. 1308/1 viene variata nella pc. 1308/4, che in base ad ulteriore variazione per frazionamento n. 39868.1/2014 in atti dal 03.06.2014 viene nuovamente variata per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/8, 1308/9, 1308/10 regolarmente classate ed alla pc. 1308/6 dello stesso foglio 6 ed accatastata come Bene Comune non Censibile;
- In base a nota di variazione per divisione, ampliamento n. 57773.1/2019 in atti dal 30/12/2019 la pc. 1308/8 e la pc. 1308/6 BCNC vengono variate per dare origine alle definitive ed ultime pc. 1308/14, 1308/15, 1308/16, 1308/17; 1308/18 ed alle pc. 1308/11, 1308/12, 1308/13 queste ultime accatastata come Bene Comune non Censibile.

Con atto giudiziario notificato dall'Ufficiale giudiziario il giorno 27 aprile 2018, numero di repertorio 1928/2018 del 27/04/2018, la Banca Sella s.p.a., ha sottoposto a pignoramento immobiliare, i seguenti immobili:

- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/2 categoria C/1 mq. 225;
- Ufficio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/3 categoria A/10 vani 4;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/5 categoria D/8;
- F/3 – unità in corso di costruzione in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/8;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/9 categoria C/1 mq. 111;
- Locale in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/10 categoria C/1 mq. 49;
- F/1 – area urbana in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1308/6;
- Opificio in S. Valentino Torio nel NCEU al Fgl. 6 pc.1661 categoria D/8;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1662 di are 00.44;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1664 di are 00.56;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1666 di are 01.10;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1668 di are 00.06;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1670 di are 00.04;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1671 di are 00.03;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1674 di are 00.80;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1676 di are 00.70;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1679 di are 01.90;
- Terreno in S. Valentino Torio nel NCT al Fgl. 6 pc.1681 di are 00.86.

Detto atto è stato trascritto a Salerno con Reg. gen. n. 21090, Reg. particolare n. 16416 del 29/05/2018

I cespiti staggiti sono pervenuti alla parte debitrice in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 16.01.1975, registrato a Salerno il 03.02.1975 al n. 985 e successivamente trascritto a Salerno il 10.02.1975 al n. 2743 del registro particolare;
- Sentenza della IX Sez. Civile del Tribunale di Napoli del 03.07.1981, registrato a Napoli

mirko sasso
architetto

il 04.11.1981 al n. 12620, trascritto a Salerno il 13.10.1981 ai nn. 23373/20073, e successivo atto di specificazione a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 02.04.1982, registrato a Napoli il 21.04.1982 al n. 6441/A, trascritto a Salerno il 03.05.1982 ai nn. 11092/9434;

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Plinio Varcaccio Garofalo del 28.07.2003, rep. 33517, racc. 17628, registrato a Napoli il 30.07.2003 e trascritto a Salerno il 31.07.2003 al n. 20171 del registro particolare.

Conformità catastale soggettiva: La ditta catastale (ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1) corrisponde all'effettiva intestazione nei registri immobiliari.

Conformità catastale oggettiva: Confrontando lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso (v. allegato 7) con la planimetria catastale (v. allegato 3), non sono state riscontrate difformità.



- **Attività commerciale individuato nel NCEU del Comune di S. Valentino Torio alla via Cesina n. 6 piano Terra, Fgl. 6 pc.1308 sub 10** categoria C/1, classe 6, consistenza 49 mq, superf. Catastale 55 mq, r.c. 440,33 euro, in ditta ..omissis... s.r.l. P.IVA ..omissis..., proprietà per 1/1.

L'immobile confina a: **nord** con il sub 11, ad **est** con il sub 5, a **sud** con il sub 16 e con il sub 5, ad **ovest** con il sub 9. L'immobile si compone di un ambiente principale, con relativo servizio igienico (bagno e antibagno), che trova accesso dal lato nord. Il pavimento è in gres, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate; i bagni sono dotati di pezzi igienici sanitari e rivestiti da piastrelle. Le finiture si presentano di livello medio; lo stato di conservazione e manutenzione risulta discreto.

Per una migliore contezza della distribuzione degli spazi interni, della loro superficie utile e della loro destinazione d'uso si rimanda al grafico planimetrico (v. allegato 7) ed alla documentazione fotografica (vedi allegato 8).

L'edificio si sviluppa su sei impalcati (compreso quello fondale) con pianta regolare. Lo stabile si compone quindi di un piano interrato destinato a centro fitness, piscina, palestra e ristorante, e di tre livelli fuori terra ad uso commerciale, direzionale e ricettiva, di un ultimo livello destinato ad ospitare dli impianti tecnologici ed infine il piano di copertura. La struttura portante è stata realizzata in cemento armato, con solai prefabbricati e gettati in opera, con tamponature in laterizio.

Beni comuni non censibili: le parti comuni sono identificate con i sub 11 (corte bene comune a tutti i sub), sub 12 (corte bene comune ai sub 2 e 5) e sub 13 (scala emergenza e corridoio, bene comune ai sub 5 e 16).

Cronistoria delle mutazioni catastali verificatesi nel ventennio:

- In origine il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato a ..OMISSIS... Matteo (c.f. CNZMTT46R01I377S), ..OMISSIS... Biagio (c.f. CNZBGI51B04I377X), ..OMISSIS... Lino (c.f. CNZLNI53P16I377Y), ..OMISSIS... Antonio (c.f. CNZNTN60H11I377X), ..OMISSIS...