

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Alessandro Brancaccio

Relazione di stima immobiliare RGE n.323-2017

Creditore procedente Banca di Credito Cooperativo Comuni Cilentani soc. coop.
Debitore OMISSIS

I beni oggetto della procedura esecutiva sono tutti in Comune di Serre (SA):

- bene n.1 Appartamento residenziale sito in Comune di Serre (SA) con accesso da Via Santa Lucia n. 18-20 identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.18 particella n.1497 categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 168 mq, rendita 406,71 Euro, Via Santa Lucia piano T-1;

- bene n.2 Appartamento residenziale sito in Comune di Serre (SA) con accesso da Vicolo Primo Garibaldi n. 13 identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.18 particella n.101 sub 4 categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, sup. catastale 23 mq, rendita 31,50 Euro, Vicolo Primo Garibaldi n.13 piano 1;

- bene n.3 Terreni in Comune di Serre (SA) Località Tempe, identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.7 particella n.129 qualità Uliveto, classe 3, sup. 3217 are, R.D. 7,48 Euro R.A. 5,82 Euro; Terreni in Comune di Serre (SA) Località Tempe, identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.7 particella n.186 qualità seminativo, classe 4, sup. 848 are, R.D. 2,85 Euro R.A. 5,04 Euro;

- bene n.4 Terreni in Comune di Serre(SA) Località Alimenta identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.13 particella n.55 qualità FU D'ACCERT., classe ---, sup. 1926 are, R.D. ---- Euro R.A. ---- Euro; Terreni in Comune di Serre (SA) Località Alimenta identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.13 particella n.56 qualità seminativo, classe 3, sup. 1976 are, R.D. 11,23 Euro R.A. 18,37 Euro;

- bene n.5 Terreni in Comune di Serre (SA) Località Verdarulo identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.9 particella n.51 qualità Uliveto AA classe 4, sup. 4589 are, R.D. 4,74 euro R.A. 5,93 euro e qualità Pascolo AB classe U, sup. 25 are, R.D. 0,03 euro R.A. 0,01 euro; Terreni in Comune di Serre (SA) Località Alimenta identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.9 particella n.129 qualità seminativo AA classe 4, sup. 800 are, R.D. 2,69 euro R.A. 4,75 euro e qualità uliveto AB classe 4, sup. 1496 are, R.D. 1,55 euro R.A. 1,93 euro;

-bene n.6 Terreno in Comune di Serre (SA) Località Strada delle Calabrie identificato al N.C.T. al foglio n.8 particella n.285 qualità seminativo classe 4 sup. 4005 are, R.D. 15,51 Euro R.A. 34,13 Euro- DA CORREGGERE E/O INTEGRARE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Custode giudiziario

Udienza per fissare modalità di vendita 30 gennaio 2018

Data trascrizione pignoramento 8 agosto 2017

Quote pignorate piena proprietà tutti i beni

Importo pignoramento 192.079,40 euro oltre spese ed interessi

Valore del LOTTO N.1 piena proprietà 34.872,50 euro (dico trentaquattromilaottocentosettantadue/50 euro)

Valore del LOTTO N.2 piena proprietà 86.768,75 euro (dico ottantaseimila settecentosessantotto/75 euro)

Valore del LOTTO N.3 piena proprietà 13.675,00 euro (dico tredicimila seicentosettantacinque/00 euro)

Valore del LOTTO N.4 piena proprietà 16.800,00 euro (dico sedicimilaottocento/00 euro)

Valore del LOTTO N.5 piena proprietà 48.186,24 euro (dico quarantottomila centoottantasei/24 euro)

Valore del LOTTO N.6 piena proprietà 51.853,94 euro (dico cinquantunomilaottocentocinquantatre/94 euro)

Valore del LOTTO N.7 piena proprietà 56.800,00 euro (dico cinquantaseimila ottocento/00 euro)

Il C.T.U., con giuramento del 28 settembre 2017 dinnanzi al Cancelliere del Tribunale di Salerno, deposita entro il 30° giorno ante udienza del 30 gennaio 2018,

Dott. Arch. Marta Garofalo

Arch. Marta Garofalo



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8

84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

martagarofalo@tin.it

Indice

Premessa	p.3
1. Svolgimento operazioni peritali	p.5
2. Quesito 1 2 3	p.6
3. Descrizione dei luoghi oggetto di stima	p.8
3.1. Dati catastali preliminari	
3.2. Caratteristiche dell'ubicazione	
3.3. Caratteristiche generali del territorio	
3.4. Caratteristiche del bene da stimare	
4. Provenienza del bene immobile al debitore	p.25
5. Valutazione di divisione del bene	p.30
6. Stato di possesso del bene	p.31
7. Valutazione del canone di locazione	p.32
8. Regime patrimoniale del debitore	p.33
9. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente	p.33
10. Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente	p.35
11. Acquisizione di visure catastali ed ipotecarie aggiornate	p.42
12. Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	p.54
13. Determinazione del valore di stima	p.57
14. Quantificazione spese per rimozione beni	p.61
15. Conclusioni	p.73
16. Inquadramento area	p.112
17. Riepilogo Lotto di vendita	p.113
18. Elenco allegati	p.114

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Tribunale di Salerno

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Alessandro Brancaccio

Procedura esecutiva R.G.E. n. 323-2017

Premessa

- La sottoscritta Dott. Arch. Marta Garofalo con studio in Salerno in Via Vincenzo Dono n.8, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1768 ed iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, è stata nominata Consulente Tecnico Ufficio dal Giudice dell'esecuzione Dott. Alessandro Brancaccio in data 23/09/2017 nel procedimento esecutivo n.323-2017 iniziato ad istanza di Banca di Credito Cooperativo Comuni Cilentani soc. coop. in virtù di mandato conferito all'avv. Floriana Sansone contro i sigg. OMISSIS in qualità di proprietari e datori d'ipoteca;
- Con la stessa nomina, previo giuramento di rito dinanzi al Cancelliere del Tribunale di Salerno in data 28/09/2017, il G.E. ha stabilito 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 30/01/2018, ed ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti riportati nel MOD 0112 consegnato:

- 1 Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod.proc.civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
 - 2 Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea è proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
 - 3 Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
- Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:
- 4 Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

- 5 Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 6 Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 7 Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
- 8 Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni a norma dell'articolo 2923 comma 3 cod. civ.;
- 9 Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 10 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem);
- 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
- 12 Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), quest'ultima in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 13 Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi 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, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.2.85 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U. , ovvero di cui all'art.40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 , del citato T.U. e di cui all'art. 40 comma 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e condono.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

- 14 Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati; Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
- 15 Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;
- 16 Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word x windows microsoft, nonché ".pdf" per adobe acrobat)-di un planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi : comune di ubicazione, frazione , via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita foglio particella estensione e tipo di coltura; per i fabbricati alla partita , al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;
- 17 Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La scrivente ha svolto le operazioni peritali, completate le necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso, secondo la seguente cronologia:

- in data 13/10/2017, 12/12/2017, 5/12/2017 , 22/12/2017, 17/12/2017, 31/10/2017, 18/12/2017, 17/01/2018, 18/10/2017 presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno per le consultazioni delle Ispezioni Ipotecarie e delle Visure Catastali, presso Archivio Notarile di Salerno;
- in data 13/12/2017,20/11/2017, 7/12/2017 presso gli Uffici dello Sportello Unico dell'Edilizia e di Pianificazione del Territorio del Comune di Serre;
- in data 9/11/2017 alle ore 9.15 primo accesso sui luoghi di stima in Serre(SA), previo avviso alle parti a mezzo fax, raccomandata a/r, email certificata regolarmente ricevuti; durante l'accesso, come da verbale allegato, è stato eseguito dettagliato rilievo metrico e fotografico con l'ausilio dell'arch. Sergio

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Accadia, nonché riscontro con le schede catastali estrapolate dalla scrivente all'Agenzia del Territorio di Salerno [cfr allegato n.1].

A seguito della documentazione acquisita ed elaborata, nonché dei rilievi eseguiti, la scrivente risponde a ciascuno dei quesiti riportati nel mod. 0112 già richiamato.

2. Quesiti 1.2.3.

In data 28/09/2017 la scrivente ha estratto telematicamente, a mezzo del sito accreditato www.procedure.it, dal sito ufficiale della Cancelleria del Tribunale di Salerno copia integrale del fascicolo esecutivo n. 323-2017: la documentazione raccolta, relativa al bene oggetto di procedura esecutiva è completa ed idonea, per cui è possibile procedere alle operazioni peritali.

Agli atti della produzione dell'avv. Floriana Sansone in data 19/09/2017 sono stati depositati i seguenti documenti da riscontro per la presente relazione:

1. Atto di pignoramento immobiliare, atto di precetto, istanza di vendita;
2. Certificazione notarile dott. Massimo Esposito al 19/09/2017.

La scrivente ha svolto verifiche delle formalità iscritte sull'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Salerno che si riportano [cfr allegato N.2], e pertanto sono sottoposti a pignoramento ed oggetto di valutazione i seguenti beni:

- bene n.1 Appartamento residenziale sito in Comune di Serre (SA) con accesso da Via Santa Lucia n. 18-20 identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.18 particella n.1497 categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 168 mq, rendita 406,71 Euro, Via Santa Lucia piano T-1;
- bene n.2 Appartamento residenziale sito in Comune di Serre (SA) con accesso da Via Santa Lucia n. 18-20 identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.18 particella n.101 sub 4 categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, sup. catastale 23 mq, rendita 31,50 Euro, Vicolo Primo Garibaldi n.13 piano 1;
- bene n.3 Terreni in Comune di Serre (SA) Località Tempe, identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.7 particella n.129 qualità Uliveto, classe 3, sup. 3217 are, R.D. 7,48 Euro R.A. 5,82 Euro; Terreni in Comune di Serre (SA) Località

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Tempe, identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.7 particella n.186 qualità seminativo, classe 4, sup. 848 are, R.D. 2,85 Euro R.A. 5,04 Euro;

- bene n.4 Terreni in Comune di Serre(SA) Località Alimenta identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.13 particella n.55 qualità FU D'ACCERT., classe ---, sup. 1926 are, R.D. ---- Euro R.A. ---- Euro; Terreni in Comune di Serre (SA) Località Alimenta identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.13 particella n.56 qualità seminativo, classe 3, sup. 1976 are, R.D. 11,23 Euro R.A. 18,37 Euro;

- bene n.5 Terreni in Comune di Serre (SA) Località Verdarulo identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.9 particella n.51 qualità Uliveto AA classe 4, sup. 4589 are, R.D. 4,74 euro R.A. 5,93 euro e qualità Pascolo AB classe U, sup. 25 are, R.D. 0,03 euro R.A. 0,01 euro; Terreni in Comune di Serre (SA) Località Alimenta identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.9 particella n.129 qualità seminativo AA classe 4, sup. 800 are, R.D. 2,69 euro R.A. 4,75 euro e qualità uliveto AB classe 4, sup. 1496 are, R.D. 1,55 euro R.A. 1,93 euro;

La scrivente ha verificato dalla titolarità, dagli identificativi catastali e dai rilievi metrici eseguiti, il bene correttamente identificato riscontrato ai debitori della presente procedura. Pertanto procederà alla descrizione e stima del bene correttamente identificato invitando il creditore procedente, se concorde, alla correzione dell'identificativo immobiliare definito al N.C.T. del Comune di Serre al foglio n.8 p.285.

-bene n.6 Terreni in Comune di Serre (SA) Località Strada delle Calabrie identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.8 particella n.258 qualità seminativo classe 6 sup. 2415 are, R.D. 3,74 Euro R.A. 7,48 Euro, intestata dal 10/12/2003 ad altra proprietà. Si evidenzia errore di individuazione nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, nonché nell'atto di mutuo agli atti del creditore procedente e relativa trascrizione prodotta dalla scrivente [cfr allegato n.2].

Il bene identificato dalla scrivente in riscontro alla titolarità degli esecutati è definito al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.8 particella n.285 qualità seminativo classe 4 sup. 4005 are, R.D. 15,51 Euro R.A. 34,13 Euro, intestata

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

dall'impianto meccanografico del 30/06/1975 a OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1000/1000- DA CORREGGERE E/O INTEGRARE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

3. Quesito 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato etc. [...].

3.1 Dati catastali preliminari

I beni oggetto della procedura esecutiva sono:

- bene n.1 unità immobiliare su due livelli sito in Comune di Serre (SA) in zona centrale, con accesso da Via Santa Lucia n.18-20 identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]: Rif. Visura C.F. n. T227221 foglio n.18 particella n.1497 categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 168 mq, rendita 406,71 Euro, Via Santa Lucia piano T-1 A, intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3;
- bene n.2 unità immobiliare su due livelli sito in Comune di Serre (SA) in zona centrale, con accesso da Vicolo Primo Garibaldi n.13 piano 1 identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]: Rif. Visura C.F. n. T227383 foglio n.18 particella n.101 sub 4 categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, sup. catastale 23 mq, rendita 31,50 Euro, Vicolo Primo Garibaldi n.13 piano 1, intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3;
- bene n.3 terreni in Comune di Serre (SA) località Tempe, identificati al N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:
Rif. Visura C.T. n. T229710 foglio n.7 particella n.129 qualità uliveto, sup. 3217 mq, R.D.7,48 Euro R.A. 5,82 Euro, intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; Rif. Visura C.T. n. T228085 foglio n.7 particella n.186 qualità seminativo, sup. 848 mq, R.D.2,85 Euro R.A. 5,04 Euro, intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3;

bene n.4 terreni in Comune di Serre (SA) località Alimenta, identificati al N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

Rif. Visura C.T. n. T228228 foglio n.13 particella n.55 qualità FU D'ACCERTARE, sup. 1926 mq, R.D.---- Euro R.A. ---- Euro, intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; Rif. Visura C.T. n. T228358 foglio n.13 particella n.56 qualità seminativo, sup. 1976 mq, R.D.11,23 Euro R.A. 18,37 Euro, intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3;

bene n.5 terreni in Comune di Serre (SA) località Verdarulo identificati al N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

Rif. Visura C.T. n. T228516 foglio n.9 particella n.51 qualità uliveto classe 4 sup. 4589 are, R.D.4,74 Euro R.A. 5,93Euro, e qualità pascolo classe U sup. 25 are, R.D. 0,03 Euro R.A. 0,01 Euro intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; Rif. Visura C.T. n. T228614 foglio n.9 particella n.129 qualità seminativo classe 4 sup. 800 are, R.D.2,69 Euro R.A. 4,75Euro, e qualità uliveto classe 4 sup. 1496 are, R.D. 1,55 Euro R.A. 1,93 Euro, intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

bene n.6 terreni in Comune di Serre (SA) località Strada delle Calabrie identificati al N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

- Rif. Visura C.T. n. T102194 foglio n.8 particella n.258 qualità seminativo classe 6 sup. 2415 are, R.D. 3,74 Euro R.A. 7,48 Euro, intestata dal 10/12/2003 ad altra proprietà.

Si evidenzia errore di individuazione nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, nonché nell'atto di mutuo e relativa trascrizione.

Il bene identificato dalla scrivente in riscontro alla titolarità degli esecutati è Rif. Visura C.T. n. T228802 foglio n.8 particella n.285 qualità seminativo classe 4 sup. 4005 are, R.D. 15,51 Euro R.A. 34,13 Euro, intestata dall'impianto meccanografico del 30/06/1975 a OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1000/1000.

3.2 Confini e caratteristiche dell'ubicazione

Gli immobili oggetto di stima sono siti in Comune di Serre in contesto urbanizzato, ed agricolo [cfr allegato N.5,10]. La valenza infrastrutturale è ordinaria, a circa 10 km dallo svincolo dell'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria uscita Campagna, a circa 60 km dall'Aeroporto Costa D'Amalfi.

3.3 Caratteristiche generali del territorio

Serre è un comune campano, in provincia di Salerno, con circa quattromila abitanti, sorge sulle colline spartiacque fra i fiumi Sele e Calore, a sud dei Monti Picentini e a nord est del Massiccio degli Alburni. Fa parte del Parco del Cilento e Vallo di



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Diano. I comuni confinanti sono: Postiglione, Campagna, Eboli, Albanella, Altavilla Silentina. La popolazione residente è 3.995 con densità di circa 60,10 kmq e superficie di 67 Kmq, altitudine sul livello del mare massima di 314 minima 8, tale da definirla zona altimetrica pianura, con clima temperato.

Rientra nella Comunità Montana Zona degli Alburni, nella Regione Agraria n.17 Piana del Sele, nel Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, nell'Associazione Nazionale Città dell'Olio.

3.4 Caratteristiche dei beni da stimare: appartamenti residenziali

3.4.1. Bene n.1 Appartamenti residenziali Via Santa Lucia nn.18-20

In occasione dei sopralluoghi concordati sui luoghi oggetto di stima, l'attuale proprietario del bene, ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato. Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui si rimanda al paragrafo dedicato [cfr allegato N.3-5-7].

Il bene da stimare è un'unità immobiliare indipendente articolata in due piani fuori terra e copertura, con confini delineati, con ingresso pedonale diretto da Via Santa Lucia. Il bene è composto da due unità immobiliari distinte e con accessi indipendenti, senza corrispondenza di identificativo catastale di cui al paragrafo dedicato:

- Una con ingresso al civico n.18 articolata al piano terra;



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono, 8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

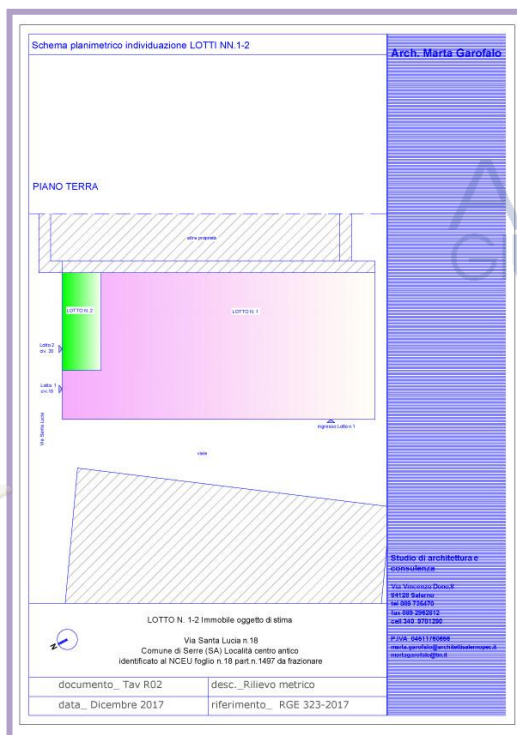
P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
margarofalo@tin.it



- Una con ingresso al civico m.20 articolata al piano primo e sottotetto.

Il fabbricato è identificato con la particella n. 1497 del foglio n.18, libero su un lato confina a:

- Nord con Via Santa Lucia;
- Est con altra proprietà particella n.1498;
- Sud con altra proprietà particella n.1495;
- Ovest con altra proprietà particella n.1496



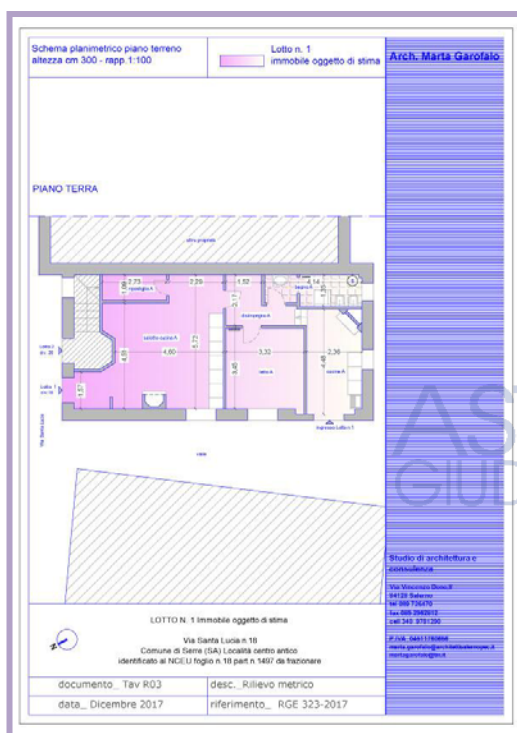
Il contesto è definito da un edificato residenziale misto con recenti costruzione con tipologie edilizie distinte ed articolate [cfr allegato N. 3-5-10].

L'esposizione del fabbricato è ordinaria in quanto l'edificio è libero su due lati, di cui uno su fronte strada con tipologia ad insula. Il fabbricato è articolato in due piani fuori terra, senza ascensore, con copertura a falde, si configura con rifiniture razionali ed in buono stato di manutenzione interno ed esterno. Le tinteggiature in rustico colorato definiscono anche i parapetti murari, l'impaginato delle aperture è razionale rifiniture di tegole ed elementi bruniti.

Appartamento piano terra civico n. 18

L'appartamento è sito al piano terra al civico n.18 e confina a :

- Nord via Santa Lucia;
- Est con scala interna che collega al



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

piano primo della stessa proprietà e con la particella n. 1498 di altra proprietà;

- Sud con la particella n. 1485 di altra proprietà;

- Ovest con la particella n. 1496 di altra proprietà.

L'appartamento al piano terra ha doppio ingresso sia da Via Santa Lucia a Nord che dal viale laterale Ovest. L'appartamento è poco luminoso. L'impianto geometrico è regolare di forma rettangolare e si articola in un ampio ingresso-pranzo con camino ed in continuità con la cucina abitabile; una porta separa la zona notte definita da un'ampia e regolare camera ed un bagno; altresì con accesso sottoposto si accede ad locale dispensa con forno e camino, ed accesso diretto al viale Ovest.

L'appartamento si sviluppa su una superficie utile interna di circa 61 mq con un'altezza di circa 3,00 ml, oltre un piccolo cortile a Sud con accesso indipendente e chiuso da cancello di circa 9,40 mq.

L'immobile è abitato e si rileva in buono stato di uso manutenzione nelle rifiniture e consistenze risalenti al 2000: pavimentazione in ceramica opaca nei colori chiari per l'intera superficie montata con fuga ed in diagonale, battiscopa ceramico coordinato, porte in legno con cornici a rilievo in finitura scura con pannellature piene, infissi in legno con vetri normali, persiane in pvc a rullo e grate in ferro esterne, rivestimenti con piastrelle di ceramica in bagno ed in cucina per un'altezza di circa 2,20 ml per l'intero perimetro, tinteggiature colorate in acrilico in normale stato di uso e manutenzione, soglie in marmo bianco, portone principale d'ingresso in legno su Via santa Lucia a pannellatura piena, in alluminio e vetro smerigliato nel cortile laterale.

Il bagno è in buono stato di con dotazione completa di sanitari. La dotazione impiantistica è essenziale per l'idrico-sanitario ed elettrico con scaldacqua, il riscaldamento è assente con un solo punto termosifone nella camera da letto, si rileva camino tradizionale [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è ordinario con definizione residenziale, prestazione impiantistica a norma, con rifiniture e consistenze ordinarie [cfr allegati N.3-5-9].

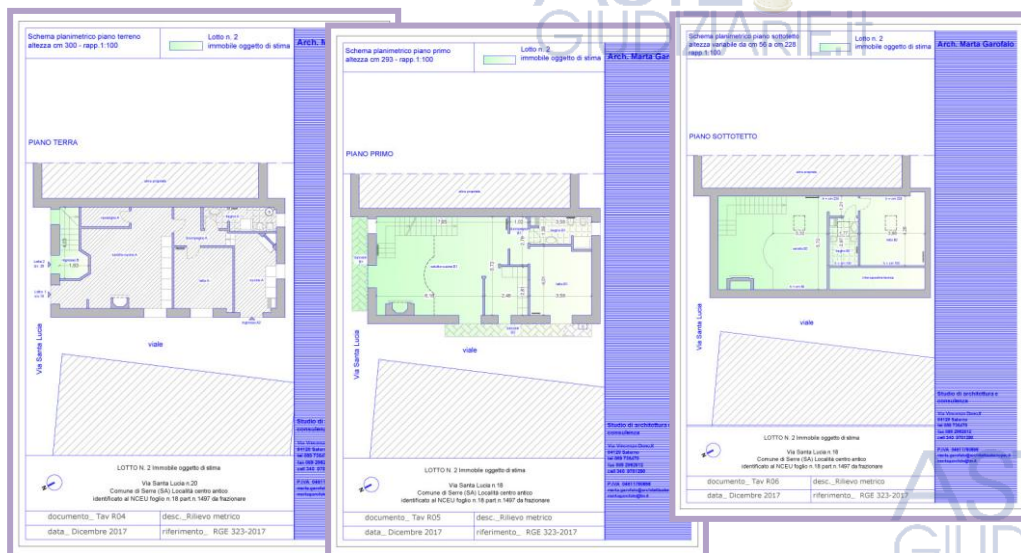
Appartamento piano terra civico n. 20

L'appartamento è sito al piano primo e sottotetto, con ingresso al piano terra al civico n.20 e confina a :

- Nord via Santa Lucia;
- Est con la particella n. 1498 di altra proprietà;
- Sud con la particella n. 1485 di altra proprietà;
- Ovest con la particella n. 1496 di altra proprietà;

L'appartamento al piano primo ha ingresso indipendente da Via Santa Lucia a Nord al piano terra, con accesso in un piccolo androne esclusivo, da cui si articola la scala di pertinenza esclusiva per il primo piano.

L'appartamento si articola al piano primo e sottotetto con spazialità a doppia altezza. L'impianto geometrico è regolare di forma rettangolare e si conforma in un ampio ingresso-salone con camino ed in continuità con la cucina abitabile; una porta separa la zona notte definita da un'ampia e regolare camera ed un bagno.



Dal salone con una scala a vista in legno, ad unico rampante, si accede al piano sottotetto reso abitabile ed articolato in un ambiente a vista, una camera ed un bagno.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

L'appartamento si sviluppa su una superficie utile interna al piano primo di circa 68,08 mq con un'altezza di circa 2,93 ml, con balconi sul fronte Nord ed Ovest di circa 6,37 mq di superficie complessiva; il piano sottotetto si sviluppa su una superficie utile interna di circa 51,59 mq con un'altezza variabile di circa 0,56/2,28 ml.

L'immobile è abitato e si rileva in buono stato di uso manutenzione nelle rifiniture e consistenze risalenti al 2000: pavimentazione in ceramica opaca nei colori chiari per l'intera superficie montata con fuga ed in diagonale, battiscopa ceramico coordinato, porte in legno a battente e scomparsa in finitura scura con pannellature piene e vetrate, infissi in legno-alluminio con vetri stratificati, persiane in pvc a rullo, rivestimenti con piastrelle di ceramica a disegno moderno in bagno ed in cucina per un'altezza di circa 2,20 ml per l'intero perimetro a disegno moderno, tinteggiature colorate in acrilico in normale stato di uso, soglie in marmo bianco, portone principale d'ingresso in legno su Via santa Lucia a pannellatura piena. Il bagno è in buono stato di con dotazione completa di sanitari. Il piano sottotetto ha altezze inclinate e lucernai in legno a filo solaio in carente stato di uso e manutenzione, si rilevano mufte distribuite.

La dotazione impiantistica è essenziale per l'idrico-sanitario ed elettrico, il riscaldamento è dotato di caldaia murale e termosifoni, si rileva camino tradizionale [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è buono con definizione residenziale, prestazione impiantistica a norma, con rifiniture e consistenze di livello medio[cfr allegati N.3-5-9].

3.4.2. Bene n.2 Appartamento residenziale Vicolo Primo Garibaldi n.13

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



In occasione dei sopralluoghi concordati sui luoghi oggetto di stima, l'attuale proprietario del bene, ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato. Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui si rimanda al paragrafo dedicato [cfr allegato N.3-5-7].

Il bene da stimare è un'unità immobiliare in centro storico,



articolata in due livelli, sita al piano

primo di Vicolo Primo Garibaldi al civ. 13 con accesso a mezzo di scala esterna scoperta. Il bene si inserisce in un contesto di vecchia datazione, con tipologie edilizie ad insula, in ordinario e carente stato di manutenzione.

L'appartamento è sito al piano primo al civico n.13 e confina a :

- Nord con la particella n. 1485 di altra proprietà;
- Est con la particella n. 1498 di altra proprietà;
- Sud con Vicolo Primo Garibaldi;
- Ovest con la particella n. 1496 di altra proprietà.

L'impianto geometrico è regolare di forma quadrata e si articola in un ingresso-disimpegno con scala ad unico rampante e ripida che collega all'unico vano al piano secondo con bagno e balcone; il piano primo si articola in un unico vano con camino e deposito sottoscala.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

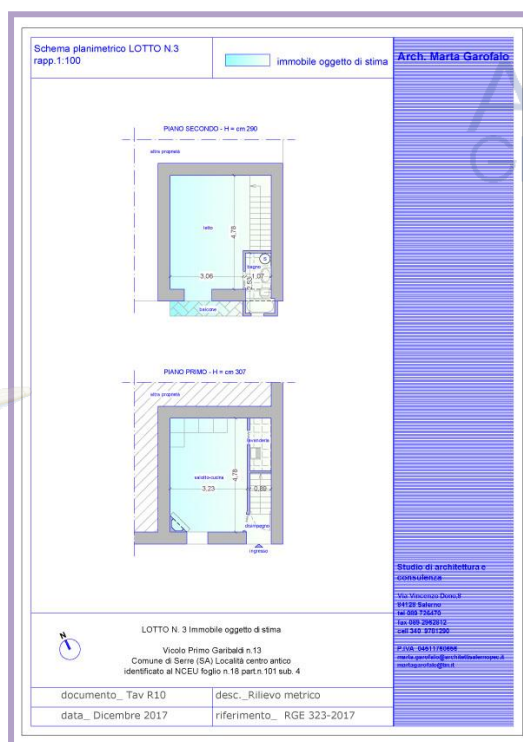
L'appartamento si sviluppa su una superficie utile interna di circa 40,17 mq con un'altezza di circa 3,07 al piano primo e 2,90 ml al piano secondo, oltre circa 1.92 mq di superficie esterna dei balconi.

L'immobile è occupato e si rileva in carente stato di uso manutenzione nelle rifiniture e consistenze, poco luminoso e poco areato con infiltrazioni e muffe distribuite: pavimentazione usurata in ceramica per l'intera superficie, battiscopa ceramico coordinato, porte economiche in legno in finitura

scura, infissi ordinari in legno con vetri normali, persiane in pvc a rullo, rivestimenti usurati con piastrelle di ceramica in bagno, tinteggiature bianche in acrilico in carente stato di uso e manutenzione, soglie in marmo bianco, porta principale d'ingresso in alluminio e vetro smerigliato. Il bagno è dotato di sanitari. La dotazione impiantistica è essenziale per l'idrico-sanitario ed elettrico con scaldacqua, il riscaldamento è assente, si rileva camino tradizionale [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è carente con definizione residenziale, prestazione impiantistica essenziale, con rifiniture e consistenze carenti. [cfr allegati N.3-5-9]. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è carente e di tipo popolare con definizione residenziale, prestazione impiantistica da adeguare, rifiniture e consistenze obsolete [cfr allegati N.3-5-9].

Analisi dimensionale appartamenti

Il calcolo delle superfici è dato, per la superficie utile ai sensi dell'artt. 2-3 del D.M. 10/05/1977 n.801, dalla somma della superficie residenziale, della superficie



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

pertinenziale di ornamento (balconi, terrazzi, etc.) computata al 60% della loro dimensione in quanto comunicanti direttamente con i vani principali, e dalla superficie pertinenziale-accessoria (soffitte, cantine etc.) computata al 30% della loro dimensione in quanto comunicante indirettamente con i vani principali, della superficie scoperta (cortile-giardino tec.) computata al 10% della loro dimensione, inteso come $Sc = Su + 60\% S_{nr}$ come formula generale, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Di seguito nel dettaglio il rilievo metrico eseguito per l'intero bene oggetto di procedura:

Analisi dimensionale bene n.1			
Distribuzione funzionale	Superfici nette	Coefficiente di omog.	S.n.r.
Appartamento piano terra			
Salone-cucina	26,61 mq	1.00	
Letto	11,62 mq	1.00	
Rip.	2,98 mq	1.00	
Bagno	5,37 mq	1.00	
Disimpegno	4,85 mq	1.00	
dispensa	10,00 mq	1.00	
Cortile	9,40 mq	0.10	
Appartamento piano primo e sottotetto			
Ingresso-scala	8,99 mq	1.00	
Salotto cucina	39,00 mq	1.00	
Letto	14,11 mq	1.00	
Bagno	5,98 mq	1.00	
Balcone 1	4,92 mq	0.60	
Balcone 2	6,37 mq	0.60	
Scala interna	5,95 mq	1.00	
Vano a vista sottotetto	21,27 mq	0.30	
Bagno 2 sottotetto	5,28 mq	0.30	
Camera sottotetto	17,18 mq	0.30	
Intercapedine	7,86 mq	0.10	
Analisi dimensionale bene n.2			
Distribuzione funzionale	Superfici nette	Coefficiente di omog.	S.n.r.
Appartamento piano primo e secondo			
Ingresso e scala	4,33 mq	1.00	
Vano cucina	15,44 mq	1.00	
Rip.	2,02 mq	1.00	
Bagno	2,87 mq	1.00	
vano	15,51 mq	1.00	
balcone	1,92 mq	0.30	

Nel dettaglio,

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

sup. utile omogeneizzata = sup. residenziale + (sup. scoperta x 0,30) + (sup. annessi x 0,10)

Bene n.1

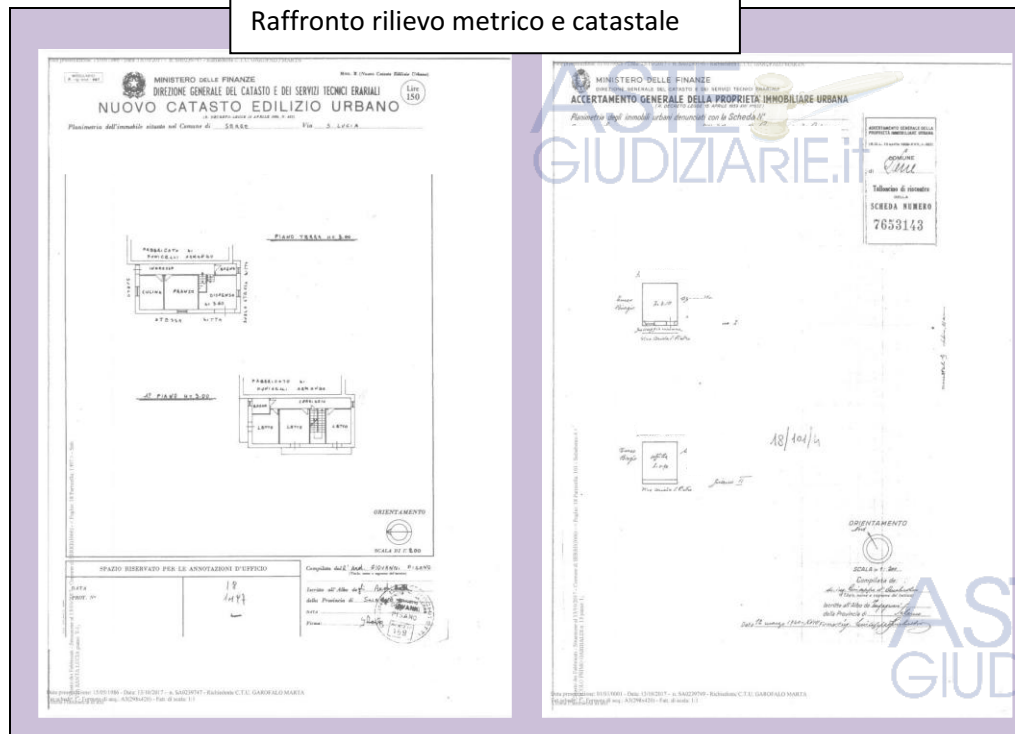
1. sup. utile omogeneizzata piano terra = $(61,43 + 9,40 \times 0,10) = 62,36$ mq ovvero, approssimando a circa 62 mq (dico sessantadue mq) di superficie omogeneizzata .
2. sup. utile omogeneizzata piano primo/sottotetto = $(74,03 + 11,29 \times 0,60 + 43,73 \times 0,30 + 7,86 \times 0,10)$ mq = 94,71 mq ovvero, approssimando a circa 95 mq (dico novantacinque/00 mq) di superficie omogeneizzata.

Bene n.2

1. sup. utile omogeneizzata = $(40,17 + 1,92 \times 0,30)$ mq = 40,75 mq ovvero, approssimando a circa 41 mq (dico quarantuno mq) di superficie omogeneizzata.

Quanto elaborato non è congruente con le superfici catastali riportate in visura ed i titoli edilizi documentati [cfr allegati N.3-5-9]:

Raffronto rilievo metrico e catastale



NCEU Foglio 18	Sup. catastale	Sup. rilevata	Destinazione catastale	Destinazione rilevata	Ubicazione	Congruo
p.1497	168 mq	136 mq	A/3 abitazione	abitazione	Piano T-1	parziale
p.101 sub 4	23 mq	41 mq	A/6 abitazione	abitazione	Piano 1	parziale

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

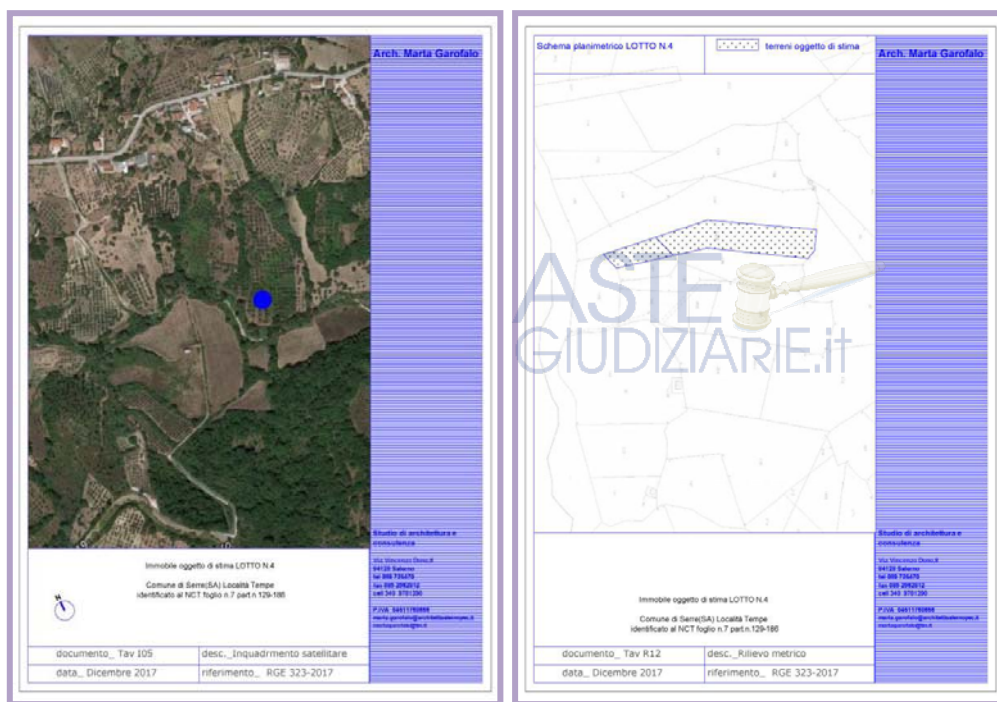
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

3.4.3. Beni nn. 3-4-5-6: terreni agricoli

In occasione del sopralluogo concordato sui luoghi oggetto di stima, l'attuale proprietario del bene, ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato. Quanto rilevato è congruente con la documentazione tecnico amministrativa ricercata presso gli uffici competenti [cfr allegato N.5-8-11-13].

I lotti di terreno raggruppati sono di seguito descritti.

Bene n.3 foglio 7 pp.129-186 Località Tempe. L'accesso ai lotti non è diretto dalla strada carrabile e consentito solo mediante passaggio su altra proprietà. Infatti l'accesso e la completa visibilità dei lotti non è stata agevole durante le operazioni di sopralluogo.



I lotti sono in continuità tra loro, su terreno acclive, in piena zona agricola. La superficie complessiva è stata ricavata dal foglio di mappa, non rilevata sui luoghi per impossibilità d'accesso, ed è di circa 4.065 mq con forma poligonale pressochè regolare conformata con geometria stretta ed allungata rispetto al fiume sottostante, orografia acclive. La consistenza delle superfici è stata riscontrata con sovrapposizione del foglio di mappa catastale ed aereofotogrammetria

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

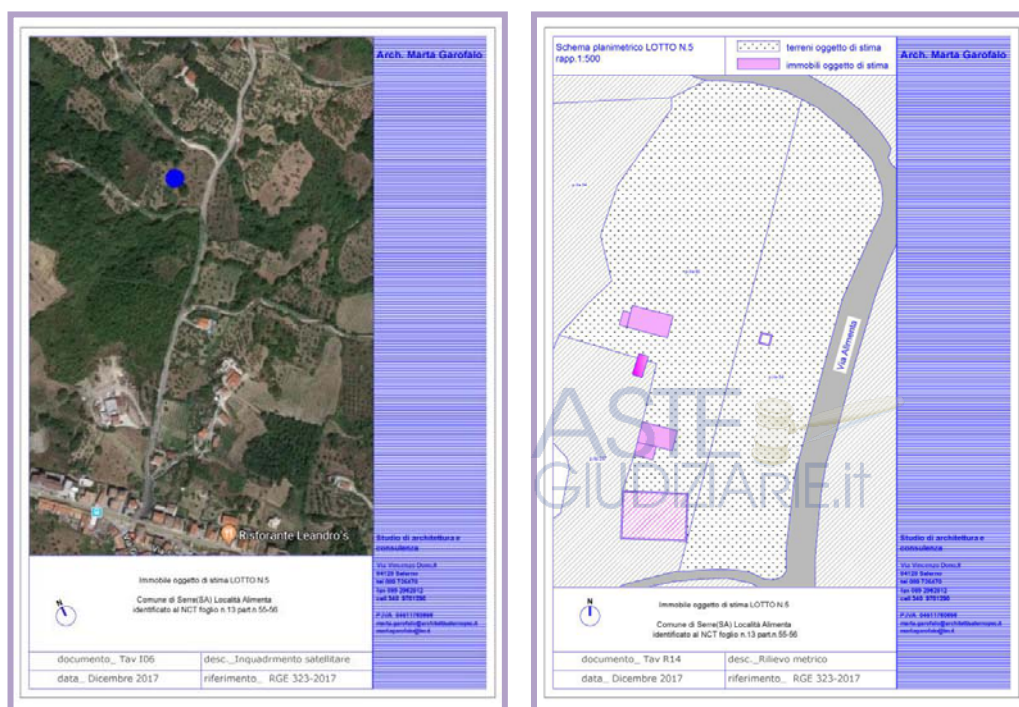
P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

rilasciata dal Comune di Serre e dall'Agea (Agenzia per Erogazione in agricoltura), riportandosi alle dimensioni minime reali rilevate [cfr allegato n.11].

I due lotti contigui ed adiacenti sono privi di recinzione, definiti da qualche piante da frutto e confina con a:

- Nord con la particella n.126 di altra proprietà;
- Ovest con la particella n.97 di altra proprietà
- Sud con la particella n.130-187 di altra proprietà;
- Est con la particella nn. 189 di altra proprietà.

Bene n.4 foglio 13 pp.55-56 Località Alimenta. L'accesso ai lotti è diretto dalla strada carrabile, con ottima visibilità .



I lotti sono in continuità tra loro, su terreno lievemente acclive, in piena zona agricola. La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa 3.900 mq con forma poligonale pressochè regolare, conformata da ampia geometria.

I due lotti contigui ed adiacenti sono recintati, definiti da qualche piante da frutto e confina con a:

- Nord con la particella n.54-267 di altra proprietà;
- Ovest e Sud con la strada comunale;
- Est con la particella nn. 58-267 di altra proprietà.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

La consistenza delle superfici è stata riscontrata con sovrapposizione del foglio di mappa catastale ed aereofotogrammetria rilasciata dal Comune di Serre e dall'Agea (Agenzia per Erogazione in agricoltura), riportandosi alle dimensioni minime reali rilevate [cfr allegato n.11].

Sui beni oggetto di procedura si rilevano manufatto edilizi in c.a. incompiuto e non assentito, n.3 piccoli ruderi in pietra.

In particolare i due lotti adiacenti e contigui sono intesi come un unicum, con soluzione di continuità nei percorsi e nei confini [cfr allegati N.5-13].

L'esposizione dei terreni è ottima, senza alcuna interferenza da cose e/o persone, nella regolarità del ciclo naturale notte-giorno e del clima mite temperato

L'orografia è lievemente acclive con possibilità di accesso diretto dalla strada provinciale, aspetto determinante ai fini della coltivazione del fondo, con altimetria a circa +150 metri s.l.m. in un'area dal clima mite mediterraneo.

Bene n.5 foglio 9 pp.51-129 Località Verdarulo. L'accesso ai lotti è diretto dalla strada carrabile secondaria sulla particella 129, con discreta visibilità .

I lotti sono in continuità tra loro, su terreno acclive, in piena zona agricola. La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa 6.900 mq con forma poligonale pressochè regolare, conformata da geometria allungata.

I due lotti contigui ed adiacenti sono privi di recinzione, definiti da qualche pianta da frutto e confina con a:

- Nord con la particella n.294 di altra proprietà;
- Ovest con la particella n.49 di altra proprietà
- Sud con la particella n.32 di altra proprietà;
- Est con la particella nn. 67-66 di altra proprietà e strada comunale.

La consistenza delle superfici è stata riscontrata con sovrapposizione del foglio di mappa catastale ed aereofotogrammetria rilasciata dal Comune di Serre e dall'Agea (Agenzia per Erogazione in agricoltura), riportandosi alle dimensioni minime reali rilevate [cfr allegato n.11].

Sui beni oggetto di procedura non si rilevano manufatti.

Studio di architettura e consulenza

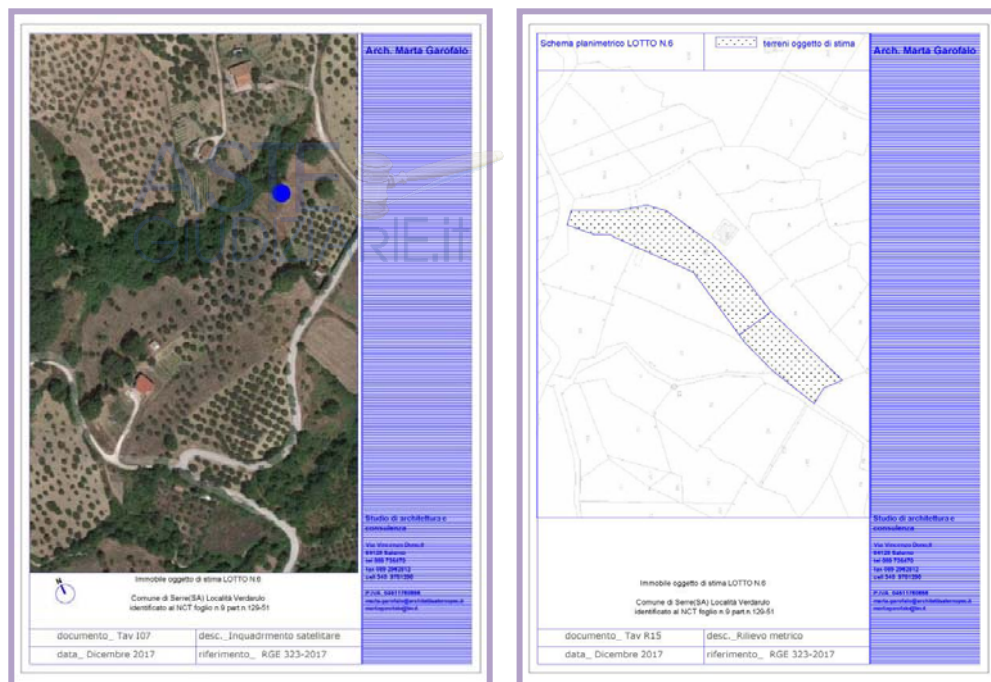
Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



In particolare i due lotti adiacenti e contigui sono intesi come un unicum, con soluzione di continuità nei percorsi e nei confini [cfr allegati N.5-13].

L'esposizione dei terreni è ordinaria, senza alcuna interferenza da cose e/o persone, nella regolarità del ciclo naturale notte-giorno e del clima mite temperato



Bene n.6 foglio 8 p.285 Località Strada delle Calabrie. L'accesso al lotto è diretto dalla strada carrabile con ottima visibilità, su terreno pianeggiante in piena zona agricola. La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa 4.000 mq con forma poligonale regolare, conformata da geometria quadrata.

Il lotto è privo di recinzione, definiti da qualche piante da ulivo e confina con a:

- Nord con la particella n.178 di altra proprietà;
- Ovest con strada carrabile;
- Sud con la particella n.536 di altra proprietà;
- Est con la particella nn. 306-284-303-304 di altra proprietà .

Studio di architettura e consulenza

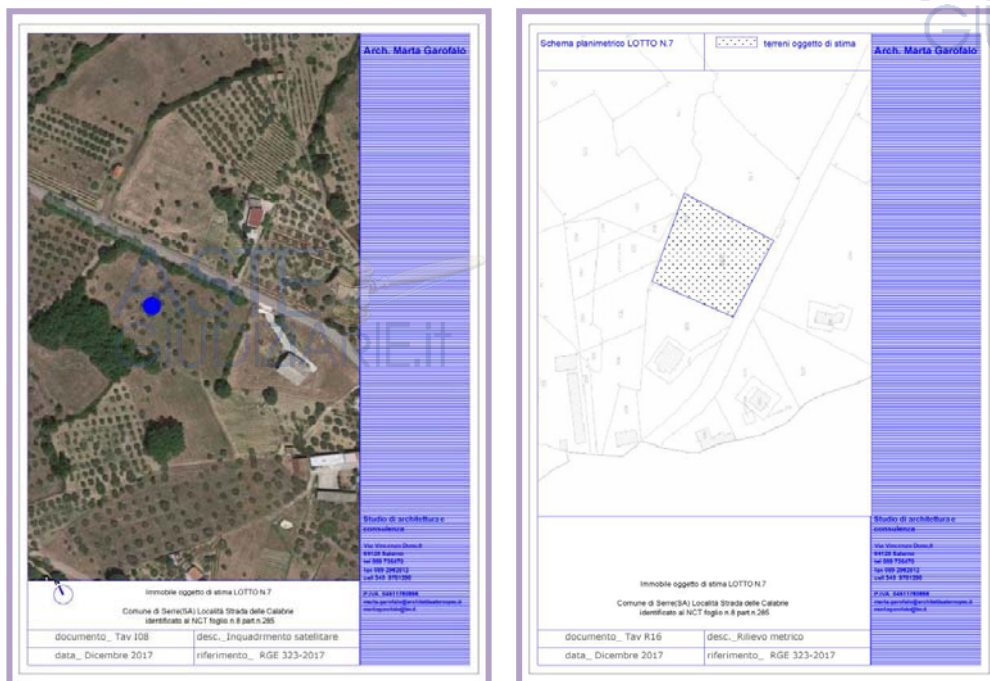
Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



La consistenza delle superfici è stata riscontrata con sovrapposizione del foglio di mappa catastale ed aereofotogrammetria rilasciata dal Comune di Serre e dall'Agea (Agenzia per Erogazione in agricoltura), riportandosi alle dimensioni



minime reali rilevate [cfr allegato n.11].

Sui beni oggetto di procedura non si rilevano manufatti [cfr allegati N.5-13].

L'esposizione dei terreni è ordinaria, senza alcuna interferenza da cose e/o persone, nella regolarità del ciclo naturale notte-giorno e del clima mite temperato

Analisi dimensionale terreni

Il metodo di calcolo delle aree delle superfici agrarie dei terreni è la "superficie agraria" che si ottiene proiettando i punti della superficie fisica del terreno sul piano orizzontale di riferimento, con il calcolo numerico dell'area che considera anche la pendenza del terreno.

L'appezzamento è stato rilevato per trilaterazione misurandone tutti i lati, e l'area totale sommando le aree dei triangoli in cui è stato diviso l'appezzamento in fase di rilievo.

Per cui:

bene	Superfici nette	qualità
n. 3 particelle 129-186 foglio 7	4.065 mq	Uliveto-seminativo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

n. 4 particelle 55-56 foglio 13	3.902 mq	Uliveto-seminativo
n. 5 particelle 51-129 foglio 9	6.910 mq	Uliveto-seminativo
n. 6 particelle 285 foglio 8	4.005 mq	Seminativo

4. Quesito 5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario etc. [...].

La scrivente riporta per ogni distinto bene oggetto di procedura la provenienza originaria a OMISSIS. Altresì si rileva che con denuncia di successione n. 97/426 del 8/04/2004 trascritta ai nn.27935/21109 in data 1/07/2004, i beni oggetto di procedura del *de cuius* OMISSIS cadono in successione al coniuge OMISSIS e di figli OMISSIS [cfr allegato n.4].

Bene n.1

Il bene oggetto di stima è pervenuto agli esecutati in piena proprietà con atto di compravendita del 17/08/1967 rep. 696 racc. n.445 a rogito del notaio Guglielmo Barela, trascritto a Salerno ai nn. 10659/17312 in data 26/08/1967, e registrato a Postiglione in data 1/09/1967 ai n.341 serie 1T, di cui si riportano alcuni punti fondamentali: "[...] art.1 le signore OMISSIS ciascuna per i diritti vantati e tutte e due solidalmente per l'intero, vendono con ogni debita garanzia e senza alcuna riserva le seguenti zone di terreno facenti ai [...]b coniugi OMISSIS e OMISSIS che in quote uguali e indivise, quali acquirenti di buona fede, accettano la piccola zona di terreno di metri quadrati 136 confinante con via santa Lucia, con zona di terreno innanzi acquistata dai coniugi familiare, con OMISSIS e on zona di terreno che sarà appresso descritta; da volturare in catasto in testa agli acquirenti secondo il citato tipo di frazionamento al foglio 18 n.1431 d, seminativo arborato I, are 1,36 r. domenicale 7.48 lire. [...] II) Gli immobili vengono venduti e acquistati nello stato in cui attualmente so trovano a c misura e non a corpo, con pertinenze dipendenze accessioni, servitù, diritti inerenti e con l'immediato immissione degli acquirenti nel possesso di quanto rispettiva acquistato con le conseguenze di legge. III) le venditrici garantiscono e assicurano la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto venduto e garantiscono l'inesistenza di pesi o vincoli di natura reale

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

nonchè di ipoteche. [...] “- si produce atto in copia completo di allegati in allegato n.4.

Beni nn.2-3-4-5

Il bene oggetto di stima è pervenuto agli esecutati in piena proprietà con atto di donazione del 11/03/1973 rep. 2959 racc. n.1323 a rogito del notaio Pasquale Colliani, trascritto a Salerno ai nn. 9687/8764 in data 14/03/1973, e registrato ad Eboli in data 22/03/1973 ai n.1203 serie 12/1, di cui si riportano alcuni punti fondamentali: “[...] art.1 il sig. OMISSIS liberamente ed irrevocabilmente dona [...] B) in favore del figlio Mario che accetta i seguenti bene in Serre: a) due vani di casa uno soprastante all’altro, al vicolo I Garibaldi, confinanti con OMISSIS e detto vicolo, figura in catasto alla partita 387 foglio n.18 n. 101/4 vicolo Garibaldi, vani uno categoria A6 rendita catastale di lire 50, è pervenuto con atto di donazione del 4 ottobre 1931 per notar Fiore in Eboli; [...]; c) fondo rustico alla contrada Tempa confinante per due lati con beni del donante e con OMISSIS, nonché OMISSIS, figura in catasto alla partita 2224 foglio 7 n.129 uliveto are 32.17 RD lire 131,90 e n. 186 semintavio di are 8.48 RD lire 11,45, è pervenuto per atto di compravendita 24 gennaio 1952 per notar Ricciardi di Campagna, ivi registrato il 7 febbraio n al n. 143.Art. 2) La signora OMISSIS liberamente ed irrevocabilmente dona [...] B) in favore del figlio OMISSIS che accetta i seguenti beni in agro si Serre: a) fondo rustico in contrada Alimenta della superficie catastale di are 39.02 confinante con OMISSIS e via Comunale alimenta, figura in catasto alla partita 4083 foglio 13 n.55 seminativo are 19.26 RD lire 52,00 e n. 56 seminativo arborato are 19.76 RD lire 53,35 è di proprietà del donante come la stessa dichiara per possesso pacifico e continuativo di oltre un trentennio; b) fondo rustico alla contrada Verdarulo della superficie catastale di are 69.10 confinante con OMISSIS, via comunale Fontana della Noce ed eredi di OMISSIS, figura in catasto tra la partita 2698 foglio n.9 n.51 uliveto di are 46.14 RD lire 101,513 n. 129 seminativo arborato di are 22,96 RD lire 29,86, è di proprietà della donante come la stessa dichiara per possesso pacifico e continuativo di oltre un trentennio; [...]Art. 2) I donanti garantiscono la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

donato, la loro libertà da pesi ed oneri pregiudizievoli e pertanto ne trasferiscono da oggi ai donatari il possesso legale e materiale con ogni accessorio, pertinenza, e dipendenza. Art. 3) I germani OMISSIS di comune accordo stabiliscono di creare una servitù reciproca di passaggio per i fondi rustici di loro proprietà in località Tempa in agro di Serre da esercitare a piedi e con qualsiasi mezzo meccanico, lungo una strada della larghezza costante di metri tre che dovrà correre in quanto sia possibile con la situazione dei luoghi lungo il confine nord delle particelle 133,131,129,130,126 del foglio n.7 di mappa. [...]art.5) le stesse donazioni sono consentite ed accettate in conto delle quote di legittima spettanti ai donatori sulle future successioni dei loro genitori eventuali eccedenze potranno e dovranno essere dagli stessi trattenute sulle quote disponibili delle stesse successioni. “- si produce atto in copia completo di allegati in allegato n.4.

Bene n.6

Il bene oggetto di stima è pervenuto agli esecutati in piena proprietà con atto di divisione/donazione/vendita piccola proprietà contadina del 11/02/1964 rep. 18344 racc. n.3756 a rogito del notaio Gaetano Amato, trascritto a Salerno ai nn. 5084/5693 in data 3/03/1964, e registrato a Salerno in data 27/02/1964 ai n.3918, di cui si riportano alcuni punti fondamentali: “[...] il 19 agosto 1962 morì in Serre il signor OMISSIS la cui eredità andò devoluta in forza del testamento pubblico notar Guido Ricciardi del 15 dicembre 1960 [...]il defunto nominò usufruttuaria generale di tutti i beni la moglie OMISSIS e lasciò le figlie legittime OMISSIS in parti uguali fra loro il fondo rustico denominato Favali o Morticelli in agro di Serre a tacitazione delle loro spettanze legittimarie; lasciò tutti gli altri beni mobili ed immobili al suo affiliato OMISSIS [...]. L’immobile devoluto in comunione alle sorelle OMISSIS è il seguente Fondo rustico seminativo arborato sito in agro del comune di Serre contrada Monticelli in unico corpo della superficie catastale di ha 4.58.68 confinante con al vecchia strada delle Calabrie e con i beni di OMISSIS, via comunale, OMISSIS, etc... riportato in catasto alla partita 591 foglio 8 pp. 178 seminativo arborato di 4° ha 1.41.82 RD 297.82 lire [...]. Art.1 la signora OMISSIS rinunzia puramente e semplicemente all’usufrutto ad essa spettante sul fondo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

innanzi descritto in forza del testamento menzionato in premessa. Art. 2 Le signore OMISSIS, precedono amichevolmente allo scioglimento della comunione del loro fondo ereditario Monticelli in agro di Serre dividendolo in quote di egual valore che esse si attribuiscono in piena proprietà nel modo seguente: [...] quota assegnata a OMISSIS vedova OMISSIS: la zona meridionale della superficie complessiva di ha 1.76.39 confinante con la quota assegnata alla sorella con via comunale, beni OMISSIS, e per brevissimo tratto con altra via comunale. Rappresentata nell'anzidetto tipo di frazionamento con i seguenti dati foglio 8 n. 210 a [...] n.179 a[...] n.183[...], n.184[...], n.226 b[...], n.209 a [...]. Art. 3. Le quote descritte nel precedente articolo sono attribuite a corpo con ogni diritto azione e ragione a ciascuna inerente. Le condividenti si immettono da questo momento nel possesso della quota a ciascuna di essa attribuita, si prestano reciproca garanzia e si quetanziano reciprocamente dichiarando di aver regolato ogni rapporto relativo al periodo della comunione; dichiarano infine di ritenere pienamente soddisfatti i diritti a ciascuna spettanti sull'eredità paterna e sul fondo fino ad oggi posseduto in comunione. [...]art. 4. La signora OMISSIS maritata OMISSIS liberamente e senza alcuna riserva dona in piena proprietà ai figli OMISSIS e OMISSIS i quali accettano le porzioni di seguito a fianco di ciascuno indicate della quota attribuite alla donante come è detto nel precedente articolo due: ...a OMISSIS maritata una zona di are quaranta e centiare cinque, confinante con la vecchia strada delle Calabrie, con restante fondo della donante, beni OMISSIS, [...] rappresentata nel tipo di frazionamento con i seguenti dati foglio 8 n. 178 b sem. arb. di 4 are 40.05 RD 84.10 lire RA 56,07.[...] art.5 Tutte le donazioni di cui al precedente articolo quattro vengono disposte ed accettate a titolo di anticipata successione e dovranno imputarsi in primo luogo sulle future spettanza legittimarie dei donatori e poi per l'eventuale eccedenza, sulla porzione disponibile della donante. Esse avevano ogni effetto utile ed oneroso da oggi “- si produce atto in copia completo di allegati in allegato n.4.



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Per i beni oggetto di procedura si rileva continuità nel ventennio ai nominativi OMISSIS, ma non risulta aperta, registrata o trascritta denuncia di successione dei beni del de cuius OMISSIS agli eredi OMISSIS.

L'analisi della provenienza dei beni oggetto di procedura è stata elaborata sino al 1967, 1967, 1973 ben oltre il ventennio richiesto, e riscontra quanto esposto agli atti del creditore procedente nella relazione notarile a firma del dott. Massimo Esposito.

Riepilogo provenienza del bene n.1 oggetto di stima NCEU Serre foglio n.18 p. 1497 Via Santa Lucia n.18		
Identificazione del bene oggetto di procedura	Aventi diritto del bene oggetto di procedura	Quote degli aventi diritto del bene oggetto di procedura
N.C.E.U. di Serre (SA) Foglio n. 18 part. n. 1497	OMISSIS	Quota 1/6 Piena proprietà dal 1/07/2004
	OMISSIS	Quota 1/2 Piena proprietà dal 17/07/1967
	OMISSIS	Piena proprietà dal 1/07/2004 a Quota 1/6
	OMISSIS	Piena proprietà dal 1/07/2004 a Quota 1/6
	OMISSIS	Piena proprietà dal 1/07/2004 a Quota 1/6
	OMISSIS	Piena proprietà dal 1/07/2004 a Quota 1/6
Riepilogo provenienza dei beni n.2,3,4,5, oggetto di stima NCEU Serre foglio n.18 p. 101 sub 4 Via Garibaldi n.4 NCT Serre foglio n. 7 pp.129-186 e foglio n.13 pp.55-56 e foglio n. 9 pp.51-129		
N.C.E.U. di Serre(SA) Foglio n. 18 part. n. 101 sub 4 e N.C.T. foglio n. 7 pp. 129-186, foglio n.13 pp.55-56, foglio n. 9 p.51-129	OMISSIS	Quota 1/3 Piena proprietà dal 1/07/2004
	OMISSIS	Quota 1/3 Piena proprietà dal 11/03/1973
	OMISSIS	Piena proprietà dal 1/07/2004 a Quota 1/3
	OMISSIS	Piena proprietà dal 1/07/2004 a Quota 1/3
	OMISSIS	Piena proprietà dal 1/07/2004 a Quota 1/3
	OMISSIS	Piena proprietà dal 1/07/2004 a Quota 1/3
Riepilogo provenienza del bene n.6 oggetto di stima NCT Serre foglio n.8 p.285		
N.C.T. di Serre(SA) Foglio n. 8 part. n. 285	OMISSIS	Piena proprietà dal 26/08/1967

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

5. Quesito 6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà etc [...].

Per “comoda divisibilità” si intende, sia la mera possibilità di una materiale ripartizione dell’immobile tra gli aventi diritto, sia la concreta attitudine alla stessa da cui derivi, a ciascun comproprietario, un bene di valore assimilabile all’originario senza particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l’originario valore dell’immobile, con i beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, ma funzionali: le porzioni ottenute nell’insieme devono raggiungere il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

Bene n.1.

L’immobile oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite ai soli esecutati, è di fatto già distinto in due unità immobiliari funzionali ed indipendenti. Pertanto il bene è da dividersi, previa sanatoria edilizia e conseguente frazionamento dello stesso, in due distinte unità immobiliari.

Beni nn. 2-3-4-5-6

I beni nn. 2,3,4,5,6 oggetto di stima sono aggrediti per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite agli esecutati, per cui non si prevede alcuna divisione nello stato in cui si trovano ad oggi. I beni sono per autonomia funzionale e compositiva non divisibili a tutt’oggi.

6. Quesito 7. Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante etc. [...].

6.1 Stato di possesso del bene

Alla data della nomina di C.T.U. gli immobili sono occupati come di seguito:

bene n.1 è occupato al piano terra dalla signora OMISSIS ed il primo piano da un parente degli esecutati senza alcun titolo;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

bene n. 2 è occupato senza alcun titolo dal sig. OMISSIS dal 2014;

beni nn. 3,4,5,6 sono liberi da persone e/o cose.

Si riportano di seguito i dati della residenza e dello stato di famiglia degli esecutati con il proprio come da certificato che si pone in allegato n.6:

- l'esecutato OMISSIS nato a _____ risiede nel
Comune di Serre (SA) in Via Tiri di fanteria snc con il proprio nucleo
familiare dalla nascita, con OMISSIS nata a _____
intestataria scheda, OMISSIS (_____), OMISSIS
(_____), giusto certificato contestuale residenza e stato di famiglia
rilasciato dal Comune di Serre che si allega del 7/12/2017 ;
- l'esecutato OMISSIS nato a _____ risiede nel Comune di
Serre (SA) in Via Santa Lucia snc da sola, giusto certificato contestuale
residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Serre che si allega del
7/12/2017 ;
- l'esecutato OMISSIS nato a _____ risiede nel Comune di
Serre (SA) in Via Ennio D'Aniello snc con il proprio nucleo familiare dalla
nascita, con OMISSIS _____ intestataria scheda, OMISSIS
(_____), OMISSIS (_____), OMISSIS
(_____), giusto certificato contestuale residenza e stato di famiglia
rilasciato dal Comune di Serre che si allega del 7/12/2017 ;
- l'esecutato OMISSIS nato a _____ risiede nel Comune di
Serre (SA) in Via Tiri di Fanteria snc con il proprio nucleo familiare dalla
nascita, con OMISSIS _____ intestataria scheda, OMISSIS
(_____), OMISSIS (_____), giusto certificato
contestuale residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Serre che
si allega del 7/12/2017;
- l'esecutato OMISSIS nato a _____ risiede nel Comune di
Serre (SA) in Via Tiri di Fanteria snc con il proprio nucleo familiare dalla
nascita, OMISSIS (_____), OMISSIS (_____),
OMISSIS (_____), giusto certificato contestuale

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Serre che si allega del 7/12/2017.

6.2 Nomina custode giudiziario

Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU non è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno custode giudiziario a tutt'oggi.

7. Quesito 8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione dica se il bene [...].

La scrivente stima, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Serre (SA), come il più probabile canone mensile di un bene analogo nel in buono stato di conservazione e manutentivo in quel contesto, i seguenti valori:

bene n.1 (piano terra, primo e sottotetto) circa 450,00- 500,00 euro/mese;

bene n.2 (piano primo e secondo) circa 100,00 euro/mese;

dato congruo rispetto alle quotazioni immobiliari OMI I semestre 2017, codice zona B1 destinazione residenziale, tipologia prevalente abitazioni civili [cfr allegato n.9].

Per i terreni definiti dai beni nn. 3,4,5,6, non si riscontra alcun parametro di locazione commerciale per conformazione tipologia.

8. Quesito 9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato etc [...].

Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale [cfr allegato n.6]:

- il sig. OMISSIS nato a _____ si è sposato con la sig.ra OMISSIS nata a _____ in data 5/10/1961 senza alcuna annotazione, ovvero in regime di comunione di beni, giusto estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Serre;
- l'esecutato OMISSIS nato a _____ si è sposato con la sig.ra OMISSIS nata a Serre il 27/01/1974 in data 21/05/2000 in regime di separazione di beni resa nell'atto di matrimonio, giusto estratto di matrimonio del 7/12/2017 rilasciato dal Comune di Serre.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

9. Quesito 10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, etc. [...].

9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria

Bene n.1

Come da atto di atto di compravendita del 17/08/1967 rep. 696 racc. n.445 a rogito del notaio Guglielmo Barela, si rileva che: "[...]II) Gli immobili vengono venduti e acquistati nello stato in cui attualmente so trovano a c misura e non a corpo, con pertinenze dipendenze accessioni, servitù, diritti inerenti e con l'immediato immissione degli acquirenti nel possesso di quanto rispettiva acquistato con le conseguenze di legge. III) le venditrici garantiscono e assicurano la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto venduto e garantiscono l'inesistenza di pesi o vincoli di natura reale nonchè di ipoteche. [...] “- si produce atto in copia completo di allegati in allegato n.4.

Beni nn.2-3-4-5

Come da atto di atto di donazione del 11/03/1973 rep. 2959 si rileva che: [...]Art. 2) I donanti garantiscono la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto donato, la loro libertà da pesi ed oneri pregiudizievoli e pertanto ne trasferiscono da oggi ai donatari il possesso legale e materiale con ogni accessorio, pertinenza, e dipendenza. Art. 3) I germani OMISSIS di comune accordo stabiliscono di creare una servitù reciproca di passaggio per i fondi rustici di loro proprietà in località Tempa in agro di Serre da esercitare a piedi e con qualsiasi mezzo meccanico, lungo una strada della larghezza costante di metri tre che dovrà correre in quanto sia possibile con la situazione dei luoghi lungo il confine nord delle particelle 133,131,129,130,126 del foglio n.7 di mappa. [...]art.5) le stesse donazioni sono consentite ed accettate in conto delle quote di legittima spettanti ai donatori sulle future successioni dei loro genitori eventuali eccedenze potranno e dovranno essere dagli stessi trattenute sulle quote disponibili delle stesse successioni. “- si produce atto in copia completo di allegati in allegato n.4.

Bene n.6

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Come da atto di divisione/donazione/vendita piccola proprietà contadina del 11/02/1964 rep. 18344 si rileva che : “[...]. Art. 3. Le quote descritte nel precedente articolo sono attribuite a corpo con ogni diritto azione e ragione a ciascuna inerente. Le condividenti si immettono da questo momento nel possesso della quota a ciascuna di essa attribuita, si prestano reciproca garanzia e si quetanziano reciprocamente dichiarando di aver regolato ogni rapporto relativo al periodo della comunione; dichiarano infine di ritenere pienamente soddisfatti i diritti a ciascuna spettanti sull’eredità paterna e sul fondo fino ad oggi posseduto in comunione. [...] art.5 Tutte le donazioni di cui al precedente articolo quattro vengono disposte ed accettate a titolo di anticipata successione e dovranno imputarsi in primo luogo sulle future spettanza legittimarie dei donatori e poi per l’eventuale eccedenza, sulla porzione disponibile della donante. Esse avevano ogni effetto utile ed oneroso da oggi ”- si produce atto in copia completo di allegati in allegato n.4.

Dall’analisi dei titoli di proprietà nel ventennio non si riscontra alcun vincolo di natura edificatoria sui beni oggetto di procedura.

I beni oggetto di stima identificati, come si evince dal certificato rilasciato dal Comune sopracitato e posto in allegato con protocollo n.7731 in data 13/12/2017:

- beni nn.1-2 ricadono in zona A centro abitato;
- beni n.3-4-5-6 ricadono in aree sottoposte a vincolo:
 - o Ai sensi della perimetrazione del Nuovo Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico del territorio nuovo P.S.A.I dell’ex autorità di Bacino Regionale in Destra Sele adottato con delibera del C.I. n.10/2011 e pubblicato sul BURC n.26/2011, le particelle individuate risultano:
 - non ricadenti in rischio e pericolo idraulico;
 - non ricadenti in rischio colate;
 - ricadenti in pericolo frane;
 - ricadenti in rischio Frane.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



- I beni nn.3-4 sono soggette altresì a vincolo di rispetto di fiumi, torrenti, corsi d'acqua e sponde degli argini per un'ampiezza di 150 ml.

9.2 vincoli e/o oneri condominiali

I beni identificati con i numeri 1 e 2 sono unità immobiliari indipendenti non costituite in condominio.

I beni identificati con i numeri 2,3,4,5,6 sono terreni agricoli.

9.3 domande giudiziali, convenzioni matrimoniali etc...

alcuna.

10. Quesito 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente etc [...] .

10.1 Formalità ipotecarie

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

1.Ispezione Ipotecaria n. SA475249/2 del 31/10/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.1 note inerente la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 5/12/2017:

nota 1. Trascrizione contro del 8/08/2017 reg. part. 24816 reg. gen.32025

Verbale di pignoramento immobili rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

2.Ispezione Ipotecaria n. SA475239/3 del 31/10/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.8 note di cui n. inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 30/10/2017:

nota 1. Iscrizione contro del 15/06/1994 reg. part. 1855 reg. gen.16259

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.35432 del 7/06/1994 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà OMISSIS sul

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

bene n.1 oggetto di procedura per erogazione mutuo dalla Cassa rurale ed artigiana di Altavilla Silentina scr per un importo di 90.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 5 anni tasso d'interesse 14,15% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Nota 3. Iscrizione contro del 9/07/1996 reg. part. 2010 reg. gen.16297

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.40251 del 2/07/1996 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà OMISSIS sui beni 1-2-3-4-5 oggetto di procedura per apertura credito dalla Cassa rurale ed artigiana di Altavilla Silentina scr per un importo di 300.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 5 anni tasso d'interesse --- - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Nota 5. Iscrizione contro del 26/11/1999 reg. part. 6618 reg. gen.34654

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio Luigi Capobianco rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Nota 6. Iscrizione contro del 5/05/2004 reg. part. 2654 reg. gen.19418

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 7. Trascrizione a favore del 1/07/2004 reg. part.21109 reg. gen.27935

Denuncia successione del 8/04/2004 rep.97/426 dei beni oggetto di procedura OMISSIS nei confronti del coniuge OMISSIS e dei figli OMISSIS - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 8. Trascrizione contro del 8/08/2017 reg. part. 24816 reg. gen.32025

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Verbale di pignoramento immobili rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

3.Ispezione Ipotecaria n. SA475243/3 del 31/10/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.76 note di cui n. inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 30/10/2017:

nota 18. Iscrizione contro del 5/05/2004 reg. part. 2654 reg. gen.19418

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà per ciascuno dei beni oggetto di procedura per erogazione mutuo dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000,00 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 19. Trascrizione a favore del 1/07/2004 reg. part.21109 reg. gen.27935

Denuncia successione del 8/04/2004 rep.97/426 dei beni oggetto di procedura di OMISSIS nei confronti del coniuge OMISSIS e dei figli OMISSIS - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Nota 20. Iscrizione contro del 6/10/2004 reg. part. 6845 reg. gen.46163

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.56777 del 1/10/2004 su altri beni

Nota 30. Iscrizione contro del 24/04/2007 reg. part. 5654 reg. gen.22442

Ipoteca legale imposta da ETR esazione tributi SpA rep.5099 del 6/10/2006 - cancellata

Nota 31. Iscrizione contro del 30/04/2007 reg. part. 5911 reg. gen.23303

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.61784 del 26/04/2007 su altri beni

Nota 64. Iscrizione contro del 2/08/2012 reg. part. 2566 reg. gen.30148

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio G.Monica rep.53468 del
27/07/2012 su altri beni

Nota 65. Iscrizione contro del 3/10/2014 reg. part. 3122 reg. gen.32786

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio G.Monica rep.53468 del
27/07/2012 su altri beni

Nota 67. Iscrizione contro del 13/11/2014 reg. part. 3675 reg. gen.37351

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio G.Monica rep.55114 del
12/11/2014 su altri beni

Nota 68. Iscrizione contro del 22/12/2014 reg. part. 4249 reg. gen.42241

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio S.Campanella rep.25458
del 9/12/2014 su altri beni.

Nota 69. Iscrizione contro del 2/02/2015 reg. part. 308 reg. gen.3411

Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Salerno
rep.161 del 16/01/2015 su altri beni.

Nota 70. Iscrizione contro del 9/07/2015 reg. part. 3038 reg. gen.23976

Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Salerno
rep.1726 del 19/06/2015 su altri beni.

Nota 71. Trascrizione contro del 4/12/2015 reg. part. 32892 reg. gen.41390

Domanda giudiziale in forma sintetica su altri beni.

nota 73. Trascrizione contro del 13/02/2017 reg. part. 4228 reg. gen.5533

Verbale di pignoramento immobili rep.527 del 9/01/2017 su altri beni non
oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 74. Trascrizione contro del 14/07/2017 reg. part. 21197 reg. gen.27396

Verbale di pignoramento immobili rep.7729 del 26/07/2017 su altri beni
non oggetto di procedura e sul bene n.1 promosso

Grieco srl per un importo di 378.786,79 euro capitale oltre interessi - si
produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 75. Trascrizione contro del 8/08/2017 reg. part. 24816 reg. gen.32025

Verbale di pignoramento immobili rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di
1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

nota 76. Trascrizione contro del 28/09/2017 reg. part. 27883 reg. gen.36123

Verbale di pignoramento immobili rep.9313 del 7/09/2017 su altri beni non oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

4.Ispezione Ipotecaria n. SA547509/3 del 18/12/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.9 note di cui n. inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 5/12/2017:

nota 3. Iscrizione contro del 15/06/1994 reg. part. 1855 reg. gen.16259

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.35432 del 7/06/1994 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà OMISSIS sul bene n.1 oggetto di procedura per erogazione mutuo dalla Cassa rurale ed artigiana di Altavilla Silentina scr per un importo di 90.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 5 anni tasso d'interesse 14,15% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Nota 5. Iscrizione contro del 9/07/1996 reg. part. 2010 reg. gen.16297

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.40251 del 2/07/1996 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà OMISSIS sui beni 1-2-3-4-5 oggetto di procedura per apertura credito dalla Cassa rurale ed artigiana di Altavilla Silentina scr per un importo di 300.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 5 anni tasso d'interesse --- - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Nota 6. Iscrizione contro del 26/11/1999 reg. part. 6618 reg. gen.34654

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio Luigi Capobianco rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Nota 7. Iscrizione contro del 26/02/2003 reg. part. 1117 reg. gen.7939

Ipoteca legale ETR SpA rep.840 del 5/12/2002 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno sui beni oggetto di procedura per un importo di 26.240,56 euro capitale oltre interessi, durata -- anni tasso d'interesse 8.40% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 8. Trascrizione a favore del 1/07/2004 reg. part.21109 reg. gen.27935

Denuncia successione del 8/04/2004 rep.97/426 dei beni oggetto di procedura di OMISSIS nei confronti del coniuge OMISSIS e dei figli OMISSIS - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Nota 9. Iscrizione contro del 23/02/2005 reg. part. 1531 reg. gen.9090

Ipoteca legale ETR SpA rep.1143 del 2/10/2002 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene n. 2-3-5 oggetto di procedura per un importo di 28.103,91 euro capitale oltre interessi, durata ----anni tasso d'interesse 8.40% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

5.Ispezione Ipotecaria n. SA547523/3 del 18/12/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.12 note di cui n. inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 15/12/2017:

nota 10. Iscrizione contro del 5/05/2004 reg. part. 2654 reg. gen.19418

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà per ciascuno dei beni oggetto di procedura per erogazione mutuo dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000,00 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 11. Trascrizione a favore del 1/07/2004 reg. part.21109 reg. gen.27935

Denuncia successione del 8/04/2004 rep.97/426 dei beni oggetto di procedura di OMISSIS nei confronti del coniuge OMISSIS e dei figli OMISSIS - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

6. Ispezione Ipotecaria n. SA475272/3 del 31/10/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.1 nota inerente la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 30/10/2017:

nota 1. Trascrizione contro del 8/08/2017 reg. part. 24816 reg. gen.32025

Verbale di pignoramento immobili rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

7. Ispezione Ipotecaria n. SA475256/3 del 31/10/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.1 nota inerente la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 30/10/2017:

nota 1. Trascrizione contro del 8/08/2017 reg. part. 24816 reg. gen.32025

Verbale di pignoramento immobili rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

8. Ispezione Ipotecaria n. SA475254/2 del 31/10/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.1 nota inerente la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 30/10/2017:

nota 1. Trascrizione contro del 8/08/2017 reg. part. 24816 reg. gen.32025

Verbale di pignoramento immobili rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

10.2 Costi cancellazione

L'iter per la cancellazione dei costi è il seguente:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

1. Pagamento con F23 presso banca o posta delle causali più ricorrenti:

costo fisso 262,00 € Pignoramento, Sentenza conservativa, Fallimento

costo 35,00 € Mutuo fondiario

costo variabile 0,50 % della somma iscritta per Ipoteca giudiziale

costo zero Ipoteca Equitalia

2. Cancellazione della nota presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio;

3. Onorario a forfait di una consulenza per i punti sopracitati.

11. Quesito 12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie etc. [...].

11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto

bene n.1

Dalla visura storica per immobile n.T227221 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Serre (SA) al foglio n.18 particella n.1497 zona 2 cat. A3 consistenza 7,5 vani sup. catastale 168 mq, rendita 406,71 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 4/6; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/6; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/6; dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati parzialmente congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dalla visura storica per immobile n.T230513 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Serre (SA) al foglio n.18 particella n.1497 è ente urbano per superficie 136 are [cfr allegato n.3].

bene n.2

Dalla visura storica per immobile n.T227383 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Serre (SA) al foglio n.18 particella n.101 sub 4 zona 2 cat. A6 classe 2 consistenza 1 vani sup. catastale 23 mq, rendita 31,50 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; dati derivanti dall'atto di

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati parzialmente congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dalla visura elenco immobile n.C13792007 sul bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Serre (SA) al foglio n.18 particella n.101 insistono n.4 immobili, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

bene n.3

Dalla visura storica per immobile n.T227910 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.7 particella n.129 qualità uliveto classe 3 superficie 3217 are RD 7,48 euro RA 5,82 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dalla visura storica per immobile n.T228085 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.7 particella n.186 qualità seminativo classe 4 superficie 848 are RD 2,85 euro RA 5,04 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

bene n.4

Dalla visura storica per immobile n.T228228 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.13 particella n.55 porzione AA uliveto classe 3 superficie 844 are RD 1,96 euro RA 1,53 euro, AB seminativo arborato classe 3 superficie 1082 are RD 6,15 euro RA 10,06 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Dalla visura storica per immobile n.T228358 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.13 particella n.56 qualità seminativo classe 3 superficie 1976 are RD 11,23 euro RA 18,37 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

bene n.5

Dalla visura storica per immobile n.T228516 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.9 particella n.51 porzione AA uliveto classe 4 superficie 4589 are RD 4,74 euro RA 5,93 euro, AB pascolo classe U superficie 25 are RD 0,03 euro RA 0,01 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dalla visura storica per immobile n.T228614 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.9 particella n.129 porzione AA seminativo classe 4 superficie 800 are RD 2,69 euro RA 4,75 euro, AB uliveto classe 4 superficie 1496 are RD 1,55 euro RA 1,93 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dalla visura storica per immobile n.T228802 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.8 particella n.285 seminativo arborato classe 4 superficie 405 are RD 15,51 euro RA 34,13 euro, è intestata dall'impianto meccanografico a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il

bene n.6

Dalla visura storica per immobile n.T228802 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.8 particella n.285 seminativo arborato classe 4 superficie 405 are RD 15,51 euro RA 34,13 euro, è intestata dall'impianto meccanografico a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

diritto di proprietà per 1000/1000, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1975, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dalla visura storica per immobile n.T102194 il bene riportato erroneamente nella presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.8 particella n.258 qualità seminativo classe 6, superficie 2415 are, R.D. 3,74 euro R.A. 7,48 EURO 6 è intestata dal 10/12/2003 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS, per proprietà 1/1 bene personale; dati non congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dalla visura storica per immobile n.T103823 il bene n.6 oggetto della presente procedura e sopra identificato deriva dalla particella identificata al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.8 particella n.178 porzione AA classe 4 superficie 606 are RD 2,35 euro RA 5,16 euro, AB uliveto classe 4 superficie 3695 are RD 3,82 euro RA 4,77 euro, è intestata dal 1/03/2016 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$; dati derivanti dall'atto di donazione accettata rep. 55521 del 3/3/2004 a rogito del notaio Malinconico, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

- 11.1.4. Le visure storiche per soggetti n.T104489 dell'esecutato OMISSIS, n.T105770 dell'esecutato OMISSIS, n.T227024 dell'esecutato OMISSIS, riportano per i beni oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3].

Le visure storiche per soggetti nn.C13792007 dell'esecutato OMISSIS, non hanno alcuna corrispondenza [cfr allegato n.3].

-11.1.5. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visura nn.T71775-T72221-SA239765-SA239773-SA239756-SA239759-SA239763 sono aggiornati e congruenti con le aerofotogrammetrie del Comune di Serre.

Gli elaborati planimetrici prodotti con visure n.SA239747 rappresentano l'accatastamento del bene n.1 alla data del 15/05/1986 e non sono corrispondenti al rilievo metrico eseguito [cfr allegato N.3-5].

Gli elaborati planimetrici prodotti con visure n.SA239749 rappresentano l'accatastamento del bene n.2 alla data del 12/05/1940 e sono parzialmente corrispondenti al rilievo metrico eseguito [cfr allegato N.3-5].

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Si conclude che le visure catastali per immobile e soggetto congruenti nei contenuti, ripropongono la consistenza dei beni oggetto di pignoramento, sono parzialmente corrispondenti al rilievo metrico nel dimensionamento sviluppato ed alla pratica tecnico-amministrativa consultata presso gli uffici tecnici del Comune di Serre ad eccezione del :

- bene n.1 per cui è da prevedere pratica docfa per frazionamento in due unità immobiliari con aggiornamento planimetrico e della titolarità, per cui si prevede un costo di circa 1.500,00 euro oltre iva ed oneri per tecnico abilitato;
- bene n.2 per cui è da prevedere pratica docfa per aggiornamento planimetrico e della titolarità, per cui si prevede un costo di circa 500,00 euro oltre iva ed oneri per tecnico abilitato;
- beni nn. 3-4-5-6 sono da aggiornarsi nella titolarità per gli eredi del de cuius Opromolla Giovanni, per cui si prevede un costo di circa 7.200,00 euro oltre iva ed oneri per tecnico abilitato.

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro

Dalle ispezioni ipotecarie n.sa438627/3 del 3/10/2017 sugli immobili oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. SA438647/3-SA438651/83-SA438659/3 risultano le seguenti annotazioni [cfr allegato n.2]:

- a. contro l'esecutato OMISSIS e sui beni oggetto di procedura le seguenti annotazioni, ovvero

-1. Pignoramento immobili trascritto il 8/08/2017

reg. part. 24816 reg. gen.32025 rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



- a. contro l'esecutato OMISSIS sui beni oggetto di procedura le seguenti annotazioni, ovvero

-5. Ipoteca volontaria trascritto il 26/11/1999

reg. part. 6618 reg. gen.34654 rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-6. Ipoteca volontaria trascritto il 5/05/2004

reg. part. 2654 reg. gen.19418 rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-8. Pignoramento immobili trascritto il 8/08/2017

reg. part. 24816 reg. gen.32025 rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

- a. contro l'esecutato OMISSIS sui beni oggetto di procedura le seguenti annotazioni, ovvero

-18. Ipoteca volontaria trascritto il 5/05/2004

reg. part. 2654 reg. gen.19418 rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-74. Pignoramento immobili trascritto il 14/07/2017

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

reg. part. 21197 reg. gen.27396 Verbale di pignoramento immobili rep.7729 del 26/07/2017 su altri beni non oggetto di procedura e sul bene n.1 promosso OMISSIS srl per un importo di 378.786,79 euro capitale oltre interessi - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-75. Pignoramento immobili trascritto il 8/08/2017

reg. part. 24816 reg. gen.32025 rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

- a. contro l'esecutato OMISSIS sui beni oggetto di procedura le seguenti annotazioni, ovvero

-6. Ipoteca volontaria trascritto il 26/11/1999

reg. part. 6618 reg. gen.34654 rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-7. Ipoteca legale trascritto il 26/02/2003

reg. part. 1117 reg. gen.7939 ETR SpA rep.840 del 5/12/2002 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno sui beni oggetto di procedura per un importo di 26.240,56 euro capitale oltre interessi, durata -- anni tasso d'interesse 8.40% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-9. Ipoteca legale trascritto il 23/02/2005

reg. part. 1531 reg. gen.9090 ETR SpA rep.1143 del 2/10/2002 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene n. 2-3-5 oggetto di procedura per un importo di 28.103,91 euro capitale oltre interessi, durata ----anni tasso d'interesse 8.40% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

- a. contro l'esecutato OMISSIS sui beni oggetto di procedura le seguenti annotazioni, ovvero

10. Ipoteca volontaria trascritto il 5/05/2004

reg. part. 2654 reg. gen. 19418 rep. 55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

- b. sui beni n.1 oggetto di procedura le seguente annotazione, ovvero

-3. Ipoteca volontaria iscritta il 26/11/1999

reg. part. 6618 reg. gen. 34654 atto a rogito del notaio Luigi Capobianco rep. 5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-4. Ipoteca volontaria iscritta il 5/05/2004

Reg. part. 2654 reg. gen. 19418 rep. 40251 del 2/07/1996 atto a rogito del notaio R. Malinconico rep. 55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-7. Pignoramento immobili trascritto il 14/07/2017

reg. part. 21197 reg. gen. 27396 Verbale di pignoramento immobili rep. 7729 del 26/07/2017 su altri beni non oggetto di procedura e sul bene n.1 promosso OMISSIS per un importo di 378.786,79 euro capitale oltre interessi - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-8. Pignoramento immobili trascritto il 8/08/2017

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono, 8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Reg. part. 24816 reg. gen.32025 rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

- b. sui beni n.2 oggetto di procedura le seguente annotazione, ovvero

-3. Ipoteca volontaria iscritta il 26/11/1999

reg. part. 6618 reg. gen.34654 atto a rogito del notaio Luigi Capobianco rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-4. Ipoteca volontaria iscritta il 5/05/2004

Reg. part. 2654 reg. gen.19418 rep.40251 del 2/07/1996 atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-8. Pignoramento immobili trascritto il 8/08/2017

Reg. part. 24816 reg. gen.32025 rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

- b. sui beni nn. 3-4 oggetto di procedura le seguente annotazione, ovvero

-2. Ipoteca volontaria iscritta il 26/11/1999

reg. part. 6618 reg. gen.34654 atto a rogito del notaio Luigi Capobianco rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7%
- si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-3. Ipoteca volontaria iscritta il 26/02/2003

Reg. part. 1117 reg. gen.7939 rep.840 del 5/12/2002 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno sui beni oggetto di procedura per un importo di 26.240,56 euro capitale oltre interessi, durata -- anni tasso d'interesse 8.40% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-4. Ipoteca volontaria iscritta il 5/05/2004

Reg. part. 2654 reg. gen.19418 rep.40251 del 2/07/1996 atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-6. Pignoramento immobili trascritto il 8/08/2017

Reg. part. 24816 reg. gen.32025 rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

- b. sui beni nn. 3-5 oggetto di procedura le seguente annotazione, ovvero

-2. Ipoteca volontaria iscritta il 26/11/1999

reg. part. 6618 reg. gen.34654 atto a rogito del notaio Luigi Capobianco rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7%
- si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

-3. Ipoteca volontaria iscritta il 26/02/2003

Reg. part. 1117 reg. gen.7939 rep.840 del 5/12/2002 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno sui beni oggetto di procedura per un importo di 26.240,56 euro capitale oltre interessi, durata -- anni tasso d'interesse 8.40% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-4. Ipoteca volontaria iscritta il 5/05/2004

Reg. part. 2654 reg. gen.19418 rep.40251 del 2/07/1996 atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-6. Ipoteca legale iscritta il 23/02/2006

Reg. part. 1531 reg. gen.9090 ETR SpA rep.1143 del 2/10/2002 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene n. 2-3-5 oggetto di procedura per un importo di 28.103,91 euro capitale oltre interessi, durata ----anni tasso d'interesse 8.40% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-7. Pignoramento immobili trascritto il 8/08/2017

Reg. part. 24816 reg. gen.32025 rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

- b. sui beni n.6 oggetto di procedura alcuna annotazione per errore di numero di particella trascritto nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, pertanto è da provvedere la rettifica-integrazione con il corretto identificativo catastale N.C.T Comune di Serre foglio n.8 p. 285.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, non insistono le stesse annotazioni nel ventennio e si riscontra:

- assenza di registrazione e trascrizione della dichiarazione di successione a OMISSIS a seguito della morte del de cuius Opromolla Giovanni dei beni oggetto di procedura;
- errore di particella nella trascrizione e nell'atto del pignoramento per il bene N.C.T. f. 8 p.285;
- due pignoramenti sul bene identificato al NCEU F. 18 P. 1497.

12. Quesito 13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica etc. [...].

12.1 La destinazione d'uso delle particelle inserite al N.C.E.U. del Comune di Serre (SA) al foglio n.18 p.lle nn.1497-101 ricadenti in zona omogenea "A centro storico", con riferimento alla delibera di CC n.25/2004 e n.39/2004 con D.P.P. di Salerno n.156/2011 [cfr allegato N.7].

La destinazione d'uso delle particelle inserite al N.C.E.U. del Comune di Serre (SA) al foglio n.7 p.lle nn.129-189, foglio n.8 p.lle nn.285, foglio n.9 p.lle nn.51-129, foglio n.13 p.lle nn.55-56 ricadenti in zona omogenea "E2 agricola", con riferimento alla delibera di CC n.25/2004 e n.39/2004 con D.P.P. di Salerno n.156/2011, in riferimento al Certificato di destinazione urbanistica prot. n.7731 del 13/12/2017 [cfr allegato N.7].

12.2 Con nota del 20/11/2017 presso il S.U.E. del Comune di Serre (SA) la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità dai seguenti titoli edilizi documentati in allegato. Si precisa che la ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate su quanto sopradescritto, che sono stati reperiti grafici e licenze edilizie, pratiche edilizie recenti, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Bene n.1

1. C.E. n.14 del 23/02/2000 rilasciata al signor OMISSIS per la ristrutturazione di un fabbricato per civili abitazioni ubicato in Serre Via Santa Lucia sull'area identificata al catasto comunale foglio n.18 p.1497, con progetto a firma dell'arch. OMISSIS: si allega copia del titolo edilizio, relazione tecnica e grafici;
2. C.E. n.55 del 18/10/2001 rilasciata al signor OMISSIS per la variante in corso d'opera alla ristrutturazione di un fabbricato per civili abitazioni ubicato in Serre Via Santa Lucia sull'area identificata al catasto comunale foglio n.18 p.1497, con progetto a firma dell'arch. OMISSIS: si allega copia del titolo edilizio che è scaduto in quanto mai rilasciato ed in attesa della dichiarazione di successione degli eredi; si allegano relazione tecnica e grafici;
3. Non si riscontrano pratiche edilizie ordinarie e/o straordinari intestati ai nominativi degli esecutati, né agibilità dell'immobile

Si conclude che il rilievo metrico eseguito a riscontro della documentazione amministrativa desunta è parzialmente congruente nei contenuti per cui si evincono le seguenti difformità:

1. il bene è distinto in due unità immobiliari per cui è da prevedersi pratica di frazionamento, nonché sanatoria per modifiche interne al piano primo e creazione di un nuovo vano balcone sul fronte Est sanabili ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.;
2. cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione non assentito con lievi modifiche interne di tramezzi, bagno e ballatoio, lucernai in copertura, parzialmente sanabile ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.;

si prevede un costo di circa 5.000,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti, compresi i diritti di segreteria, compresi lavori di ripristino e tecnico abilitato.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Infine sono da prevedersi due pratiche di agibilità per le nuove unità immobiliari generate, con un costo complessivo di circa 3.000,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti e compresi i diritti di segreteria per un tecnico abilitato.

Bene n.2

Con attestazione del 13/12/2007 il responsabile dell'UTC del Comune di Serre geom. OMISSIS, riporta che il bene ubicato in Vicolo Primo Garibaldi ed identificato al NCEU f. 18 p.101 sub 4 rientra nel perimetro del centro antico e agli atti non si riscontra alcun titolo abilitativo.

Si conclude che il rilievo metrico eseguito è riscontrabile solo con la planimetria catastale n.7653143 del 12/03/1940, da cui si rilevano alcune modifiche interne di tramezzi e collegamento con scala interna al piano secondo sanabili; aumento di superficie e volume del bagno secondo non sanabile. Pertanto è da prevedere:

1. pratica tecnico amministrativa di sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e smi con un costo di circa 1.500,00 euro oltre iva ed oneri;
2. demolizione dell'aumento di volumetria al piano secondo con un costo di circa 2.000,00 euro oltre iva ed oneri per lavori e comunicazione ai sensi del DPR 380/01 e smi;
3. n.1 pratica di agibilità per l'unità immobiliare per cui si prevede un costo complessivo di circa 1.500,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti e compresi i diritti di segreteria per un tecnico abilitato.

Bene n.4

Il rilievo metrico eseguito a riscontro della documentazione amministrativa desunta non ha individuato alcun titolo edilizio per i manufatti individuati sui lotti, per cui si prevede la demolizione degli stessi con un costo di circa 2.500,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti e compresi i diritti di segreteria per lavori e tecnico abilitato.

13. Quesito 14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita etc [...].

13.1 Determinazione del valore di mercato

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Terreni

La scrivente ha già nei paragrafi precedenti evidenziato l' errore di individuazione nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, nonché nell'atto di mutuo agli atti del creditore procedente e relativa trascrizione prodotta dalla scrivente [cfr allegato n.2], del bene identificato N.C.T. del Comune di Serre al foglio n.8 particella n.258 anzicchè il bene identificato N.C.T. del Comune di Serre al foglio n.8 particella n.285. Pertanto procederà, avendo riscontrato titolarità e coerenza, alla stima del bene di esatta identificazione identificato N.C.T. del Comune di Serre al foglio n.8 particella n.285 che dovrà essere rettificato nell'atto di pignoramento generante la presente procedura.

Il più probabile valore di mercato per i beni oggetto di procedura è dedotto con il metodo comparativo pluriparametrico che esamina i seguenti aspetti: posizione (zona); giacitura; esposizione; tipologia colturale; tipologia e qualità delle infrastrutture presenti; dotazione e qualità delle opere accessorie (pozzi, opere contenimento, canali irrigazione, etc); superficie complessiva e conformazione; condizioni di gestione.

Si individua attraverso l'analisi del mercato immobiliare della zona in oggetto, un insieme di possibili valori da attribuire all'unità di consistenza del bene, desunti da diverse agenzie della zona che vendono beni simili, analoga tipologia e dimensioni, [cfr allegato N.12]:

a. Agenzie immobiliari di zona

1. www.tecnocasa.it
2. <https://www.immobiliare.it>
3. www.gabetti.it
4. www.immobiliare.it
5. <http://www.house24.ilsole24ore.com>
6. <http://www.sothebysrealty.com/ita/vendite/campania-ita>
7. <https://www.idealista.it>
8. <https://www.risorseimmobiliari.it/Salerno>

Agenzie prezzo di vendita medio terreno agricolo 10,00 €/mq
(dico dieci/00 euro).

Altro valore di mercato di raffronto, per il terreno agricolo, è stato dedotto dai valori fondiari medi unitari per unità di superficie e da tipi di coltura per l'anno 2017, estrapolati dal Decreto Dirigenziale n. 50 del 6/03/2012 per la pubblicazione

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



dei valori fondiari medi unitari, redatti dalle commissioni Provinciali per l'anno 2017 di cui all'art. 4 della Legge 26 maggio 1965 n. 590, che per seminativo irriguo propone un valore medio di 5,25 €/mq in parte pianeggiante dell'individuata Zona n.4 della Piana del Sele e del Picentino; che per seminativo irriguo propone un valore medio di 13,40 €/mq in parte collinare dell'individuata Zona n.4 della Piana del Sele e del Picentino; che per uliveto propone un valore medio di 23,34 €/mq in parte collinare dell'individuata Zona n.4 della Piana del Sele e del Picentino [cfr allegato n.12].

Da quanto sopraesposto si estrapolano i valori medi ordinari e si deduce che:

**Vm (terreno agricolo) = 10,00 €/mq- valore di mercato attuale terreno agricolo
(dico 10/00 euro)**

A tale valore si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche del terreno oggetto di stima mediante coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci al bene:

Parametri esterni:

- C1: prossimità ad arterie infrastrutturali = 80%-90%-100%
C2: salubrità della zona ed efficienza dei servizi = 150%
C3: panoramicità = 150%-100%

Caratteristiche intrinseche

- C4: recinzioni definite, parziali, assenti = 95%
C5: composizione, orientamento e luminosità = 60%-90%-100%
C6: ubicazione fronte strada, intercluso = 70%-90%-110%
C7: accesso vie carrabile o non, sentieri = -90%-100%
C8: morfologia pianeggiante, acclive, terrazzamento= 90%-100%

Caratteristiche tecniche

- C9: geometria regolare, irregolare, da definire = 90%-100%
C10: tipo di coltura, piantumato, arido, irriguo = 90%-100%
C11: alberature di alto, medio fusto, secolari = 100%

Caratteristiche produttive

- C12: reddito da affitto = 100%
C13: eventuali vincoli sul terreno = 100%
C14: Crisi economica attuale = 95%
C15 : Immobile occupato dal debitore = 100%

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

bene n. 3 Ci = C1 X C2 X C3 X C4 X C15 = 1.00 X 0.90 X 0.95 X = 0.43
bene n. 4 Ci = C1 X C2 X C3 X C4 X C15 = 1.00 X 0.90 X 0.95 X = 1.31
bene n. 5 Ci = C1 X C2 X C3 X C4 X C15 = 1.00 X 0.90 X 0.95 X = 0.76
bene n. 6 Ci = C1 X C2 X C3 X C4 X C15 = 1.00 X 0.90 X 0.95 X = 1.43

Pertanto il più probabile valore di mercato si determina in:

Valore di mercato = valore ideale x Ci x superficie

ovvero,
bene n.3

Valore di mercato = valore ideale x Ci = 10,00 x 4.000 mq X 0.43 = 17.200,00 euro

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

(dico diciassettemila duecento/00 euro)

bene n.4

Valore di mercato = valore ideale x Ci = 10,00 x 3.900 mq X 1.31 = 51.086,24 euro

(dico cinquantunomila ottantasei/24 euro)

bene n.5

Valore di mercato = valore ideale x Ci = 10,00 x 6.900 mq X 0.76 = 52.253,94 euro

(dico cinquantaduemila duecentocinquantatre/94 euro)

bene n.6

Valore di mercato = valore ideale x Ci = 10,00 x 4.000 mq X 1.43 = 57.000,00 euro

(dico cinquantasettemila/00 euro)

A questo dato andranno dedotti i seguenti costi già elaborati, per cui si determina,

Bene n.3

Valore di mercato = 17.200,00 - 400,00 = 16.800,00 euro (dico sedicimila ottocento /00 euro)

Bene n.4

Valore di mercato = 51.086,24 - 2.900,00 = 48.186,24 euro (dico quarantottomilacento ottantasei /24 euro)

Bene n.5

Valore di mercato = 52.253,94 - 400,00 = 51.853,94 euro (dico cinquantunomila ottocento cinquantatre/94 euro)

Bene n.6

Valore di mercato = 57.000,00 - 200,00 = 56.800,00 euro (dico cinquantaseimila ottocento/00 euro)

Immobili

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico e di capitalizzazione dei redditi per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Di seguito sono riportati i valori di mercato desunti da diverse agenzie del territorio di riferimento che vendono beni similari nella stessa zona in cui insiste l'immobile oggetto di stima, analoga tipologia e dimensioni [cfr allegato N.4,9].

Per cui :

a. Agenzie immobiliari di zona

9. www.tecnocasa.it
10. <https://www.immobiliare.it>
11. www.gabetti.it
12. www.immobiliare.it
13. <http://www.house24.ilsole24ore.com>
14. <http://www.sothebysrealty.com/ita/vendite/campania-ita>
15. <https://www.idealista.it>
16. <https://www.risorseimmobiliari.it/Salerno>

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Appartamento residenziale in zona centrale del Comune di Serre prezzo di vendita medio estrapolato 750,00 euro/mq per immobili in buono stato.

b. Osservatorio Mobiliare Italiano

Con filtro per tipologia residenziale l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio I semestre 2017, codice zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale rileva come valore min/max rispettivamente 670,00/910,00 Euro/mq [cfr allegato N.8].

Da quanto sopraesposto ed analizzato, rispetto all'attuale mercato di riferimento immobiliare, i parametri da desumere sono nell'interpolazione dei rispettivi valori medi in quanto trattasi di immobile in normale stato di uso, siti in zona centrale, di edificazione ventennale e datata.

Pertanto il valore medio di mercato attuale per uso residenziale è 750,00 €/mq (dico settecento cinquanta/00 euro).

Metodo di stima n.1: metodo sintetico

Al valore sopraindicato si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima mediante coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci al bene in relazione anche allo stato del fabbricato in cui è inserito, in zona centrale e in buono stato di conservazione:

Parametri esterni:

- C1: prossimità ad un centro di particolare rilevanza = 100%
- C2: salubrità della zona ed efficienza dei servizi = 110%
- C3: panoramicità ed esposizione = 100%
- C4: contesto sociale ed abitativo = 100%
- C5: vetustà o grado di finitura del fabbricato in cui è inserito l'immobile = 110%-90%
- C6: vincolo sul fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%
- C7: vincolo di tutela sulla particella in cui è inserito l'immobile = 100%

Caratteristiche intrinseche

- C8: composizione, orientamento e luminosità = 90%-100%-85%
- C9: vetustà e grado di rifinitura dell'immobile = 100% -110%-85%
- C10: grado di isolamento termico acustico e stato degli impianti = 85%-100%-85%
- C11: rifiniture normale, medio, medio-alto, lusso = 100%-110%-90%

Caratteristiche tecniche

- C12: numero di unità abitative per piano = 100%
- C13: grado di efficienza e funzionalità degli impianti interni all'immobile (ascensore, scale di sicurezza, etc.) = 100%-90%
- C14: posto auto o garage, depositi, aree di pertinenza = 100%

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Caratteristiche produttive

C15: reddito da affitto = 100%
 C16: eventuali vincoli sull'immobile = 100%
 C17: Crisi economica attuale = 95%
C18 : Immobile occupato = 100%

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

Bene n. 1 piano terra

$$Ci = C1 \times C2 \times C4 \dots \times C18 = 0,93$$

Bene n. 1 piano primo

$$Ci = C1 \times C2 \times C4 \dots \times C18 = 1,39$$

Bene n. 2

$$Ci = C1 \times C2 \times C4 \dots \times C18 = 0,50$$

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si determina

moltiplicando il dato rilevato x Ci ovvero:

Bene n. 1 piano terra

$$\text{Valore di mercato 1} = 750,00 \text{ (€/mq)} \times 62 \text{ (mq)} \times 0,93 \text{ (Ci)} = 43.245,00 \text{ euro}$$

(dico quarantatremila duecento quarantacinque/00 euro)

Bene n. 1 piano primo

$$\text{Valore di mercato 1} = 750,00 \text{ (€/mq)} \times 95 \text{ (mq)} \times 1,39 \text{ (Ci)} = 99.037,50 \text{ euro}$$

(dico novantanovemila trentasette/50 euro)

Bene n. 2

$$\text{Valore di mercato 1} = 700,00 \text{ (€/mq)} \times 41 \text{ (mq)} \times 0,50 \text{ (Ci)} = 14.350,00 \text{ euro}$$

(dico quattordicimila trecento cinquanta/00 euro)

Metodo di stima n.2 capitalizzazione dei redditi

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce R_n per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione: $V_m = R_n / r$.

Il presupposto è l'ordinarietà dei parametri estimativi con annualità costanti, posticipate e illimitate, accumulate secondo un saggio di capitalizzazione ordinario ed il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, al netto di tutte le spese a carico della proprietà $R_n = R_l - S$, che per la categoria del bene oggetto di procedura da riscontro nei principali manuali di estimo si deduce in circa il 20%; il saggio di capitalizzazione si deduce da fonti Ufficiali (Nomisma, Istat, etc.) con applicazioni di eventuali

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
 84128 Salerno
 tel. 089 72 64 70
 fax 089 29 62 812
 cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

incrementi e decrementi, che per l'investimento in esame si concretizza in $r = 4\%$,
per cui si determina:

Bene n. 1 piano terra

Valore di mercato 2 = $[1.800,00 - (0,20 \cdot 1.800,00)] / 0,04 = 36.000,00$ euro
(dico trentaseimila/00 euro)

Bene n. 1 piano primo

Valore di mercato 2 = $[4.200,00 - (0,20 \cdot 4.200,00)] / 0,04 = 84.000,00$ euro
(dico ottantaquattromila/00 euro)

Bene n. 2

Valore di mercato 2 = $[1.200,00 - (0,20 \cdot 1.200,00)] / 0,04 = 24.000,00$ euro
(dico ventiquattromila/00 euro)

Dalla media aritmetica dei due valori elaborati si determina il più probabile valore
di mercato del bene oggetto di stima: $V_{finale} = (V1 + V2) / 2$, ovvero

Bene n.1 piano terra

Valore finale = $(43.245,00 + 36.000,00) / 2 = 39.622,50$ euro- piena proprietà
(dico trentanovemila seicentoventidue/50 euro)

Bene n.1 piano primo

Valore finale = $(99.037,50 + 84.000,00) / 2 = 91.518,75$ euro- piena proprietà
(dico novantunomila cinquecentodiciotto/75 euro)

Bene n.2 Valore finale = $(14.350,00 + 24.000,00) / 2 = 19.175,00$ euro- piena proprietà
(dico diciannovemila centosettantacinque/00 euro)

A tale valore la scrivente detrae il costo per la definizione delle pratiche edilizie/
catastali valutato nei paragrafi precedenti, per cui determina:

Bene n.1 piano terra

Valore finale = $(39.622,50 - 4.750,00)$ euro = 34.872,50 euro
(dico trentaquattromila ottocentosettantadue/50 euro)

Bene n.1 piano primo

Valore finale = $(91.518,75 - 4.750,00)$ euro = 86.768,75 euro
(dico ottantaseimila settecento sessantotto/75 euro)

Bene n.2

Valore finale = $(19.175,00 - 5.500,00)$ euro = 13.675,00 euro
(dico tredicimila seicentosettantacinque/00 euro)

13.4 Vendita

Per la vendita si individuano n.7 lotti di seguito indicati.

LOTTO UNO. Appartamento piano terra in Comune di Serre (SA) in Via Santa Lucia
n.18, previo frazionamento della particella individuata al N.C.E.U. del predetto

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Comune al foglio n.18 particella n.1497 categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 168 mq, rendita 406,71 Euro, in ordinario stato di uso e manutenzione interna, impiantistica ordinaria priva di riscaldamento soddisfatto da camino e scaldacqua, con rifiniture e consistenze ordinarie, si sviluppa su una superficie utile interna di circa 61 mq con un'altezza di circa 3,00 ml oltre un piccolo cortile ad Ovest, si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 34.872,50 euro (dico trentaquattromila ottocentosettantadue/50 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/6 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 4/6 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/6 piena proprietà	zero

LOTTO DUE. Appartamento piano primo e sottotetto in Comune di Serre (SA) in Via Santa Lucia n.20, previo frazionamento della particella individuata al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.18 particella n.1497 categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 168 mq, rendita 406,71 Euro, in buono stato di uso e manutenzione interna, impiantistica adeguata, con rifiniture e consistenze di livello medio-alto, si sviluppa su una superficie utile interna di circa 68 mq con un'altezza di circa 2,93 ml oltre balconi 6,37 mq al piano primo; il piano sottotetto reso impropriamente abitabile, si estende su una superficie utile di circa 52 mq con altezza utile variabile 0,56/2,28 ml. Si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 86.768,75 euro (dico ottantaseimila settecento sessantotto/75 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	zero

LOTTO TRE. Appartamento piano primo e secondo in Comune di Serre (SA) in Via Primo Garibaldi n.13, individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.18

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

particella n.101 sub 4 categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, sup. catastale 23 mq, rendita 31,50 Euro, in carente stato di uso e manutenzione interna, impiantistica inadeguata, con rifiniture e consistenze di livello economico ed usurato, si sviluppa su una superficie utile interna di circa 41 mq con un'altezza di circa 3,00 ml oltre balconi 1,92 mq al piano secondo, si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 13.675,00 euro (dico tredicimila seicentoseptantacinque/75 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	zero

LOTTO QUATTRO. Terreni contigui in Comune di Serre (SA) in Località Tempe individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.7 particella n.129 qualità uliveto sup. 3217 mq R.D. 7,48 euro R.A. 5,82 euro e foglio n.7 particella n.186 qualità seminativo sup. 848 mq R.D. 2,85 euro R.A. 5,04.

L'accesso ai lotti non è diretto dalla strada carrabile e consentito solo mediante passaggio su altra proprietà. Infatti l'accesso e la completa visibilità dei lotti non è stata agevole durante le operazioni di sopralluogo. I lotti sono in continuità tra loro, su terreno acclive, in piena zona agricola. La superficie complessiva è stata ricavata dal foglio di mappa, non rilevata sui luoghi per impossibilità d'accesso, ed è di circa 4.065 mq con forma poligonale pressochè regolare conformata con geometria stretta ed allungata rispetto al fiume sottostante, orografia acclive.

Si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 16.800,00 euro (dico sedicimila ottocento/00 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	zero

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

LOTTO CINQUE. Terreni contigui in Comune di Serre (SA) in Località Alimenta individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.13 particella n.55 qualità FU da accertare sup. 1926 mq R.D. --- euro R.A. ---- euro e foglio n.13 particella n.56 qualità seminativo sup. 1976 mq R.D. 11,23 euro R.A. 18,37.

L'accesso ai lotti è diretto dalla strada carrabile, con ottima visibilità . I lotti sono in continuità tra loro, su terreno lievemente acclive, in piena zona agricola. La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa 3.900 mq con forma poligonale pressochè regolare, conformata da ampia geometria. I due lotti contigui ed adiacenti sono recintati, definiti da qualche piante da frutto. Sui beni oggetto di procedura si rilevano manufatto edilizi in c..a incompiuto e non assentito, n.3 piccoli ruderi in pietra. In particolare i due lotti adiacenti e contigui sono intesi come un unicum, con soluzione di continuità nei percorsi e nei confini . Si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 48.186,24 euro (dico quarantottomila centoottantasei/24 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	zero

LOTTO SEI. Terreni contigui in Comune di Serre (SA) in Località Verdarulo individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.9 particella n.51 qualità uliveto sup. 4.589 mq R.D. 4,74 euro R.A. 5,93 euro e foglio n.13 particella n.129 qualità seminativo sup. 800 mq R.D. 1,55 euro R.A. 1,93.

L'accesso ai lotti è diretto dalla strada carrabile secondaria sulla particella 129, con discreta visibilità . I lotti sono in continuità tra loro, su terreno acclive, in piena zona agricola. La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa 6.900 mq con forma poligonale pressochè regolare, conformata da geometria allungata. Sui beni oggetto di procedura non si rilevano manufatti. In particolare i due lotti adiacenti e contigui sono intesi come un unicum, con soluzione di continuità nei percorsi e nei confini [cfr allegati N.5-13].

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 51.853,94 euro (dico cinquantunomila ottocentocinquantatre/94 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	zero

LOTTO SETTE. Terreno in Comune di Serre (SA) in Località Strada delle Calabrie individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.8 particella n.285 qualità seminativo sup. 4.005 mq R.D. 15,51 euro R.A. 34,13 euro .

L'accesso ai lotti è diretto dalla strada carrabile con ottima visibilità . I lotti sono in continuità tra loro, su terreno pianeggiante in piena zona agricola. La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa 4.000 mq con forma poligonale regolare, conformata da geometria quadrata. Sui beni oggetto di procedura non si rilevano manufatti [cfr allegati N.5-13].

Si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 56.800,00 euro (dico cinquantaseimila ottocento/00 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	piena proprietà	Zero

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



14. Quesito 15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

In riferimento allo stato di possesso dei beni pignorati di cui al quesito n.7, la scrivente riporta che :

- i beni nn. 1-2 sono occupato da arredi e suppellettili tipiche della residenza, le cui operazioni di smontaggio e trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, si quantificano in circa 1.000,00/1.500,00 euro oltre Iva come per legge;
- i beni nn. 3-4-5-6 sono terreni liberi da cose e/o suppellettili per cui non si prevede alcun onere a riguardo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



LOTTO DI VENDITA UNO	R.G.E. N.323-2017
Prezzo della piena proprietà	34.872,50 euro (dico trentaquattromila ottocentosettantadue/50 euro)
Tipologia	Appartamento residenziale sito in Comune di Serre (SA) in Via Santa Lucia n.18
Descrizione. Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento sito al piano terra al civico n.18 di Via Santa Lucia e confina a :- Nord via Santa Lucia; - Est con scala interna che collega al piano primo della stessa proprietà e con la particella n. 1498 di altra proprietà; - Sud con la particella n. 1485 di altra proprietà; - Ovest con la particella n. 1496 di altra proprietà. L'appartamento al piano terra ha doppio ingresso sia da Via Santa Lucia a Nord che dal viale laterale Ovest. L'appartamento è poco luminoso. L'impianto geometrico è regolare di forma rettangolare e si articola in un ampio ingresso-pranzo con camino ed in continuità con la cucina abitabile; una porta separa la zona notte definita da un'ampia e regolare camera ed un bagno; altresì con accesso sottoposto si accede ad locale dispensa con forno e camino, ed accesso diretto al viale Ovest. L'appartamento si sviluppa su una superficie utile interna di circa 61 mq con un'altezza di circa 3,00 ml, oltre un piccolo cortile a Sud con accesso indipendente e chiuso da cancello di circa 9,40 mq. L'immobile è abitato e si rileva in buono stato di uso manutenzione nelle rifiniture e consistenze risalenti al 2000: pavimentazione in ceramica opaca nei colori chiari per l'intera superficie montata con fuga ed in diagonale, battiscopa ceramico coordinato, porte in legno con cornici a rilievo in finitura scura con pannellature piene, infissi in legno con vetri normali, persiane in pvc a rullo e grate in ferro esterne, rivestimenti con piastrelle di ceramica in bagno ed in cucina per un'altezza di circa 2,20 ml per l'intero perimetro, tinteggiature colorate in acrilico in normale stato di uso e manutenzione, soglie in marmo bianco, portone principale d'ingresso in legno su Via santa Lucia a pannellatura piena, in alluminio e vetro smerigliato nel cortile laterale. Il bagno è in buono stato di con dotazione completa di sanitari. La dotazione impiantistica è essenziale per l'idrico-sanitario ed elettrico con scaldacqua, il riscaldamento è assente con un solo punto termosifone nella camera da letto, si rileva camino tradizionale [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è ordinario con definizione residenziale, prestazione impiantistica a norma, con rifiniture e consistenze ordinarie [cfr allegati N.3-5-9].	
Vincolo	no
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di Serre foglio n.18 particella n.1497 categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 168 mq, rendita 406,71 Euro, Via Santa Lucia piano T-1
Occupazione del bene	Occupato dall'esecutato
Regolarità edilizia ed urbanistica	Parziale
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 17/08/1967 rep. 696 racc. n.445 a rogito del notaio Guglielmo Barela, trascritto a Salerno ai nn. 10659/17312 in data 26/08/1967, e registrato a Postiglione in data 1/09/1967 ai n.341 serie 1T.
LOTTO DI VENDITA DUE	R.G.E. N.323-2017
Prezzo della piena proprietà	86.768,75 euro (dico ottantaseimila settecentosessantotto/75 euro)
Tipologia	Appartamento residenziale sito in Comune di Serre (SA) in Via Santa Lucia n.20
Descrizione. Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento sito al piano primo e sottotetto al civico n.20 di Via Santa Lucia e confina a :- Nord via Santa Lucia; - Est con la particella n. 1498 di altra proprietà; - Sud con la particella n. 1485 di altra proprietà; - Ovest con la particella n. 1496 di altra proprietà. L'appartamento al piano primo ha ingresso indipendente da Via Santa Lucia a Nord al piano terra, con accesso in un piccolo androne esclusivo, da cui si articola la scala di pertinenza esclusiva per il primo piano. L'appartamento si articola al piano primo e sottotetto con spazialità a doppia altezza. L'impianto geometrico è regolare di forma rettangolare e si conforma in un ampio	

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



ingresso-salone con camino ed in continuità con la cucina abitabile; una porta separa la zona notte definita da un'ampia e regolare camera ed un bagno. Dal salone con una scala a vista in legno, ad unico rampante, si accede al piano sottotetto reso abitabile ed articolato in un ambiente a vista, una camera ed un bagno.

L'appartamento si sviluppa su una superficie utile interna al piano primo di circa 68,08 mq con un'altezza di circa 2,93 ml, con balconi sul fronte Nord ed Ovest di circa 6,37 mq di superficie complessiva; il piano sottotetto si sviluppa su una superficie utile interna di circa 51,59 mq con un'altezza variabile di circa 0,56/2,28 ml.

L'immobile è abitato e si rileva in buono stato di uso manutenzione nelle rifiniture e consistenze risalenti al 2000: pavimentazione in ceramica opaca nei colori chiari per l'intera superficie montata con fuga ed in diagonale, battiscopa ceramico coordinato, porte in legno a battente e scomparsa in finitura scura con pannellature piene e vetrate, infissi in legno-alluminio con vetri stratificati, persiane in pvc a rullo, rivestimenti con piastrelle di ceramica a disegno moderno in bagno ed in cucina per un'altezza di circa 2,20 ml per l'intero perimetro a disegno moderno, tinteggiature colorate in acrilico in normale stato di uso, soglie in marmo bianco, portone principale d'ingresso in legno su Via santa Lucia a pannellatura piena. Il bagno è in buono stato di con dotazione completa di sanitari. Il piano sottotetto ha altezze inclinate e lucernai in legno a filo solaio in carente stato di uso e manutenzione, si rilevano muffe distribuite.

La dotazione impiantistica è essenziale per l'idrico-sanitario ed elettrico, il riscaldamento è dotato di caldaia murale e termosifoni, si rileva camino tradizionale [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è buono con definizione residenziale, prestazione impiantistica a norma, con rifiniture e consistenze di livello medio[cfr allegati N.3-5-9].

Vincolo	no
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di Serre foglio n.18 particella n.1497 categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 168 mq, rendita 406,71 Euro, Via Santa Lucia piano T-1
Occupazione del bene	Occupato da terzi
Regolarità edilizia ed urbanistica	Parziale
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 17/08/1967 rep. 696 racc. n.445 a rogito del notaio Guglielmo Barela, trascritto a Salerno ai nn. 10659/17312 in data 26/08/1967, e registrato a Postiglione in data 1/09/1967 ai n.341 serie 1T.
LOTTO DI VENDITA TRE	R.G.E. N.323-2017
Prezzo della piena proprietà	13.675,00 euro (dico tredicimila seicentostantacinque/00 euro)
Tipologia	Appartamento residenziale sito in Comune di Serre (SA) in Via Primo Garibaldi n.13

Descrizione. Il bene oggetto della procedura esecutiva è un è un'unità immobiliare in centro storico, articolata in due livelli, sita al piano primo di Vicolo Primo Garibaldi al civ. 13 con accesso a mezzo di scala esterna scoperta. Il bene si inserisce in un contesto di vecchia datazione, con tipologie edilizie ad insula, in ordinario e carente stato di manutenzione. L'appartamento è sito al piano primo al civico n.13 e confina a : - Nord con la particella n. 1485 di altra proprietà; - Est con la particella n. 1498 di altra proprietà; - Sud con Vicolo Primo Garibaldi; - Ovest con la particella n. 1496 di altra proprietà.

L'impianto geometrico è regolare di forma quadrata e si articola in un ingresso-disimpegno con scala ad unico rampante e ripida che collega all'unico vano al piano secondo con bagno e balcone; il piano primo si articola in un unico vano con camino e deposito sottoscala. L'appartamento si sviluppa su una superficie utile interna di circa 40,17 mq con un'altezza di circa 3,07 al piano primo e 2,90 ml al piano secondo, oltre circa 1.92 mq di superficie esterna dei balconi. L'immobile è occupato e si rileva in carente stato di uso manutenzione nelle rifiniture e consistenze, poco luminoso e poco areato con infiltrazioni e muffe distribuite: pavimentazione usurata in ceramica per l'intera superficie, battiscopa ceramico coordinato, porte economiche in legno in finitura scura, infissi ordinari in legno con vetri normali, persiane in pvc a rullo, rivestimenti usurati con piastrelle di ceramica in

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8

84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

martagarofalo@tin.it

bagno, tinteggiature bianche in acrilico in carente stato di uso e manutenzione, soglie in marmo bianco, porta principale d'ingresso in alluminio e vetro smerigliato. Il bagno è dotato di sanitari. La dotazione impiantistica è essenziale per l'idrico-sanitario ed elettrico con scaldacqua, il riscaldamento è assente, si rileva camino tradizionale [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è carente con definizione residenziale, prestazione impiantistica essenziale, con rifiniture e consistenze carenti. [cfr allegati N.3-5-9]. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è carente e di tipo popolare con definizione residenziale, prestazione impiantistica da adeguare, rifiniture e consistenze obsolete [cfr allegati N.3-5-9].	
Vincolo	no
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di Serre N.C.E.U. al foglio n.18 particella n.101 sub 4 categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, sup. catastale 23 mq, rendita 31,50 Euro
Occupazione del bene	Occupato da terzi
Regolarità edilizia ed urbanistica	Parziale
Provenienza del bene	Atto di donazione del 11/03/1973 rep. 2959 racc. n.1323 a rogito del notaio Pasquale Colliani, trascritto a Salerno ai nn. 9687/8764 in data 14/03/1973, e registrato ad Eboli in data 22/03/1973 ai n.1203 serie 12/1,
LOTTO DI VENDITA QUATTRO	R.G.E. N.323-2017
Prezzo della piena proprietà	16.800,00 euro (dico sedicimila ottocento/00 euro)
Tipologia	Terreni agricoli siti in Comune di Serre (SA) in Località Tempe
Descrizione. Il bene oggetto della procedura esecutiva sono due lotti in continuità tra loro, su terreno acclive, in piena zona agricola. L'accesso non è diretto dalla strada carrabile e consentito solo mediante passaggio su altra proprietà. Infatti l'accesso e la completa visibilità dei lotti non è stata agevole durante le operazioni di sopralluogo. La superficie complessiva è stata ricavata dal foglio di mappa, non rilevata sui luoghi per impossibilità d'accesso, ed è di circa 4.065 mq con forma poligonale pressochè regolare conformata con geometria stretta ed allungata rispetto al fiume sottostante, orografia acclive. La consistenza delle superfici è stata riscontrata con sovrapposizione del foglio di mappa catastale ed aereofotogrammetria rilasciata dal Comune di Serre e dall'Agea (Agenzia per Erogazione in agricoltura), riportandosi alle dimensioni minime reali rilevate [cfr allegato n.11]. I due lotti contigui ed adiacenti sono privi di recinzione, definiti da qualche piante da frutto e confina con a: Nord con la particella n.126 di altra proprietà;Ovest con la particella n.97 di altra proprietà; Sud con la particella n.130-187 di altra proprietà;: Est con la particella nn. 189 di altra proprietà.	
Vincolo	no
Descrizione catastale:	N.C.T. del Comune di Serre al foglio n.7 particella n.129 qualità Uliveto, classe 3, sup. 3217 are, R.D. 7,48 Euro R.A. 5,82 Euro; Terreni in Comune di Serre (SA) Località Tempe, identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.7 particella n.186 qualità seminativo, classe 4, sup. 848 are, R.D. 2,85 Euro R.A. 5,04 Euro;
Occupazione del bene	libero
Regolarità edilizia ed urbanistica	si
Provenienza del bene	Atto di donazione del 11/03/1973 rep. 2959 racc. n.1323 a rogito del notaio Pasquale Colliani, trascritto a Salerno ai nn. 9687/8764 in data 14/03/1973, e registrato ad Eboli in data 22/03/1973 ai n.1203 serie 12/1.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

LOTTO DI VENDITA CINQUE	R.G.E. N.323-2017
Prezzo della piena proprietà	48.186,24 euro (dico quarantottomila centottantasei/24 euro)
Tipologia	Terreni agricoli siti in Comune di Serre (SA) in Località Alimenta
Descrizione. Il bene oggetto della procedura esecutiva sono due lotti in continuità tra loro, su terreno lievemente acclive, in piena zona agricola. L'accesso ai lotti è diretto dalla strada carrabile, con ottima visibilità. I lotti sono in continuità tra loro, su terreno lievemente acclive, in piena zona agricola. La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa 3.900 mq con forma poligonale pressochè regolare, conformata da ampia geometria. I due lotti contigui ed adiacenti sono recintati, definiti da qualche piante da frutto e confina con a: Nord con la particella n.54-267 di altra proprietà; Ovest e Sud con la strada comunale; Est con la particella nn. 58-267 di altra proprietà. La consistenza delle superfici è stata riscontra con sovrapposizione del foglio di mappa catastale ed aereofotogrammetria rilasciata dal Comune di Serre e dall'Agea (Agenzia per Erogazione in agricoltura), riportandosi alle dimensioni minime reali rilevate [cfr allegato n.11]. Sui beni oggetto di procedura si rilevano manufatto edilizi in c.a incompiuto e non assentito, n.3 piccoli ruderi in pietra. In particolare i due lotti adiacenti e contigui sono intesi come un unicum, con soluzione di continuità nei percorsi e nei confini [cfr allegati N.5-13]. L'esposizione dei terreni è ottima, senza alcuna interferenza da cose e/o persone, nella regolarità del ciclo naturale notte-giorno e del clima mite temperato. L'orografia è lievemente acclive con possibilità di accesso diretto dalla strada provinciale, aspetto determinante ai fini della coltivazione del fondo, con altimetria a circa +150 metri s.l.m. in un'area dal clima mite mediterraneo.	
Vincolo	no
Descrizione catastale:	N.C.T. del Comune di Serre al foglio n.13 particella n.55 qualità I, classe ---, sup. 1926 are, R.D. ---- Euro R.A. ---- Euro; Terreni in Comune di Serre (SA) Località Alimenta identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.13 particella n.56 qualità seminativo, classe 3, sup. 1976 are, R.D. 11,23 Euro R.A. 18,37 Euro;
Occupazione del bene	libero
Regolarità edilizia ed urbanistica	si
Provenienza del bene	Atto di donazione del 11/03/1973 rep. 2959 racc. n.1323 a rogito del notaio Pasquale Colliani, trascritto a Salerno ai nn. 9687/8764 in data 14/03/1973, e registrato ad Eboli in data 22/03/1973 ai n.1203 serie 12/1,
LOTTO DI VENDITA SEI	R.G.E. N.323-2017
Prezzo della piena proprietà	51.853,94 euro (dico cinquantunomila ottocentocinquantatre/94 uro)
Tipologia	Terreni agricoli siti in Comune di Serre (SA) in Località Verdarulo
Descrizione. Il bene oggetto della procedura esecutiva sono due lotti in continuità tra loro, su terreno lievemente acclive, in piena zona agricola. L'accesso ai lotti è diretto dalla strada carrabile secondaria sulla particella 129, con discreta visibilità. I lotti sono in continuità tra loro, su terreno acclive, in piena zona agricola. La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa 6.900 mq con forma poligonale pressochè regolare, conformata da geometria allungata. I due lotti contigui ed adiacenti sono privi di recinzione, definiti da qualche piante da frutto e confina con a: Nord con la particella n.294 di altra proprietà; Ovest con la particella n.49 di altra proprietà; Sud con la particella n.32 di altra proprietà; Est con la particella nn. 67-66 di altra proprietà e strada comunale. La consistenza delle superfici è stata riscontra con sovrapposizione del foglio di mappa catastale ed aereofotogrammetria rilasciata dal Comune di Serre e dall'Agea (Agenzia per Erogazione in agricoltura), riportandosi alle dimensioni minime reali rilevate [cfr allegato n.11]. Sui beni oggetto di procedura non si rilevano manufatti. In particolare i due lotti	

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
 84128 Salerno
 tel. 089 72 64 70
 fax 089 29 62 812
 cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



adiacenti e contigui sono intesi come un unicum, con soluzione di continuità nei percorsi e nei confini [cfr allegati N.5-13]. L'esposizione dei terreni è ordinaria, senza alcuna interferenza da cose e/o persone, nella regolarità del ciclo naturale notte-giorno e del clima mite temperato.	
Vincolo	no
Descrizione catastale:	N.C.T. del Comune di Serre al foglio n.9 particella n.51 qualità Uliveto AA classe 4, sup. 4589 are, R.D. 4,74 euro R.A. 5,93 euro e qualità Pascolo AB classe U, sup. 25 are, R.D. 0,03 euro R.A. 0,01 euro; Terreni in Comune di Serre (SA) Località Alimenta identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.9 particella n.129 qualità seminativo AA classe 4, sup. 800 are, R.D. 2,69 euro R.A. 4,75 euro e qualità uliveto AB classe 4, sup. 1496 are, R.D. 1,55 euro R.A. 1,93 euro;
Occupazione del bene	libero
Regolarità edilizia ed urbanistica	si
Provenienza del bene	Atto di donazione del 11/03/1973 rep. 2959 racc. n.1323 a rogito del notaio Pasquale Colliani, trascritto a Salerno ai nn. 9687/8764 in data 14/03/1973, e registrato ad Eboli in data 22/03/1973 ai n.1203 serie 12/1,
LOTTO DI VENDITA SETTE	R.G.E. N.323-2017
Prezzo della piena proprietà	56.800,00 euro (dico cinquantaseimila ottocento/00 euro)
Tipologia	Terreni agricoli siti in Comune di Serre (SA) in Località Strada delle Calabrie
Descrizione. Il bene oggetto della procedura esecutiva <u>è un lotto regolare con accesso diretto dalla strada carrabile con ottima visibilità</u> . Il lotto è su terreno pianeggiante in <u>piena zona agricola</u> . La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa <u>4.000 mq</u> con forma poligonale regolare, conformata da geometria quadrata. Il lotto è privo di recinzione, definiti da qualche piante da ulivo e confina con a: Nord con la particella n.178 di altra proprietà; Ovest con strada carrabile; Sud con la particella n.536 di altra proprietà; Est con la particella nn. 306-284-303-304 di altra proprietà. La consistenza delle superfici è stata riscontra con sovrapposizione del foglio di mappa catastale ed aereofotogrammetria rilasciata dal Comune di Serre e dall'Agea (Agenzia per Erogazione in agricoltura), riportandosi alle dimensioni minime reali rilevate [cfr allegato n.11]. Sui beni oggetto di procedura non si rilevano manufatti [cfr allegati N.5-13]. L'esposizione dei terreni è ordinaria, senza alcuna interferenza da cose e/o persone, nella regolarità del ciclo naturale notte-giorno e del clima mite temperato.	
Vincolo	no
Descrizione catastale:	N.C.T. del Comune di Serre al foglio foglio n.8 particella n.285 qualità seminativo classe 4 sup. 4005 are, R.D. 15,51 Euro R.A. 34,13 Euro- DA CORREGERE E/O INTEGRARE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.
Occupazione del bene	libero
Regolarità edilizia ed urbanistica	si
Provenienza del bene	Atto di donazione con atto di divisione/donazione/vendita piccola proprietà contadina del 11/02/1964 rep. 18344 racc. n.3756 a rogito del notaio Gaetano Amato, trascritto a Salerno ai nn. 5084/5693 in data 3/03/1964, e registrato a Salerno in data 27/02/1964 ai n.3918.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

15. Conclusioni

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale la scrivente CTU può rispondere ai quesiti del giudice concludendo come segue:

risposta al quesito 4) I beni oggetto della procedura esecutiva sono:

- bene n.1 unità immobiliare su due livelli sito in Comune di Serre (SA) in zona centrale, con accesso da Via Santa Lucia n.18-20 identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]: Rif. Visura C.F. n. T227221 foglio n.18 particella n.1497 categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 168 mq, rendita 406,71 Euro, Via Santa Lucia piano T-1 A, intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3;
- bene n.2 unità immobiliare su due livelli sito in Comune di Serre (SA) in zona centrale, con accesso da Vicolo Primo Garibaldi n.13 piano 1 identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]: Rif. Visura C.F. n. T227383 foglio n.18 particella n.101 sub 4 categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, sup. catastale 23 mq, rendita 31,50 Euro, Vicolo Primo Garibaldi n.13 piano 1, intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3;
- bene n.3 terreni in Comune di Serre (SA) località Tempe, identificati al N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:
Rif. Visura C.T. n. T229710 foglio n.7 particella n.129 qualità uliveto, sup. 3217 mq, R.D.7,48 Euro R.A. 5,82 Euro, intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; Rif. Visura C.T. n. T228085 foglio n.7 particella n.186 qualità seminativo, sup. 848 mq, R.D.2,85 Euro R.A. 5,04 Euro, intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
 84128 Salerno
 tel. 089 72 64 70
 fax 089 29 62 812
 cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



- OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3;

bene n.4 terreni in Comune di Serre (SA) località Alimenta, identificati al N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

Rif. Visura C.T. n. T228228 foglio n.13 particella n.55 qualità FU D'ACCERTARE, sup. 1926 mq, R.D.---- Euro R.A. ---- Euro, intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; Rif. Visura C.T. n. T228358 foglio n.13 particella n.56 qualità seminativo, sup. 1976 mq, R.D.11,23 Euro R.A. 18,37 Euro, intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3;

bene n.5 terreni in Comune di Serre (SA) località Verdarulo identificati al N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

Rif. Visura C.T. n. T228516 foglio n.9 particella n.51 qualità uliveto classe 4 sup. 4589 are, R.D.4,74 Euro R.A. 5,93Euro, e qualità pascolo classe U sup. 25 are, R.D. 0,03 Euro R.A. 0,01 Euro intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; Rif. Visura C.T. n. T228614 foglio n.9 particella n.129 qualità seminativo classe 4 sup. 800 are, R.D.2,69 Euro R.A. 4,75Euro, e qualità uliveto classe 4 sup. 1496 are, R.D. 1,55 Euro R.A. 1,93 Euro, intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3;

bene n.6 terreni in Comune di Serre (SA) località Strada delle Calabrie identificati al N.C.T. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



- Rif. Visura C.T. n. T102194 foglio n.8 particella n.258 qualità seminativo classe 6 sup. 2415 are, R.D. 3,74 Euro R.A. 7,48 Euro, intestata dal 10/12/2003 ad altra proprietà.

Si evidenzia errore di individuazione nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, nonché nell'atto di mutuo e relativa trascrizione.

Il bene identificato dalla scrivente in riscontro alla titolarità degli esecutati è Rif. Visura C.T. n. T228802 foglio n.8 particella n.285 qualità seminativo classe 4 sup. 4005 are, R.D. 15,51 Euro R.A. 34,13 Euro, intestata dall'impianto meccanografico del 30/06/1975 a OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1000/1000.

3.4.1. Bene n.1 Appartamenti residenziali Via Santa Lucia nn.18-20

In occasione dei sopralluoghi concordati sui luoghi oggetto di stima, l'attuale proprietario del bene, ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato. Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui si rimanda al paragrafo dedicato [cfr allegato N.3-5-7].

Il bene da stimare è un'unità immobiliare indipendente articolata in due piani fuori terra e copertura, con confini delineati, con ingresso pedonale diretto da Via Santa Lucia. Il bene è composto da due unità immobiliari distinte e con accessi indipendenti, senza corrispondenza di identificativo catastale di cui al paragrafo dedicato: Una con ingresso al civico n.18 articolata al piano terra; Una con ingresso al civico m.20 articolata al piano primo e sottotetto.

Appartamento piano terra civico n. 18

L'appartamento è sito al piano terra al civico n.18 e confina a :

- Nord via Santa Lucia;
- Est con scala interna che collega al piano primo della stessa proprietà e con la particella n. 1498 di altra proprietà;
- Sud con la particella n. 1485 di altra proprietà;
- Ovest con la particella n. 1496 di altra proprietà.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



L'appartamento al piano terra ha doppio ingresso sia da Via Santa Lucia a Nord che dal viale laterale Ovest. L'appartamento è poco luminoso. L'impianto geometrico è regolare di forma rettangolare e si articola in un ampio ingresso-pranzo con camino ed in continuità con la cucina abitabile; una porta separa la zona notte definita da un'ampia e regolare camera ed un bagno; altresì con accesso sottoposto si accede ad locale dispensa con forno e camino, ed accesso diretto al viale Ovest. L'appartamento si sviluppa su una superficie utile interna di circa 61 mq con un'altezza di circa 3,00 ml, oltre un piccolo cortile a Sud con accesso indipendente e chiuso da cancello di circa 9,40 mq. L'immobile è abitato e si rileva in buono stato di uso manutenzione nelle rifiniture e consistenze risalenti al 2000. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è ordinario con definizione residenziale, prestazione impiantistica a norma, con rifiniture e consistenze ordinarie [cfr allegati N.3-5-9].

Appartamento piano terra civico n. 20

L'appartamento è sito al piano primo e sottotetto, con ingresso al piano terra al civico n.20 e confina a :

- Nord via Santa Lucia;
- Est con la particella n. 1498 di altra proprietà;
- Sud con la particella n. 1485 di altra proprietà;
- Ovest con la particella n. 1496 di altra proprietà;

L'appartamento al piano primo ha ingresso indipendente da Via Santa Lucia a Nord al piano terra, con accesso in un piccolo androne esclusivo, da cui si articola la scala di pertinenza esclusiva per il primo piano. L'appartamento si articola al piano primo e sottotetto con spazialità a doppia altezza. L'impianto geometrico è regolare di forma rettangolare e si conforma in un ampio ingresso-salone con camino ed in continuità con la cucina abitabile; una porta separa la zona notte definita da un'ampia e regolare camera ed un bagno. Dal salone con una scala a vista in legno, ad unico rampante, si accede al piano sottotetto reso abitabile ed articolato in un ambiente a vista, una camera ed un bagno.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



L'appartamento si sviluppa su una superficie utile interna al piano primo di circa 68,08 mq con un'altezza di circa 2,93 ml, con balconi sul fronte Nord ed Ovest di circa 6,37 mq di superficie complessiva; il piano sottotetto si sviluppa su una superficie utile interna di circa 51,59 mq con un'altezza variabile di circa 0,56/2,28 ml.

L'immobile è abitato e si rileva in buono stato di uso manutenzione nelle rifiniture e consistenze risalenti al 2000.

La dotazione impiantistica è essenziale per l'idrico-sanitario ed elettrico, il riscaldamento è dotato di caldaia murale e termosifoni, si rileva camino tradizionale [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è buono con definizione residenziale, prestazione impiantistica a norma, con rifiniture e consistenze di livello medio[cfr allegati N.3-5-9].

3.4.2. Bene n.2 Appartamento residenziale Vicolo Primo Garibaldi n.13

In occasione dei sopralluoghi concordati sui luoghi oggetto di stima, l'attuale proprietario del bene, ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato. Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui si rimanda al paragrafo dedicato [cfr allegato N.3-5-7].

Il bene da stimare è un'unità immobiliare in centro storico, articolata in due livelli, sita al piano primo di Vicolo Primo Garibaldi al civ. 13 con accesso a mezzo di scala esterna scoperta. Il bene si inserisce in un contesto di vecchia datazione, con tipologie edilizie ad insula, in ordinario e carente stato di manutenzione.

L'appartamento è sito al piano primo al civico n.13 e confina a :

- Nord con la particella n. 1485 di altra proprietà;
- Est con la particella n. 1498 di altra proprietà;
- Sud con Vicolo Primo Garibaldi;
- Ovest con la particella n. 1496 di altra proprietà.

L'impianto geometrico è regolare di forma quadrata e si articola in un ingresso-disimpegno con scala ad unico rampante e ripida che collega all'unico vano al

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



piano secondo con bagno e balcone; il piano primo si articola in un unico vano con camino e deposito sottoscala.

L'appartamento si sviluppa su una superficie utile interna di circa 40,17 mq con un'altezza di circa 3,07 al piano primo e 2,90 ml al piano secondo, oltre circa 1.92 mq di superficie esterna dei balconi.

L'immobile è occupato e si rileva in carente stato di uso manutenzione nelle rifiniture e consistenze, poco luminoso e poco areato con infiltrazioni e muffe distribuite. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è carente con definizione residenziale, prestazione impiantistica essenziale, con rifiniture e consistenze carenti. [cfr allegati N.3-5-9]. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è carente e di tipo popolare con definizione residenziale, prestazione impiantistica da adeguare, rifiniture e consistenze obsolete [cfr allegati N.3-5-9].

Bene n.3 foglio 7 pp.129-186 Località Tempe. L'accesso ai lotti non è diretto dalla strada carrabile e consentito solo mediante passaggio su altra proprietà. Infatti l'accesso e la completa visibilità dei lotti non è stata agevole durante le operazioni di sopralluogo.

I lotti sono in continuità tra loro, su terreno acclive, in piena zona agricola. La superficie complessiva è stata ricavata dal foglio di mappa, non rilevata sui luoghi per impossibilità d'accesso, ed è di circa 4.065 mq con forma poligonale pressochè regolare conformata con geometria stretta ed allungata rispetto al fiume sottostante, orografia acclive.

Bene n.4 foglio 13 pp.55-56 Località Alimenta. L'accesso ai lotti è diretto dalla strada carrabile, con ottima visibilità .

I lotti sono in continuità tra loro, su terreno lievemente acclive, in piena zona agricola. La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa 3.900 mq con forma poligonale pressochè regolare, conformata da ampia geometria.

Sui beni oggetto di procedura si rilevano manufatto edilizi in c.a incompiuto e non assentito, n.3 piccoli ruderi in pietra.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

In particolare i due lotti adiacenti e contigui sono intesi come un unicum, con soluzione di continuità nei percorsi e nei confini [cfr allegati N.5-13].

Bene n.5 foglio 9 pp.51-129 Località Verdarulo. L'accesso ai lotti è diretto dalla strada carrabile secondaria sulla particella 129, con discreta visibilità .

I lotti sono in continuità tra loro, su terreno acclive, in piena zona agricola. La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa 6.900 mq con forma poligonale pressochè regolare, conformata da geometria allungata.

Sui beni oggetto di procedura non si rilevano manufatti.

L'esposizione dei terreni è ordinaria, senza alcuna interferenza da cose e/o persone, nella regolarità del ciclo naturale notte-giorno e del clima mite temperato

Bene n.6 foglio 8 p.285 Località Strada delle Calabrie. L'accesso al lotto è diretto dalla strada carrabile con ottima visibilità, su terreno pianeggiante in piena zona agricola. La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa 4.000 mq con forma poligonale regolare, conformata da geometria quadrata.

La consistenza delle superfici è stata riscontra con sovrapposizione del foglio di mappa catastale ed aereofotogrammetria rilasciata dal Comune di Serre e dall'Agea (Agenzia per Erogazione in agricoltura), riportandosi alle dimensioni minime reali rilevate [cfr allegato n.11].

Sui beni oggetto di procedura non si rilevano manufatti [cfr allegati N.5-13].

L'esposizione dei terreni è ordinaria, senza alcuna interferenza da cose e/o persone, nella regolarità del ciclo naturale notte-giorno e del clima mite temperato

risposta al quesito 5) La scrivente riporta per ogni distino bene oggetto di procedura la provenienza originaria a OMISSIS. Altresì si rileva che con denuncia di successione n. 97/426 del 8/04/2004 trascritta ai nn.27935/21109 in data 1/07/2004, i beni oggetto di procedura del *de cuius* OMISSIS cadono in successione al coniuge OMISSIS e di figli OMISSIS e OMISSIS [cfr allegato n.4].

Bene n.1

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Il bene oggetto di stima è pervenuto agli esecutati in piena proprietà con atto di compravendita del 17/08/1967 rep. 696 racc. n.445 a rogito del notaio Guglielmo Barela, trascritto a Salerno ai nn. 10659/17312 in data 26/08/1967, e registrato a Postiglione in data 1/09/1967 ai n.341 serie 1T

Beni nn.2-3-4-5

Il bene oggetto di stima è pervenuto agli esecutati in piena proprietà con atto di donazione del 11/03/1973 rep. 2959 racc. n.1323 a rogito del notaio Pasquale Colliani, trascritto a Salerno ai nn. 9687/8764 in data 14/03/1973, e registrato ad Eboli in data 22/03/1973 ai n.1203 serie 12/1,

Bene n.6

Il bene oggetto di stima è pervenuto agli esecutati in piena proprietà con atto di divisione/donazione/vendita piccola proprietà contadina del 11/02/1964 rep. 18344 racc. n.3756 a rogito del notaio Gaetano Amato, trascritto a Salerno ai nn. 5084/5693 in data 3/03/1964, e registrato a Salerno in data 27/02/1964 ai n.3918,

risposta al quesito 6) Bene n.1.L'immobile oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite ai soli esecutati, è di fatto già distinto in due unità immobiliari funzionali ed indipendenti. Pertanto il bene è da dividersi, previa sanatoria edilizia e conseguente frazionamento dello stesso, in due distinte unità immobiliari. Beni nn. 2-3-4-5-6.I beni nn. 2,3,4,5,6 oggetto di stima sono aggrediti per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite agli esecutati, per cui non si prevede alcuna divisione nello stato in cui si trovano ad oggi. I beni sono per autonomia funzionale e compositiva non divisibili a tutt'oggi.

risposta al quesito 7) Alla data della nomina di C.T.U. gli immobili sono occupati come di seguito:

bene n.1 è occupato al piano terra dalla signora OMISSIS ed il primo piano da un parente degli esecutati senza alcun titolo;

bene n. 2 è occupato senza alcun titolo dal sig. OMISSIS dal 2014;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



beni nn. 3,4,5,6 sono liberi da persone e/o cose.

Si riportano di seguito i dati della residenza e dello stato di famiglia degli esecutati con il proprio come da certificato che si pone in allegato n.6:

- l'esecutato OMISSIS nato a _____ risiede nel _____
Comune di Serre (SA) in Via Tiri di fanteria snc con il proprio nucleo familiare dalla nascita, con OMISSIS nata _____
intestataria scheda, OMISSIS _____, OMISSIS _____
(_____), giusto certificato contestuale residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Serre che si allega del 7/12/2017 ;
- l'esecutato OMISSIS nato a _____ risiede nel Comune di _____
_____ snc da sola, giusto certificato contestuale residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Serre che si allega del 7/12/2017 ;
- l'esecutato OMISSIS nato a _____ risiede nel Comune di _____
_____ snc con il proprio nucleo familiare dalla nascita, con OMISSIS _____ intestataria scheda, OMISSIS _____
(_____), OMISSIS _____, OMISSIS _____
(_____), giusto certificato contestuale residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Serre che si allega del 7/12/2017 ;
- l'esecutato OMISSIS nato _____ } risiede nel Comune di _____
Serre (SA) in Via Tiri di Fanteria snc con il proprio nucleo familiare dalla nascita, con OMISSIS _____) intestataria scheda, OMISSIS _____
(_____), OMISSIS _____), giusto certificato contestuale residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Serre che si allega del 7/12/2017;
- l'esecutato OMISSIS nato _____ } risiede nel Comune di _____
Serre (SA) in Via Tiri di Fanteria snc con il proprio nucleo familiare dalla nascita, OMISSIS _____), OMISSIS _____
(_____), OMISSIS _____), giusto certificato contestuale

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Serre che si allega del 7/12/2017.

- 6.2 Nomina custode giudiziario

- Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU non è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno custode giudiziario a tutt'oggi.

risposta al quesito 8) La scrivente stima, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Serre (SA), come il più probabile canone mensile di un bene analogo nel in buono stato di conservazione e manutentivo in quel contesto, i seguenti valori:

bene n.1 (piano terra, primo e sottotetto) circa 450,00- 500,00 euro/mese;

bene n.2 (piano primo e secondo) circa 100,00 euro/mese;

dato congruo rispetto alle quotazioni immobiliari OMI I semestre 2017, codice zona B1 destinazione residenziale, tipologia prevalente abitazioni civili [cfr allegato n.9].

Per i terreni definiti dai beni nn. 3,4,5,6, non si riscontra alcun parametro di locazione commerciale per conformazione tipologia.

risposta al quesito 9) Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale [cfr allegato n.6]:

- il sig. OMISSIS nato a si è sposato con la sig.ra OMISSIS nata a l senza alcuna annotazione, ovvero in regime di comunione di beni, giusto estratto di matrimonio del 7/12/2017 rilasciato dal Comune di Serre;
- l'esecutato OMISSIS nato a si è sposato con la sig.ra OMISSIS nata a n data 21/05/2000 in regime di separazione di beni resa nell'atto di matrimonio, giusto estratto di matrimonio del rilasciato dal Comune di Serre.

risposta al quesito 10) Bene n.1.

Come da atto di atto di compravendita del 17/08/1967 rep. 696 racc. n.445 a rogito del notaio Guglielmo Barela, si rileva che: "[...]II) Gli immobili vengono venduti e acquistati nello stato in cui attualmente so trovano a c misura e non a

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

corpo, con pertinenze dipendenze accessioni, servitù, diritti inerenti e con l'immediato immissione degli acquirenti nel possesso di quanto rispettiva acquistato con le conseguenze di legge. III) le venditrici garantiscono e assicurano la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto venduto e garantiscono l'inesistenza di pesi o vincoli di natura reale nonchè di ipoteche. [...] “- si produce atto in copia completo di allegati in allegato n.4.

Beni nn.2-3-4-5

Come da atto di donazione del 11/03/1973 rep. 2959 si rileva che: [...]Art. 2) *I donanti garantiscono la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto donato, la loro libertà da pesi ed oneri pregiudizievoli e pertanto ne trasferiscono da oggi ai donatari il possesso legale e materiale con ogni accessorio, pertinenza, e dipendenza. Art. 3) I germani OMISSIS di comune accordo stabiliscono di creare una servitù reciproca di passaggio per i fondi rustici di loro proprietà in località Tempa in agro di Serre da esercitare a piedi e con qualsiasi mezzo meccanico, lungo una strada della larghezza costante di metri tre che dovrà correre in quanto sia possibile con la situazione dei luoghi lungo il confine nord delle particelle 133,131,129,130,126 del foglio n.7 di mappa. [...]Art.5) le stesse donazioni sono consentite ed accettate in conto delle quote di legittima spettanti ai donatori sulle future successioni dei loro genitori eventuali eccedenze potranno e dovranno essere dagli stessi trattenute sulle quote disponibili delle stesse successioni. “- si produce atto in copia completo di allegati in allegato n.4.*

Bene n.6

Come da atto di divisione/donazione/vendita piccola proprietà contadina del 11/02/1964 rep. 18344 si rileva che : “[...]. Art. 3. *Le quote descritte nel precedente articolo sono attribuite a corpo con ogni diritto azione e ragione a ciascuna inerente. Le condividenti si immettono da questo momento nel possesso della quota a ciascuna di essa attribuita, si prestano reciproca garanzia e si quetanziano reciprocamente dichiarando di aver regolato ogni rapporto relativo al periodo della comunione; dichiarano infine di ritenere pienamente soddisfatti i diritti a ciascuna spettanti sull'eredità paterna e sul fondo fino ad oggi posseduto in comunione. [...]*

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

art.5 Tutte le donazioni di cui al precedente articolo quattro vengono disposte ed accettate a titolo di anticipata successione e dovranno imputarsi in primo luogo sulle future spettanza legittimarie dei donatori e poi per l'eventuale eccedenza, sulla porzione disponibile della donante. Esse avevano ogni effetto utile ed oneroso da oggi " - si produce atto in copia completo di allegati in allegato n.4.

Dall'analisi dei titoli di proprietà nel ventennio non si riscontra alcun vincolo di natura edificatoria sui beni oggetto di procedura.

I beni oggetto di stima identificati, come si evince dal certificato rilasciato dal Comune sopracitato e posto in allegato con protocollo n.7731 in data 13/12/2017:

- beni nn.1-2 ricadono in zona A centro abitato;
- beni n.3-4-5-6 ricadono in aree sottoposte a vincolo:
 - o Ai sensi della perimetrazione del Nuovo Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del territorio nuovo P.S.A.I dell'ex autorità di Bacino Regionale in Destra Sele adottato con delibera del C.I. n.10/2011 e pubblicato sul BURC n.26/2011, le particelle individuate risultano:
 - non ricadenti in rischio e pericolo idraulico;
 - non ricadenti in rischio colate;
 - ricadenti in pericolo frane;
 - ricadenti in rischio Frane.
- I beni nn.3-4 sono soggette altresì a vincolo di rispetto di fiumi, torrenti, corsi d'acqua e sponde degli argini per un'ampiezza di 150 ml.

risposta al quesito 11) Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

1.Ispezione Ipotecaria n. SA475249/2 del 31/10/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.1 note inerente la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 5/12/2017:

nota 1. Trascrizione contro del 8/08/2017 reg. part. 24816 reg. gen.32025

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Verbale di pignoramento immobili rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

2.Ispezione Ipotecaria n. SA475239/3 del 31/10/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.8 note di cui n. inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 30/10/2017:

nota 1. Iscrizione contro del 15/06/1994 reg. part. 1855 reg. gen.16259

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.35432 del 7/06/1994 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà OMISSIS sul bene n.1 oggetto di procedura per erogazione mutuo dalla Cassa rurale ed artigiana di Altavilla Silentina scr per un importo di 90.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 5 anni tasso d'interesse 14,15% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Nota 3. Iscrizione contro del 9/07/1996 reg. part. 2010 reg. gen.16297

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.40251 del 2/07/1996 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà OMISSIS sui beni 1-2-3-4-5 oggetto di procedura per apertura credito dalla Cassa rurale ed artigiana di Altavilla Silentina scr per un importo di 300.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 5 anni tasso d'interesse --- - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Nota 5. Iscrizione contro del 26/11/1999 reg. part. 6618 reg. gen.34654

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio Luigi Capobianco rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Nota 6. Iscrizione contro del 5/05/2004 reg. part. 2654 reg. gen.19418

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 7. Trascrizione a favore del 1/07/2004 reg. part.21109 reg. gen.27935

Denuncia successione del 8/04/2004 rep.97/426 dei beni oggetto di procedura di OMISSIS nei confronti del coniuge OMISSIS e dei figli OMISSIS - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 8. Trascrizione contro del 8/08/2017 reg. part. 24816 reg. gen.32025

Verbale di pignoramento immobili rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

3.Ispezione Ipotecaria n. SA475243/3 del 31/10/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.76 note di cui n. inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 30/10/2017:

nota 18. Iscrizione contro del 5/05/2004 reg. part. 2654 reg. gen.19418

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà per ciascuno dei beni oggetto di procedura per erogazione mutuo dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000,00 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 19. Trascrizione a favore del 1/07/2004 reg. part.21109 reg. gen.27935

Denuncia successione del 8/04/2004 rep.97/426 dei beni oggetto di procedura di OMISSIS nei confronti del coniuge OMISSIS e dei figli OMISSIS - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Nota 20. Iscrizione contro del 6/10/2004 reg. part. 6845 reg. gen.46163

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.56777
del 1/10/2004 su altri beni

Nota 30. Iscrizione contro del 24/04/2007 reg. part. 5654 reg. gen.22442

Ipoteca legale imposta da ETR esazione tributi SpA rep.5099 del
6/10/2006 - cancellata

Nota 31. Iscrizione contro del 30/04/2007 reg. part. 5911 reg. gen.23303

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.61784
del 26/04/2007 su altri beni

Nota 64. Iscrizione contro del 2/08/2012 reg. part. 2566 reg. gen.30148

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio G.Monica rep.53468 del
27/07/2012 su altri beni

Nota 65. Iscrizione contro del 3/10/2014 reg. part. 3122 reg. gen.32786

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio G.Monica rep.53468 del
27/07/2012 su altri beni

Nota 67. Iscrizione contro del 13/11/2014 reg. part. 3675 reg. gen.37351

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio G.Monica rep.55114 del
12/11/2014 su altri beni

Nota 68. Iscrizione contro del 22/12/2014 reg. part. 4249 reg. gen.42241

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio S.Campanella rep.25458
del 9/12/2014 su altri beni.

Nota 69. Iscrizione contro del 2/02/2015 reg. part. 308 reg. gen.3411

Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Salerno
rep.161 del 16/01/2015 su altri beni.

Nota 70. Iscrizione contro del 9/07/2015 reg. part. 3038 reg. gen.23976

Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Salerno
rep.1726 del 19/06/2015 su altri beni.

Nota 71. Trascrizione contro del 4/12/2015 reg. part. 32892 reg. gen.41390

Domanda giudiziale in forma sintetica su altri beni.

nota 73. Trascrizione contro del 13/02/2017 reg. part. 4228 reg. gen.5533

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Verbale di pignoramento immobili rep.527 del 9/01/2017 su altri beni non oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 74. Trascrizione contro del 14/07/2017 reg. part. 21197 reg. gen.27396

Verbale di pignoramento immobili rep.7729 del 26/07/2017 su altri beni non oggetto di procedura e sul bene n.1 OMISSIS per un importo di 378.786,79 euro capitale oltre interessi - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 75. Trascrizione contro del 8/08/2017 reg. part. 24816 reg. gen.32025

Verbale di pignoramento immobili rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

nota 76. Trascrizione contro del 28/09/2017 reg. part. 27883 reg. gen.36123

Verbale di pignoramento immobili rep.9313 del 7/09/2017 su altri beni non oggetto di procedura- si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

4.Ispezione Ipotecaria n. SA547509/3 del 18/12/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.9 note di cui n. inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 5/12/2017:

nota 3. Iscrizione contro del 15/06/1994 reg. part. 1855 reg. gen.16259

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.35432 del 7/06/1994 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà OMISSIS sul bene n.1 oggetto di procedura per erogazione mutuo dalla Cassa rurale ed artigiana di Altavilla Silentina scr per un importo di 90.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 5 anni tasso d'interesse 14,15% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Nota 5. Iscrizione contro del 9/07/1996 reg. part. 2010 reg. gen.16297

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.40251 del 2/07/1996 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà OMISSIS sui beni 1-2-3-4-5 oggetto di procedura per apertura credito dalla Cassa

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

rurale ed artigiana di Altavilla Silentina scr per un importo di 300.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 5 anni tasso d'interesse --- - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Nota 6. Iscrizione contro del 26/11/1999 reg. part. 6618 reg. gen.34654

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio Luigi Capobianco rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Nota 7. Iscrizione contro del 26/02/2003 reg. part. 1117 reg. gen.7939

Ipoteca legale ETR SpA rep.840 del 5/12/2002 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno sui beni oggetto di procedura per un importo di 26.240,56 euro capitale oltre interessi, durata -- anni tasso d'interesse 8.40% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 8. Trascrizione a favore del 1/07/2004 reg. part.21109 reg. gen.27935

Denuncia successione del 8/04/2004 rep.97/426 dei beni oggetto di procedura di OMISSIS nei confronti del coniuge OMISSIS e dei figli OMISSIS - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Nota 9. Iscrizione contro del 23/02/2005 reg. part. 1531 reg. gen.9090

Ipoteca legale ETR SpA rep.1143 del 2/10/2002 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene n. 2-3-5 oggetto di procedura per un importo di 28.103,91 euro capitale oltre interessi, durata ----anni tasso d'interesse 8.40% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

5.Ispezione Ipotecaria n. SA547523/3 del 18/12/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.12 note di cui n. inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 15/12/2017:

nota 10. Iscrizione contro del 5/05/2004 reg. part. 2654 reg. gen.19418

Ipoteca volontaria con atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà per ciascuno

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

dei beni oggetto di procedura per erogazione mutuo dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000,00 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 11. Trascrizione a favore del 1/07/2004 reg. part.21109 reg. gen.27935

Denuncia successione del 8/04/2004 rep.97/426 dei beni oggetto di procedura di OMISSIS nei confronti del coniuge OMISSIS e dei figli OMISSIS - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

6.Ispezione Ipotecaria n. SA475272/3 del 31/10/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.1 nota inerente la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 30/10/2017:

nota 1. Trascrizione contro del 8/08/2017 reg. part. 24816 reg. gen.32025

Verbale di pignoramento immobili rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

7.Ispezione Ipotecaria n. SA475256/3 del 31/10/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.1 nota inerente la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 30/10/2017:

nota 1. Trascrizione contro del 8/08/2017 reg. part. 24816 reg. gen.32025

Verbale di pignoramento immobili rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

8.Ispezione Ipotecaria n. SA475254/2 del 31/10/2017 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.1 nota inerente la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 30/10/2017:

nota 1. Trascrizione contro del 8/08/2017 reg. part. 24816 reg. gen.32025

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Verbale di pignoramento immobili rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

risposta al quesito 12) 11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto

bene n.1

Dalla visura storica per immobile n.T227221 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Serre (SA) al foglio n.18 particella n.1497 zona 2 cat. A3 consistenza 7,5 vani sup. catastale 168 mq, rendita 406,71 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 4/6; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/6; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/6; dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati parzialmente congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dalla visura storica per immobile n.T230513 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Serre (SA) al foglio n.18 particella n.1497 è ente urbano per superficie 136 are [cfr allegato n.3].

bene n.2

Dalla visura storica per immobile n.T227383 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Serre (SA) al foglio n.18 particella n.101 sub 4 zona 2 cat. A6 classe 2 consistenza 1 vani sup. catastale 23 mq, rendita 31,50 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati parzialmente congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dalla visura elenco immobile n.C13792007 sul bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Serre (SA) al foglio n.18

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

particella n.101 insistono n.4 immobili, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

bene n.3

Dalla visura storica per immobile n.T227910 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.7 particella n.129 qualità uliveto classe 3 superficie 3217 are RD 7,48 euro RA 5,82 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dalla visura storica per immobile n.T228085 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.7 particella n.186 qualità semintaivo classe 4 superficie 848 are RD 2,85 euro RA 5,04 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

bene n.4

Dalla visura storica per immobile n.T228228 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.13 particella n.55 porzione AA uliveto classe 3 superficie 844 are RD 1,96 euro RA 1,53 euro, AB seminativo arborato classe 3 superficie 1082 are RD 6,15 euro RA 10,06 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dalla visura storica per immobile n.T228358 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.13 particella n.56 qualità seminativo classe 3 superficie 1976 are RD 11,23 euro RA 18,37 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

bene n.5

Dalla visura storica per immobile n.T228516 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.9 particella n.51 porzione AA uliveto classe 4 superficie 4589 are RD 4,74 euro RA 5,93 euro, AB pascolo classe U superficie 25 are RD 0,03 euro RA 0,01 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3;

dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dalla visura storica per immobile n.T228614 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.9 particella n.129 porzione AA seminativo classe 4 superficie 800 are RD 2,69 euro RA 4,75 euro, AB uliveto classe 4 superficie 1496 are RD 1,55 euro RA 1,93 euro, è intestata dal 13/01/2001 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà 1/3; dati derivanti dall'atto di successione rep. 426/97 del 8/04/2004, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

bene n.6

Dalla visura storica per immobile n.T228802 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.8 particella n.285 seminativo arborato classe 4 superficie 405 are RD 15,51 euro RA 34,13 euro, è intestata dall'impianto meccanografico a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1000/1000, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1975, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dalla visura storica per immobile n.T102194 il bene riportato erroneamente nella presente procedura identificato rispettivamente al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.8

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

particella n.258 qualità seminativo classe 6, superficie 2415 are, R.D. 3,74 euro R.A. 7,48 EURO 6 è intestata dal 10/12/2003 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS, per proprietà 1/1 bene personale; dati non congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

Dalla visura storica per immobile n.T103823 il bene n.6 oggetto della presente procedura e sopra identificato deriva dalla particella identificata al N.C.T. di Serre (SA) al foglio n.8 particella n.178 porzione AA classe 4 superficie 606 are RD 2,35 euro RA 5,16 euro, AB uliveto classe 4 superficie 3695 are RD 3,82 euro RA 4,77 euro, è intestata dal 1/03/2016 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$; - OMISSIS C.F. OMISSIS C per il diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$; dati derivanti dall'atto di donazione accettata rep. 55521 del 3/3/2004 a rogito del notaio Malinconico, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

- 11.1.4. Le visure storiche per soggetti n.T104489 dell'esecutato OMISSIS, n.T105770 dell'esecutato OMISSIS, n.T227024 dell'esecutato OMISSIS, riportano per i beni oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

Le visure storiche per soggetti nn.C13792007 dell'esecutato OMISSIS non hanno alcuna corrispondenza [cfr allegato n.3] .

-11.1.5. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visura nn.T71775-T72221-SA239765-SA239773-SA239756-SA239759-SA239763 sono aggiornati e congruenti con le aerofotogrammetrie del Comune di Serre.

Gli elaborati planimetrici prodotti con visure n.SA239747 rappresentano l'accatastamento del bene n.1 alla data del 15/05/1986 e non sono corrispondenti al rilievo metrico eseguito [cfr allegato N.3-5].

Gli elaborati planimetrici prodotti con visure n.SA239749 rappresentano l'accatastamento del bene n.2 alla data del 12/05/1940 e sono parzialmente corrispondenti al rilievo metrico eseguito [cfr allegato N.3-5].

Si conclude che le visure catastali per immobile e soggetto congruenti nei contenuti, ripropongono la consistenza dei beni oggetto di pignoramento, sono parzialmente corrispondenti al rilievo metrico nel dimensionamento sviluppato ed

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

alla pratica tecnico-amministrativa consultata presso gli uffici tecnici del Comune di Serre ad eccezione del :

- bene n.1 per cui è da prevedere pratica docfa per frazionamento in due unità immobiliari con aggiornamento planimetrico e della titolarità, per cui si prevede un costo di circa 1.500,00 euro oltre iva ed oneri per tecnico abilitato;
- bene n.2 per cui è da prevedere pratica docfa per aggiornamento planimetrico e della titolarità, per cui si prevede un costo di circa 500,00 euro oltre iva ed oneri per tecnico abilitato;
- beni nn. 3-4-5-6 sono da aggiornarsi nella titolarità per gli eredi del de cuius Opromolla Giovanni, per cui si prevede un costo di circa 7.200,00 euro oltre iva ed oneri per tecnico abilitato.

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro

Dalle ispezioni ipotecarie n.sa438627/3 del 3/10/2017 sugli immobili oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. SA438647/3-SA438651/83-SA438659/3 risultano le seguenti annotazioni [cfr allegato n.2]:

- a. contro l'esecutato OMISSIS e sui beni oggetto di procedura le seguenti annotazioni, ovvero

-1. Pignoramento immobili trascritto il 8/08/2017

reg. part. 24816 reg. gen.32025 rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

- a. contro l'esecutato OMISSIS sui beni oggetto di procedura le seguenti annotazioni, ovvero

-5. Ipoteca volontaria trascritto il 26/11/1999

reg. part. 6618 reg. gen.34654 rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-6. Ipoteca volontaria trascritto il 5/05/2004

reg. part. 2654 reg. gen.19418 rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-8. Pignoramento immobili trascritto il 8/08/2017

reg. part. 24816 reg. gen.32025 rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

- a. contro l'esecutato OMISSIS sui beni oggetto di procedura le seguenti annotazioni, ovvero

-18. Ipoteca volontaria trascritto il 5/05/2004

reg. part. 2654 reg. gen.19418 rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-74. Pignoramento immobili trascritto il 14/07/2017

reg. part. 21197 reg. gen.27396 Verbale di pignoramento immobili rep.7729 del 26/07/2017 su altri beni non oggetto di procedura e sul bene n.1 promosso OMISSIS per un importo di 378.786,79 euro capitale oltre interessi - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-75. Pignoramento immobili trascritto il 8/08/2017

reg. part. 24816 reg. gen.32025 rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

- a. contro l'esecutato OMISSIS sui beni oggetto di procedura le seguenti annotazioni, ovvero

-6. Ipoteca volontaria trascritto il 26/11/1999

reg. part. 6618 reg. gen.34654 rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-7. Ipoteca legale trascritto il 26/02/2003

reg. part. 1117 reg. gen.7939 ETR SpA rep.840 del 5/12/2002 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno sui beni oggetto di procedura per un importo di 26.240,56 euro capitale oltre interessi, durata -- anni tasso d'interesse 8.40% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-9. Ipoteca legale trascritto il 23/02/2005

reg. part. 1531 reg. gen.9090 ETR SpA rep.1143 del 2/10/2002 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene n. 2-3-5 oggetto di procedura per un importo di 28.103,91 euro capitale oltre interessi, durata ----anni tasso d'interesse 8.40% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

- a. contro l'esecutato OMISSIS sui beni oggetto di procedura le seguenti annotazioni, ovvero

10. Ipoteca volontaria trascritto il 5/05/2004

reg. part. 2654 reg. gen.19418 rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

- b. sui beni n.1 oggetto di procedura le seguente annotazione, ovvero

-3. Ipoteca volontaria iscritta il 26/11/1999

reg. part. 6618 reg. gen.34654 atto a rogito del notaio Luigi Capobianco rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7%

- si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-4. Ipoteca volontaria iscritta il 5/05/2004

Reg. part. 2654 reg. gen.19418 rep.40251 del 2/07/1996 atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-7. Pignoramento immobili trascritto il 14/07/2017

reg. part. 21197 reg. gen.27396 Verbale di pignoramento immobili rep.7729 del 26/07/2017 su altri beni non oggetto di procedura e sul bene n.1 promosso OMISSIS per un importo di 378.786,79 euro capitale oltre interessi - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-8. Pignoramento immobili trascritto il 8/08/2017

Reg. part. 24816 reg. gen.32025 rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

- b. sui beni n.2 oggetto di procedura le seguente annotazione, ovvero

-3. Ipoteca volontaria iscritta il 26/11/1999

reg. part. 6618 reg. gen.34654 atto a rogito del notaio Luigi Capobianco rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-4. Ipoteca volontaria iscritta il 5/05/2004

Reg. part. 2654 reg. gen.19418 rep.40251 del 2/07/1996 atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-8. Pignoramento immobili trascritto il 8/08/2017

Reg. part. 24816 reg. gen.32025 rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

- b. sui beni nn. 3-4 oggetto di procedura le seguente annotazione, ovvero

-2. Ipoteca volontaria iscritta il 26/11/1999

reg. part. 6618 reg. gen.34654 atto a rogito del notaio Luigi Capobianco rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-3. Ipoteca volontaria iscritta il 26/02/2003

Reg. part. 1117 reg. gen.7939 rep.840 del 5/12/2002 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno sui beni oggetto di procedura per un importo di 26.240,56 euro capitale oltre interessi, durata -- anni tasso d'interesse 8.40% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

-4. Ipoteca volontaria iscritta il 5/05/2004

Reg. part. 2654 reg. gen.19418 rep.40251 del 2/07/1996 atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-6. Pignoramento immobili trascritto il 8/08/2017

Reg. part. 24816 reg. gen.32025 rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

- b. sui beni nn. 3-5 oggetto di procedura le seguente annotazione, ovvero

-2. Ipoteca volontaria iscritta il 26/11/1999

reg. part. 6618 reg. gen.34654 atto a rogito del notaio Luigi Capobianco rep.5985 del 18/11/1999 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per apertura di credito concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 lire capitale oltre interessi, durata 3 anni tasso d'interesse 7% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-3. Ipoteca volontaria iscritta il 26/02/2003

Reg. part. 1117 reg. gen.7939 rep.840 del 5/12/2002 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno sui beni oggetto di procedura per un importo di 26.240,56 euro capitale oltre interessi, durata -- anni tasso d'interesse 8.40% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-4. Ipoteca volontaria iscritta il 5/05/2004

Reg. part. 2654 reg. gen.19418 rep.40251 del 2/07/1996 atto a rogito del notaio R.Malinconico rep.55804 del 27/04/2004 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà di ciascuno bene oggetto di procedura per mutuo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



concessa dalla Banca di Credito Cooperativo Altavilla Silentina per un importo di 350.000.000 euro capitale oltre interessi, durata 10 anni tasso d'interesse 4.25% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-6. Ipoteca legale iscritta il 23/02/2006

Reg. part. 1531 reg. gen.9090 ETR SpA rep.1143 del 2/10/2002 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sul bene n. 2-3-5 oggetto di procedura per un importo di 28.103,91 euro capitale oltre interessi, durata ----anni tasso d'interesse 8.40% - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

-7. Pignoramento immobili trascritto il 8/08/2017

Reg. part. 24816 reg. gen.32025 rep.8581 del 20/07/2017 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sui beni oggetto di procedura promosso dal BCC dei Comuni Cilentani soc. coop. per un importo di 192.079,40 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

- b. sui beni n.6 oggetto di procedura alcuna annotazione per errore di numero di particella trascritto nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, pertanto è da provvedere la rettifica-integrazione con il corretto identificativo catastale N.C.T Comune di Serre foglio n.8 p. 285.

Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, non insistono le stesse annotazioni nel ventennio e si riscontra:

- assenza di registrazione e trascrizione della dichiarazione di successione a OMISSIS a seguito della morte del de cuius OMISSIS dei beni oggetto di procedura;
- errore di particella nella trascrizione e nell'atto del pignoramento per il bene N.C.T. f. 8 p.285;
- due pignoramenti sul bene identificato al NCEU F. 18 P. 1497.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



risposta al quesito 13) 12.1 La destinazione d'uso delle particelle inserite al N.C.E.U. del Comune di Serre (SA) al foglio n.18 p.lle nn.1497-101 ricadenti in zona omogenea "A centro storico", con riferimento alla delibera di CC n.25/2004 e n.39/2004 con D.P.P. di Salerno n.156/2011 [cfr allegato N.7].

La destinazione d'uso delle particelle inserite al N.C.E.U. del Comune di Serre (SA) al foglio n.7 p.lle nn.129-189, foglio n.8 p.lle nn.285, foglio n.9 p.lle nn.51-129, foglio n.13 p.lle nn.55-56 ricadenti in zona omogenea "E2 agricola", con riferimento alla delibera di CC n.25/2004 e n.39/2004 con D.P.P. di Salerno n.156/2011, in riferimento al Certificato di destinazione urbanistica prot. n.7731 del 13/12/2017 [cfr allegato N.7].

12.2 Con nota del 20/11/2017 presso il S.U.E. del Comune di Serre (SA) la scrivente ha inoltrato acceso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità dai seguenti titoli edilizi documentati in allegato. Si precisa che la ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate su quanto sopradescritto, che sono stati reperiti grafici e licenze edilizie, pratiche edilizie recenti, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]:

Bene n.1

4. C.E. n.14 del 23/02/2000 rilasciata al signor OMISSIS per la ristrutturazione di un fabbricato per civili abitazioni ubicato in Serre Via Santa Lucia sull'area identificata al catasto comunale foglio n.18 p.1497, con progetto a firma dell'arch. OMISSIS: si allega copia del titolo edilizio, relazione tecnica e grafici;
5. C.E. n.55 del 18/10/2001 rilasciata al signor OMISSIS per la variante in corso d'opera alla ristrutturazione di un fabbricato per civili abitazioni ubicato in Serre Via Santa Lucia sull'area identificata al catasto comunale foglio n.18 p.1497, con progetto a firma dell'arch. OMISSIS: si allega copia del titolo edilizio che è scaduto in quanto mai rilasciato ed in attesa della dichiarazione di successione degli eredi: si allegano relazione tecnica e grafici;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

6. Non si riscontrano pratiche edilizie ordinarie e/o straordinari intestati ai nominativi degli esecutati, né agibilità dell'immobile

Si conclude che il rilievo metrico eseguito a riscontro della documentazione amministrativa desunta è parzialmente congruente nei contenuti per cui si evincono le seguenti difformità:

3. il bene è distinto in due unità immobiliari per cui è da prevedersi pratica di frazionamento, nonché sanatoria per modifiche interne al piano primo e creazione di un nuovo vano balcone sul fronte Est sanabili ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.;

4. cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione non assentito con lievi modifiche interne di tramezzi, bagno e ballatoio, lucernai in copertura, parzialmente sanabile ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i.;

si prevede un costo di circa 5.000,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti, compresi i diritti di segreteria, compresi lavori di ripristino e tecnico abilitato.

Infine sono da prevedersi due pratiche di agibilità per le nuove unità immobiliari generate, con un costo complessivo di circa 3.000,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti e compresi i diritti di segreteria per un tecnico abilitato.

Bene n.2

Con attestazione del 13/12/2007 il responsabile dell'UTC del Comune di Serre geom. OMISSIS, riporta che il bene ubicato in Vicolo Primo Garibaldi ed identificato al NCEU f. 18 p.101 sub 4 rientra nel perimetro del centro antico e agli atti non si riscontra alcun titolo abilitativo.

Si conclude che il rilievo metrico eseguito è riscontrabile solo con la planimetria catastale n.7653143 del 12/03/1940, da cui si rilevano alcune modifiche interne di tramezzi e collegamento con scala interna al piano secondo sanabili; aumento di superficie e volume del bagno secondo non sanabile. Pertanto è da prevedere:

1. pratica tecnico amministrativa di sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i con un costo di circa 1.500,00 euro oltre iva ed oneri;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



2. demolizione dell'aumento di volumetria al piano secondo con un costo di circa 2.000,00 euro oltre iva ed oneri per lavori e comunicazione ai sensi del DPR 380/01 e smi;
3. n.1 pratica di agibilità per l'unità immobiliare per cui si prevede un costo complessivo di circa 1.500,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti e compresi i diritti di segreteria per un tecnico abilitato.

Bene n.4

Il rilievo metrico eseguito a riscontro della documentazione amministrativa desunta non ha individuato alcun titolo edilizio per i manufatti individuati sui lotti, per cui si prevede la demolizione degli stessi con un costo di circa 2.500,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti e compresi i diritti di segreteria per lavori e tecnico abilitato.

risposta al quesito 14) Il più probabile valore di mercato per i beni oggetto di procedura è dedotto con il metodo comparativo pluripara metrico e detratta dei costi già elaborati, per cui si determina:

Valore di mercato = 17.200,00 - 400,00 = 16.800,00 euro (dico sedicimila ottocento /00 euro)

Bene n.4

Valore di mercato = 51.086,24 - 2.900,00 = 48.186,24 euro (dico quarantottomilacentottantasei /24 euro)

Bene n.5

Valore di mercato = 52.253,94 - 400,00 = 51.853,94 euro (dico cinquantunomila ottocento cinquantatre/94 euro)

Bene n.6

Valore di mercato = 57.000,00 - 200,00 = 56.800,00 euro (dico cinquantaseimila ottocento/00 euro)

Immobili

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico e di capitalizzazione dei redditi per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Dalla media aritmetica dei due valori elaborati, si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, detratto costo per la definizione delle pratiche edilizie/ catastali valutato nei paragrafi precedenti, per cui :

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Bene n.1 piano terra

Valore finale = (39.622,50-4.750,00) euro = 34.872,50 euro

(dico trentaquattromila ottocentosettantadue/50 euro)

Bene n.1 piano primo

Valore finale = (91.518,75 – 4.750,00) euro = 86.768,75 euro

(dico ottantaseimila settecento sessantotto/75 euro)

Bene n.2

Valore finale = (19.175,00-5.500,00) euro = 13.675,00 euro

(dico tredicimila seicentosettantacinque/00 euro)

13.4 Vendita

Per la vendita si individuano n.7 lotti di seguito indicati.

LOTTO UNO. Appartamento piano terra in Comune di Serre (SA) in Via Santa Lucia n.18, previo frazionamento della particella individuata al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.18 particella n.1497 categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 168 mq, rendita 406,71 Euro, in ordinario stato di uso e manutenzione interna, impiantistica ordinaria priva di riscaldamento soddisfatto da camino e scaldacqua, con rifiniture e consistenze ordinarie, si sviluppa su una superficie utile interna di circa 61 mq con un'altezza di circa 3,00 ml oltre un piccolo cortile ad Ovest, si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 34.872,50 euro (dico trentaquattromila ottocentosettantadue/50 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/6 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 4/6 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/6 piena proprietà	zero

LOTTO DUE. Appartamento piano primo e sottotetto in Comune di Serre (SA) in Via Santa Lucia n.20, previo frazionamento della particella individuata al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.18 particella n.1497 categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 168 mq, rendita 406,71 Euro, in buono stato di uso e manutenzione interna, impiantistica adeguata, con rifiniture e consistenze di livello medio-alto, si sviluppa su una superficie utile interna di circa 68 mq con un'altezza di circa 2,93 ml oltre balconi 6,37 mq al piano primo; il piano sottotetto reso impropriamente abitabile, si estende su una superficie utile di circa 52 mq

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8

84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

martagarofalo@tin.it

con altezza utile variabile 0,56/2,28 ml. Si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 86.768,75 euro (dico ottantaseimila settecento sessantotto/75 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	zero

LOTTO TRE. Appartamento piano primo e secondo in Comune di Serre (SA) in Via Primo Garibaldi n.13, individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.18 particella n.101 sub 4 categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, sup. catastale 23 mq, rendita 31,50 Euro, in carente stato di uso e manutenzione interna, impiantistica inadeguata, con rifiniture e consistenze di livello economico ed usurato, si sviluppa su una superficie utile interna di circa 41 mq con un'altezza di circa 3,00 ml oltre balconi 1,92 mq al piano secondo, si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 13.675,00 euro (dico tredicimila seicentoseventacinque/75 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	zero

LOTTO QUATTRO. Terreni contigui in Comune di Serre (SA) in Località Tempe individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.7 particella n.129 qualità uliveto sup. 3217 mq R.D. 7,48 euro R.A. 5,82 euro e foglio n.7 particella n.186 qualità seminativo sup. 848 mq R.D. 2,85 euro R.A. 5,04.

L'accesso ai lotti non è diretto dalla strada carrabile e consentito solo mediante passaggio su altra proprietà. Infatti l'accesso e la completa visibilità dei lotti non è stata agevole durante le operazioni di sopralluogo. I lotti sono in continuità tra loro, su terreno acclive, in piena zona agricola. La superficie complessiva è stata ricavata dal foglio di mappa, non rilevata sui luoghi per impossibilità d'accesso, ed

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

è di circa 4.065 mq con forma poligonale pressochè regolare conformata con geometria stretta ed allungata rispetto al fiume sottostante, orografia acclive.

Si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 16.800,00 euro (dico sedicimila ottocento/00 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	zero

LOTTO CINQUE. Terreni contigui in Comune di Serre (SA) in Località Alimenta individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.13 particella n.55 qualità FU da accertare sup. 1926 mq R.D. --- euro R.A. ---- euro e foglio n.13 particella n.56 qualità seminativo sup. 1976 mq R.D. 11,23 euro R.A. 18,37.

L'accesso ai lotti è diretto dalla strada carrabile, con ottima visibilità. I lotti sono in continuità tra loro, su terreno lievemente acclive, in piena zona agricola. La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa 3.900 mq con forma poligonale pressochè regolare, conformata da ampia geometria. I due lotti contigui ed adiacenti sono privi di recinzione, definiti da qualche piante da frutto. Sui beni oggetto di procedura si rilevano manufatto edilizi in c.a incompiuto e non assentito, n.3 piccoli ruderi in pietra. In particolare i due lotti adiacenti e contigui sono intesi come un unicum, con soluzione di continuità nei percorsi e nei confini.

Si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 48.186,24 euro (dico quarantottomila centoottantasei/24 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	zero

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

LOTTO SEI. Terreni contigui in Comune di Serre (SA) in Località Verdarulo individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.9 particella n.51 qualità uliveto sup. 4.589 mq R.D. 4,74 euro R.A. 5,93 euro e foglio n.13 particella n.129 qualità seminativo sup. 800 mq R.D. 1,55 euro R.A. 1,93.

L'accesso ai lotti è diretto dalla strada carrabile secondaria sulla particella 129, con discreta visibilità. I lotti sono in continuità tra loro, su terreno acclive, in piena zona agricola. La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa 6.900 mq con forma poligonale pressochè regolare, conformata da geometria allungata. Sui beni oggetto di procedura non si rilevano manufatti. In particolare i due lotti adiacenti e contigui sono intesi come un unicum, con soluzione di continuità nei percorsi e nei confini [cfr allegati N.5-13].

Si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 51.853,94 euro (dico cinquantunomila ottocentocinquantatre/94 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	Zero
OMISSIS	quota 1/3 piena proprietà	zero

LOTTO SETTE. Terreno in Comune di Serre (SA) in Località Strada delle Calabrie individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.8 particella n.285 qualità seminativo sup. 4.005 mq R.D. 15,51 euro R.A. 34,13 euro.

L'accesso ai lotti è diretto dalla strada carrabile con ottima visibilità. I lotti sono in continuità tra loro, su terreno pianeggiante in piena zona agricola. La superficie complessiva dei lotti è stata ricavata in circa 4.000 mq con forma poligonale regolare, conformata da geometria quadrata. Sui beni oggetto di procedura non si rilevano manufatti [cfr allegati N.5-13].

Si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 56.800,00 euro (dico cinquantaseimila ottocento/00 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	piena proprietà	Zero

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

risposta al quesito 15) In riferimento allo stato di possesso dei beni pignorati di cui al quesito n.7, la scrivente riporta che :

- i beni nn. 1-2 sono occupato da arredi e suppellettili tipiche della residenza, le cui operazioni di smontaggio e trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, si quantificano in circa 1.000,00/1.500,00 euro oltre Iva come per legge;
- i beni nn. 3-4-5-6 sono terreni liberi da cose e/o suppellettili per cui non si prevede alcun onere a riguardo.



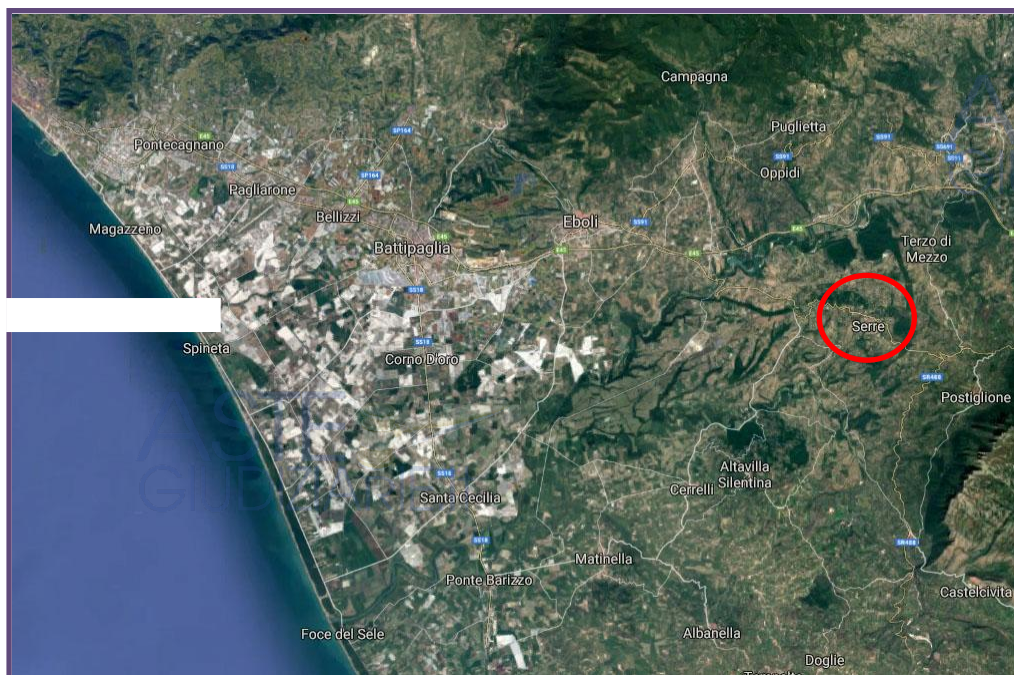
**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

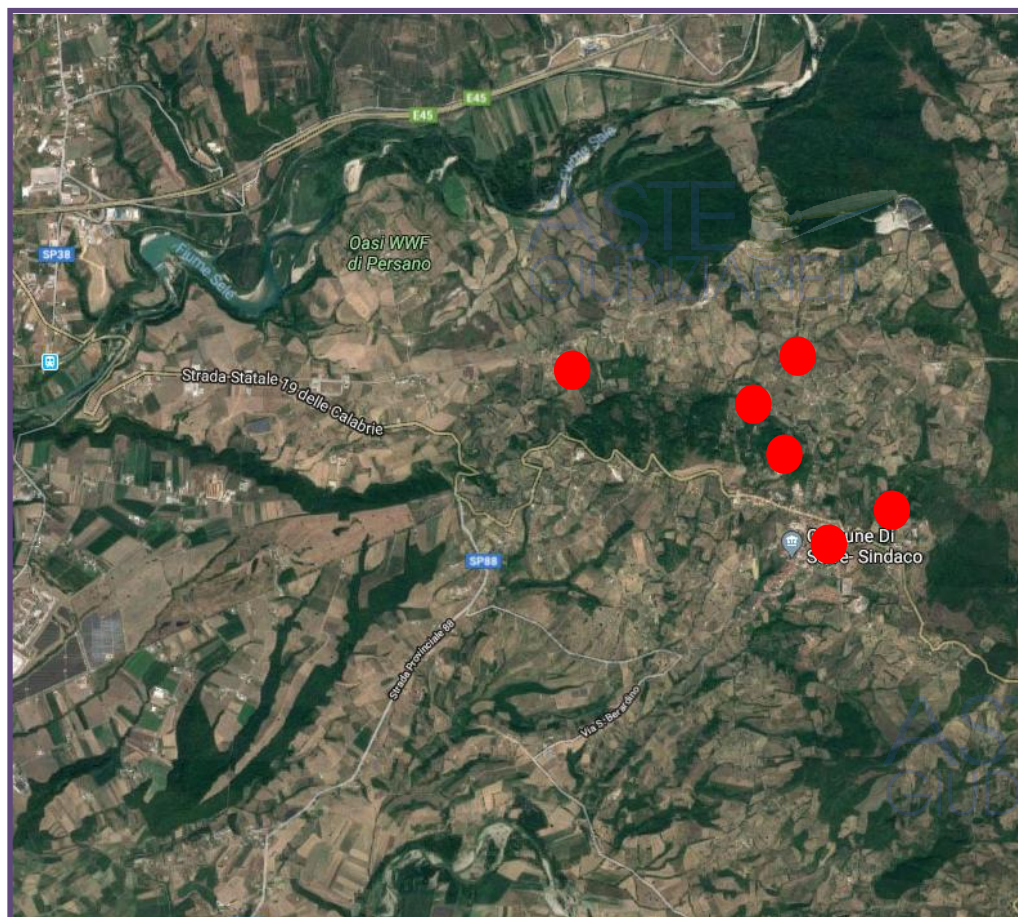
P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



16. Inquadramento area in cui sono inseriti i beni oggetto di stima



Immobili oggetto di stima in Comune di Serre (SA)



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



17.Riepilogo Lotto di vendita RGE n.323-2017

Creditore procedente	Banca di Credito Cooperativo Comuni Cilentani soc. coop.
Debitore	OMISSIS

I beni oggetto della procedura esecutiva sono tutti in Comune di Serre (SA):

- bene n.1 Appartamento residenziale sito in Comune di Serre (SA) con accesso da Via Santa Lucia n. 18-20 identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.18 particella n.1497 categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 168 mq, rendita 406,71 Euro, Via Santa Lucia piano T-1;
- bene n.2 Appartamento residenziale sito in Comune di Serre (SA) con accesso da Vicolo Primo Garibaldi n. 13 identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.18 particella n.101 sub 4 categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, sup. catastale 23 mq, rendita 31,50 Euro, Vicolo Primo Garibaldi n.13 piano 1;
- bene n.3 Terreni in Comune di Serre (SA) Località Tempe, identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.7 particella n.129 qualità Uliveto, classe 3, sup. 3217 are, R.D. 7,48 Euro R.A. 5,82 Euro; Terreni in Comune di Serre (SA) Località Tempe, identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.7 particella n.186 qualità seminativo, classe 4, sup. 848 are, R.D. 2,85 Euro R.A. 5,04 Euro;
- bene n.4 Terreni in Comune di Serre(SA) Località Alimenta identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.13 particella n.55 qualità T., classe ---, sup. 1926 are, R.D. ---- Euro R.A. ---- Euro; Terreni in Comune di Serre (SA) Località Alimenta identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.13 particella n.56 qualità seminativo, classe 3, sup. 1976 are, R.D. 11,23 Euro R.A. 18,37 Euro;
- bene n.5 Terreni in Comune di Serre (SA) Località Verdarulo identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.9 particella n.51 qualità Uliveto AA classe 4, sup. 4589 are, R.D. 4,74 euro R.A. 5,93 euro e qualità Pascolo AB classe U, sup. 25 are, R.D. 0,03 euro R.A. 0,01 euro; Terreni in Comune di Serre (SA) Località Alimenta identificato al N.C.T. del predetto Comune al foglio n.9 particella n.129 qualità seminativo AA classe 4, sup. 800 are, R.D. 2,69 euro R.A. 4,75 euro e qualità uliveto AB classe 4, sup. 1496 are, R.D. 1,55 euro R.A. 1,93 euro;
- bene n.6 Terreno in Comune di Serre (SA) Località Strada delle Calabrie identificato al N.C.T. al foglio n.8 particella n.285 qualità seminativo classe 4 sup. 4005 are, R.D. 15,51 Euro R.A. 34,13 Euro- DA CORREGGERE E/O INTEGRARE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Custode giudiziario

Udienza per fissare modalità di vendita 30 gennaio 2018

Data trascrizione pignoramento 8 agosto 2017

Quote pignorate piena proprietà tutti i beni

Importo pignoramento 192.079,40 euro oltre spese ed interessi

Valore del LOTTO N.1 piena proprietà 34.872,50 euro (dico trentaquattromilaottocentosettantadue/50 euro)

Valore del LOTTO N.2 piena proprietà 86.768,75 euro (dico ottantaseimila settecentosessantotto/75 euro)

Valore del LOTTO N.3 piena proprietà 13.675,00 euro (dico tredicimila seicentosettantacinque/00 euro)

Valore del LOTTO N.4 piena proprietà 16.800,00 euro (dico sedicimilaottocento/00 euro)

Valore del LOTTO N.5 piena proprietà 48.186,24 euro (dico quarantottomila centoottantasei/24 euro)

Valore del LOTTO N.6 piena proprietà 51.853,94 euro (dico cinquantunomilaottocentocinquantatre/94 euro)

Valore del LOTTO N.7 piena proprietà 56.800,00 euro (dico cinquantaseimila ottocento/00 euro)

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8

84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

martagarofalo@tin.it



18. Elenco degli allegati prodotti dalla scrivente e parte integrante della relazione di stima .

1. Verbali di accesso del 9/11/2017 con comunicazione ed appunti di rilievo, verbale di conferimento incarico.
2. Ispezioni ordinarie e note di trascrizioni presso Agenzia del territorio di Salerno protocollo nn. SA7335/1-SA7336/1-SA7338/1-SA7344/1-SA7345/1-SA7346/1-SA7346/1-SA475239/1-SA475243/1-SA475249/1-SA475254/1-SA475254/4-SA475256/1-SA475272-1-SA551131/1-SA5511219/3-SA551110/3-SA551102/3-SA551096/3-SA551114/1-SA551093/3-SA551091/3-SA547509/4-SA547509/5-SA547523/4-SA547509/6-SA475249/2-SA475249/4-SA475239/3-SA475243/2-SA475243/4-SA547509/3-SA547523/3-SA475256/3-SA475272/3
3. Visure e planimetrie catastali aggiornate presso Agenzia del territorio di Salerno servizio visure catastali protocollo nn: SA239765-SA239773-SA239756-SA239759-SA239763-SA239747-SA239749-T230513-T7222221-T717775-C13792007-T104489-T228516-T228228-T228358-T227383-T227910-T228614-T103823-T228085-T102194-T228802-T227221-T232076-T105770-T227024-
4. Copia conforme all'originale dell'atto compravendita del 17/08/1967 rep. 696 racc. n.445 a rogito del notaio Guglielmo Barela, Atto di donazione del 11/03/1973 rep. 2959 racc. n.1323 a rogito del notaio Pasquale Colliani, Atto di donazione con atto di divisione/donazione/vendita piccola proprietà contadina del 11/02/1964 rep. 18344 racc. n.3756 a rogito del notaio Gaetano Amato.
5. Grafici di rilievo Tav I01- Tav I02- Tav I03- Tav I04- Tav I05- Tav I06- Tav I07- Tav I08- Tav R01- Tav R02- Tav R03- Tav R04- Tav R05- Tav R06- Tav R07- Tav R08- Tav R09- Tav R10- Tav R11- Tav R12- Tav R13- Tav R14- Tav R15- Tav R16

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

6. Certificato residenza e di famiglia, estratto di matrimonio emessi dal Comune di Serre
7. Certificato di destinazione urbanistica prot. n.7731 del 13/12/2017 rilasciato dal Comune di Serre (SA); copia dei grafici, relazioni e titoli edilizi di C.E. n.14 del 23/02/2000, C.E. n.55 del 18/10/2001, attestazione del 13/12/2007 il responsabile dell'UTC del Comune di Serre
8. Documentazione fotografica
9. Pubblicazioni di agenzie immobiliari e borsini immobiliari per il Comuni di Bellizzi per vendita e/o affitto (SA).
10. Cd contenente: relazione.doc- foto.jpeg-planimetrie .jpeg e pdf.
11. Ricevuta di consegna della presente relazione CTU alle parti

Infine, come da mandato ricevuto , la CTU consegnerà la presente relazione al creditore ed al debitore entro 30° giorno antecedente l'udienza per fissare le modalità di vendita del 30 gennaio 2018, ed inviterà alla produzione di eventuali note entro e non oltre i quindici giorni che la precedono.

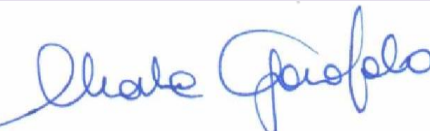
Con la presente relazione costituita da n.114 pagine e n.11 allegati, comunica che l'acconto previsto a carico del creditore procedente di 800,00 Euro non è stato versato a tutt'oggi.

Il CTU ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli e si dimostra disponibile per ogni ulteriore chiarimento e ringrazia l'illustre G.E. Dott. Alessandro Brancaccio per la fiducia accordata.

Depositato in cancelleria in data _____

IL .C.T.U.

Dott. Arch. Marta Garofalo


ASTE GIUDIZIARIE.IT

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

