Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO

Tribunale di Salerno

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura Esecutiva N.367/2017 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE:

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

Giudice Esecuzione: Dr. Del Forno Maria Elena

Udienza Nomina C.T.U.:3/11/2017
Giuramento:07/11/2017
Udienza Procedura Esecutiva: 13/03/2018-PROROGA AL..

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO: ING. Doinita Steluta Niculita
Iscrizione Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n°5666

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72da0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO

Sommario

PREMESSA 6
PARTE PRIMA: ATTIVITÀ SVOLTE 11
1) Analisi degli atti di causa 11
1.1) Ricorso per Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo su cambiali e assegni 11
1.2) Decreto ingiuntivo telematico 12
1.3) Atto di precetto 12
1.4) Atto di Precetto in rinnovazione 12
1.5) Atto di pignoramento immobiliare 13
1.6) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento 13
1.7) Istanza di vendita immobiliare 14
1.8) Nota di iscrizione al ruolo generale delle espropriazioni immobiliari 14
1.9) Certificazione notarile ipocatastale 15
1.10) Ricorso per intervento nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 367/2017 15
1.11) Ricorso per intervento nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 367/2017 15
1.12) Ricorso per intervento nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 367/2017 16
2) Acquisizione documenti e informazioni 16
2.1) Sopralluoghi 17
2.2) Verifiche catastali 18
PARTE SECONDA: RISPOSTA AI QUESITI 19
3) Sulla documentazione ex art. 567 C.P.C. 19
3.1) Quesito n. 1 19
3.2) Quesito n. 2 20
3.3) Quesito n. 3 20
4) Sull'identificazione e descrizione degli immobili pignorati 20
4.1) Quesito n. 4 20
4.2) Risposta al quesito n. 4 21
5) Sulla provenienza del bene 69
5.1) Quesito n. 5 69
5.2) Risposta al quesito n. 5 69
6) Sulla divisione dei beni in comproprietà 73
6.1) Quesito n. 6 73
6.2) Risposta al quesito n. 6 73
7) Sul possesso del bene 73
7.1) Quesito n. 7 73
7.2) Risposta al quesito n. 7 74
8) Sul Canone di locazione 75
8.1) Quesito n. 8 75
8.2) Risposta al quesito n.8 75
9) Sul regime patrimoniale del debitore 76
9.1) Quesito n. 9 76
9.2) Risposta al quesito n. 9 77
10) Sulle formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente 77
10.1) Quesito n. 10 77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72da0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

10.2) Risposta al quesito n. 10 77
11) Sulle formalità, vincoli o oneri non opponibili all'acquirente 78
11.1) Quesito n. 11 78
11.2) Risposta al quesito n. 11 78
12) Sulle visure ipocatastali 82
12.1) Quesito n. 12 82
12.2) Risposta al quesito n. 12 82
13) Sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene 82
13.1) Quesito n. 13 82
13.2) Risposta al quesito n. 13 83
14) Sul valore del bene 86
14.1) Quesito n. 14 86
14.2) Risposta al quesito n. 14 86
15) Sui costi presumibile spese 118
15.1) Quesito n.15 118
15.2) Risposta al quesito n.15 118
16. Conclusioni 119
16.1) Quesito n.16 119
16.2) Risposta al quesito 16 119
17.) Repertorio fotografico 143
1.1 Quesito n. 17 143
17.2 Risposta al quesito n. 17 143

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO

La sottoscritta Ing. Doinita Steluta Niculita, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5666, con studio in Salerno alla Via L. Cassese n. 26, nominata esperto dal G.E. Dott. Alessandro Brancaccio nel giudizio incardinato presso il Tribunale di Salerno, III Sezione Civile, identificato al n. 367/2017 del R.G.E., a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA

Il data 07/11/2017, comparivo davanti al cancelliere Laura Siniscalchi e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestato giuramento di rito e dichiarato di non essere pubblico dipendente, ricevevo il mandato di rispondere ai quesiti esposti nel verbale di conferimento dell'incarico, di seguito riportati, da ritenersi integrati con le raccomandazioni generali allegate alla presente relazione tecnica:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, 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, 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, tuttavia, 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 (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) 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 descriva dettagliatamente 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, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72da0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

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 acquisito 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 di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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'art.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 quelli 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 eventuali 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

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 le eventuali obbligazioni *propter rem*);

11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, 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), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'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, tale 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 di condono; Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 DPR 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, L. 28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

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 la 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 maggior 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 nonché il loro presumibile valore di mercato;

16. corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, 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; La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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.

L'esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore - e a quest'ultimo anche se non costituito - e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice dell'esecuzione invita, altresì, l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

L'esperto accetta l'incarico; chiede ed ottiene:

- termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata, con il decreto/ordinanza del 03/11/2017, al 13/03/2018, per il deposito della relazione;
- autorizzazione: al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa; all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 km; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. L'esperto, ove occorra, è, sin d'ora, autorizzato a delegare il collaboratore a svolgere indagini tecniche e a reperire la necessaria documentazione presso i pubblici uffici competenti, indicandone, a tal fine, le generalità (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, titolo professionale, cod. fisc.).

L'esperto è, altresì, autorizzato, sin d'ora, ove occorra, a richiedere l'ausilio della forza pubblica territorialmente competente (Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza) e ad avvalersi di un artigiano per accedere agli immobili pignorati, sicchè è espressamente dispensato dal formulare apposita istanza all'Ufficio.

Non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice; dà atto altresì che le operazioni iniziano **contestualmente** con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che l'esperto trasmetterà alle parti.

L'esperto riferisca immediatamente di ogni richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

essere sospesa solo con provvedimento del giudice su apposita istanza, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

Il G.E. pone, a carico del creditore procedente o surrogante, un anticipo di €. 800,00 - CNP ed IVA escluse – a favore dell'esperto.

PARTE PRIMA: ATTIVITÀ SVOLTE

1) Analisi degli atti di causa

In data 07/11/2017 la sottoscritta Ing. Doinita Steluta Niculita ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l'esame, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, della documentazione presente nel fascicolo di causa n. Reg. Es. 367/2017 con successiva estrazione di copia integrale degli atti. In seguito sono stati consultati gli atti depositati telematicamente. Gli atti di causa esaminati sono stati di seguito elencati e brevemente descritti.

Atti presentati dal creditore procedente

1.1) Ricorso per Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo su cambiali e assegni

- Atto del 08/01/2015, presentato dall'Avv. Maria Severino, (C.F SVRMRA78E50A717G), rappresentante e difensore della La Nuova Edil dei F.lli Grieco s.r.l.(P.I.04567620655) avente sede legale in Serre (SA) in via Nazionale s.n.c., **n. 0161/2015**, **in virtù** di una serie di titoli cambiari (nr. 09 effetti cambiari per un valore di €. 190.800,00 e nr.08 effetti cambiari per un totale complessivo di €. 136.280,00) e **in virtù** di 03 assegni bancari per un valore di €. 52.800,00, **con quale chiede** al giudice di emettere decreto ingiuntivo di pagamento provvisoriamente esecutivo**, essendo il credito fondato su cambiali e assegni,** in danno della ditta Individuale del Sig. OMISSIS (OMISSIS) per un ammontare complessivo di €. 379.880,00, oltre interessi legali dalla data di scadenza di ogni singolo titolo e fino all'effettivo soddisfo ed oltre le spese, diritti ad onorario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

1.2) Decreto ingiuntivo telematico

Decreto ingiuntivo n. 0161/2015 del 16/01/2015 dichiarato provvisoriamente esecutivo munito della formula esecutiva in data 23/01/2015 e dichiarato definitivamente esecutivo con decreto del dott. Iannicelli in data 05/05/2017 con il quale il giudice ingiunge in parziale accoglimento del ricorso, ad OMISSIS di pagare senza dilazione in favore di Nuova Edil dei F.lli Grieco S.R.L. la somma di €. 243.600,00 oltre gli interessi legali dalle scadenze dei titoli al soddisfo e le spese .

1.3) Atto di precetto

Atto presentato dall'Avv. Maria Severino,(C.F SVRMRA78E50A717G), rappresentante e difensore della [ ] s.r.l. avente sede legale in [ ] in via [ ] n.c., notificato dall'U.G. in data 10/02/2015 al sig. **OMISSIS,** [ ] **il** [ ] **(C.F. OMISSIS), residente a** [ ] **, in forza** di decreto ingiuntivo n. 0161/2015, **in quale intima e fa precetto di pagare** entro e non oltre gg.10 dalla notifica del presente atto, la somma di €. 243.600,00 oltre gli interessi legali dalle scadenze dei titoli al soddisfo e le spese .

1.4) Atto di Precetto in rinnovazione

Atto presentato dall'Avv. Maria Severino,(C.F SVRMRA78E50A717G), rappresentante e difensore della [ ] avente sede legale in [ ] in via [ ], notificato dall'U.G. in data 14/06/2017 al sig. **OMISSIS nato** [ ] **l** [ ] **, in forza** di decreto ingiuntivo n. 0161/2015 dichiarato provvisoriamente esecutivo munito della formula esecutiva in data 23/01/2015 e dichiarato definitivamente esecutivo con decreto del dott. Iannicelli in data 05/05/2017, nonché **in forza** di una serie titoli cambiari, **in quale intima e fa precetto** di adempiere agli obblighi risultati dal titolo esecutivo e, quindi di pagare, entro il termine di dieci giorni dalla notifica del presente atto, con avvertimento che, in difetto, si procederà all'esecuzione forzata, le seguenti somme:

1. Precetto su d.i: €. 249.796,44
2. Precetto su cambiali: €.128.476,49
3. Compenso per precetto (ai sensi del D. M. Giustizia n. 55/2014): €. 513,86.

Totale da corrispondere(1+2+3): €. 378.786,79, oltre interessi legali, spese e competenze della procedura, iva e cap come per legge.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

1.5) Atto di pignoramento immobiliare

Atto di pignoramento, causa il mancato pagamento della somma di €.378.786,79 riportata in precetto (v. § 1.1), dei beni di OMISSIS (C.F.OMISSIS) **in forza** di decreto ingiuntivo n. 0161/2015 dichiarato provvisoriamente esecutivo munito della formula esecutiva in data 23/01/2015 e dichiarato definitivamente esecutivo con decreto del dott. Iannicelli in data 05/05/2017, nonché **in forza** di una serie di titoli cambiari. (v. § 1.3). Presentato dall'Avv. Maria Severino,(C.F.SVRMRA78E50A717G), rappresentante e difensore della La [redacted] s.r.l. avente sede legale in [redacted],, depositato presso la Cancelleria del Tribunale, notificato dall'U.G. in data 7/09/2017 al Sig. OMISSIS.

1.6) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Salerno – Registro Generale n. 36123, Registro Particolare n. 27883, Presentazione n.11 del 28/09/2017:

Generalità

Titolo: atto esecutivo del 07/09/2017 repertorio n.9313

Convenzione: atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Tabella 1 : Elenco immobili pignorati

Comune di Serre										
n	*Catasto*	*Foglio*	*Particella*	*Sub.*	*Cat.*	*cl.*	*Consist.*	*r.c*	*natura*	*piano*	
1	fabbricati	18	2337	21	C/6	8	56,00 mq	€.98,33	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	Terra	Via Ennio D'Aniello snc
2	fabbricati	19	357	6	C/6	7	19,00 mq	€.28,46	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
3	fabbricati	19	357	13	C/2	7	39,00 mq	€.86,61	Magazzini E locali di deposito	T	Via Salvatore snc
4	fabbricati	19	357	14	C/2	7	39,00 mq	€.86,61	Magazzini E locali di deposito	T	Via Salvatore snc
5	fabbricati	18	2058	11	A/2	7	Vani 5,0		Abitazione di tipo civile	1	Via Nazionale
6	fabbricati	18	2058	19	C/6	7	32,00 mq		Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Nazionale
7	fabbricati	18	2058	27	C/2	2	76,00 mq		Magazzini e locali di deposito	S1	Via Nazionale
8	fabbricati	18	2058	28	C/2	2	3,00 mq		Magazzini e locali di deposito	S1	Via Nazionale
9	fabbricati	18	2058	34	C/2	2	11,00 mq	€.10,79	Magazzini e locali di deposito	S1	Via Nazionale
10	fabbricati	19	375	7	C/6	7	18,00	€.26,96	Stale, scuderie,	S1	Via Salvatore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

							mq		rimesse, autorimesse		snc
11	fabbricati	19	375	8	C/6	7	24,00 mq	€.35,95	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
12	fabbricati	19	375	9	C/6	7	19,00 mq	€.28,46	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
14	fabbricati	19	375	47	C/6	7	109,00 mq	€.163,25	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
15	fabbricati	19	375	48	C/2	7	13,00 mq	€.28,87	Magazzini e locali di deposito	S1	Via Salvatore snc
16	terreni	13	311				6 are 47 ca		terreno		Localita Santa Lucia
17	terreni	18	1508				98 ca		terreno		Via XX Settembre
18	terreni	18	77				5 are 01 ca		terreno		Via XX Settembre
19	terreni	18	40				54 ca		terreno		Via XX Settembre
20	terreni	18	2329				8 are 57 ca		CO-Corte o resede		Via XX Settembre

Soggetti

A favore: NUOVA EDIL DEI F.lli GRIECO SRL- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: Soggetto n.1 – OMISSIS - per il diritto di proprietà per la quota 1/1,

Il pignoramento viene eseguito per la somma di euro 378.786,79 oltre interessi, spese e competenze successive sui beni indicati nella tabella nr.1, con tutte le accessioni, accessori, pertinenze, dipendenze, sopraelevazioni, ampliamenti, servitù, diritti in genere, nulla escluso o eccettuato. Visionando la suddetta nota di trascrizione la sottoscritta non ha rilevato alcuna anomalia tranne che un rifiuto: la consistenza della p.lla 40 foglio 18 è di 54 centiare no di 6 are 47 centiare.

1.7) Istanza di vendita immobiliare

Datata 29/09/2017 presentata dall' Avv. Maria Severino, relativa agli immobili di proprietà del Sig. OMISSIS, siti nel Comune di Serre (SA) censiti presso l'Agenzia del Territorio, Catasto fabbricati del detto Comune come indicato nella Tabella nr.1.

1.8) Nota di iscrizione al ruolo generale delle espropriazioni immobiliari

Atto promosso da con L'Avv.Maria Severino,(C.F.SVRMRA78E50A717G), contro Ditta Individuale **OMISSIS** **(C.F. OMISSIS)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

1.9) Certificazione notarile ipocatastale

Redatta dal Dott. Generoso Granese, Notaio residente in Eboli, iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno,Vallo della Lucania e Nocera Inferiore,esaminati i Registri Immobiliari ed esperito ogni opportuna indagine presso la competente Agenzia delle Entrate di Salerno (ex Ufficio del Territorio di Salerno già conservatoria del RR.II e Ufficio Tecnico Erariale) alla data del 19 ottobre 2017, depositata presso il Tribunale Uff. Esecuzioni Immobiliari il 00/00/2017, contiene la relazione ventennale dei beni pignorati (Tabella n.1), compresi i relativi frutti, accessori e pertinenze, in Serre (Sa) .

Visionando la suddetta certificazione la sottoscritta non ha rilevato alcuna anomalia tranne che dei rifiuti al paragrafo indicato con la lettera F) - repertorio nr. 67080 no 66080 e al paragrafo indicato con la lettera G) -la particella 2329 no 2339 e il nr. di repertorio 67080 no 66080).

Atti presentati dai creditori intervenuti:

1.Cassa Rurale ed Artigiana-Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia e Montecorvino Rovella

1.10) Ricorso per intervento nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 367/2017

Ricorso datato 28/02/2018 presentato dall'avv. Alberto Toriello, in qualità di rappresentante e difensore della Banca di Credito Cooperativo Campania Centro - Cassa Rurale ed Artigiana soc. coop.(00258900653) per il credito di **€.111.476,32,** oltre interessi e spese in virtù del titolo esecutivo (decreto ingiuntivo n.3541/17-Rg 10472/17, emesso dal Tribunale di Salerno in data 28/11/2017 , notificato al sig. in data 05/12/2017 dichiarato definitivamente esecutivo con provvedimento del dì 04/02/2018 ed apposizione della formula esecutiva in data 07/02/2018 dal Giudice Dott. Corrado d'Ambrosio). L'atto di precetto in virtù del decreto ingiuntivo sopra menzionato è stato notificato al Sig. per mezzo del servizio postale in data 09/02/2018.

2.

1.11) Ricorso per intervento nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 367/2017

Ricorso datato 16/03/2018 presentato dall'avv. Maria Severino (SVRMRA78E50A717G), in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

qualità di rappresentante e difensore del Sig. [redacted] per il credito di **€.25.735,32,** oltre interessi e spese in virtù del titolo esecutivo (decreto ingiuntivo n.1726/2015 emesso in data 19/06/2015 dal Tribunale di Salerno, nella persona del Giudice Dott. Iannicelli, notificato al sig. [redacted] unitamente al precetto dall'ufficiale giudiziario mediante consegna in data 27/07/2015 a mani proprie, dichiarato definitivamente esecutivo in data 12/07/2017 con decreto di esecutorietà n. 2782/2017 del 12/07/2017 .

3. *Cassa Rurale ed Artigiana-Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia e Montecorvino Rovella*

1.12) Ricorso per intervento nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 367/2017

Ricorso datato 18/06/2018 presentato dall'avv. Alberto Toriello, in qualità di rappresentante e difensore della Banca di Credito Cooperativo Campania Centro - Cassa Rurale ed Artigiana soc. coop.(00258900653) per il credito di **€.443.835,01,** oltre interessi e spese in virtù del titolo esecutivo (decreto ingiuntivo n.3698/17-Rg 10478/17, emesso dal Tribunale di Salerno in data 18/12/2017, notificato al sig. [redacted] in data 22/12/2017 dichiarato definitivamente esecutivo con provvedimento del di 23/04/2018 ed apposizione della formula esecutiva in data 11/05/2018 dal Giudice Dott. Mariano Sorrentino). L'atto di precetto in virtù del decreto ingiuntivo sopra menzionato è stato notificato al Sig. [redacted] per mezzo del servizio postale in data 04/06/2018. A garanzia della somma finanziata, il Sig. OMISSIS consentiva a proprio carico ed in favore della banca istante, l'iscrizione di ipoteca per €.510.000,00 (Ag. Del Territorio di Salerno 2.8.12, Rg 30147, Rp 2566) sui beni siti nel Comune di Serre precisamente NCT Comune di Serre: foglio 18 p.lle 40-77-1508-2329-2330.

2) Acquisizione documenti e informazioni

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

- Agenzia delle Entrate di Salerno (ex Ufficio del Territorio di Salerno già conservatoria del RR.II e Ufficio Tecnico Erariale) (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dell'accatastamento degli immobili, dei dati indicati nell'atto di pignoramento; estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastale degli stralci dei fogli di mappa, aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
- Ufficio Tecnico del Comune di Serre (accertamento di regolarità edilizia ed urbanistica, individuazione degli immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità; reperire tutti i documenti e/o istanze di titolo abilitativo di cui agli atti relativi agli immobili in oggetto; verificare l'esistenza di eventuali istanze di condono e lo stato di definizione delle pratiche stesse, se presenti; estrarre copia del Certificato di destinazione Urbanistica delle proprietà di cui trattasi, accatastamento di nuova costruzione);
- Ufficio anagrafico del Comune di Serre (SA), (rilascio estratto dell'atto di matrimonio per individuazione regime patrimoniale, ed eventuali altri annotazioni; certificato di Stato di famiglia e residenza);
- Studio Notarile Raimondo Malinconico (ritiro copia Atti notarile).

Infine, la scrivente, ha effettuato indagini di mercato al fine di conoscere i prezzi di compravendita di immobili simili nella stessa zona.

In primo luogo è stata reperita la documentazione tecnica necessaria per rispondere ai quesiti formulati del G.E. ai fini dell'espletamento dell'incarico. In seguito, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione .

2.1) Sopralluoghi

In giorno 18/12/2017 ho effettuato il primo sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento avendo informato con comunicazione spedita a mezzo posta raccomandata con ricevuta di ritorno il creditore procedente, nella persona dell'Avv. Maria Severino e l'esecutato OMISSIS .

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico di alcuni beni oggetto di stima, annotate le caratteristiche, stato di conservazione, la loro ubicazione ed accessibilità, con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato l'Ing. Giuseppe de Cristofaro .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Sul luogo ho trovato il Sig. OMISSIS, il quale è stata presente per tutta la durata del sopralluogo ed ha dato piena disponibilità allo svolgimento delle operazioni. Non riuscendo ha compiere tutte le operazioni peritali per l' impossibilità di accedere a tutti gl'immobili pignorati ho rimandato le stesse al giorno 10/01/2018. In corso del sopralluogo del 10/01/2018 giunta sui luoghi oggetto di procedura ho individuato un fabbricato di nuova costruzione non ultimato formato da 18 unità immobiliare, non presente nella Banca Dati Catastale (interessate le particelle pignorate 1508-77-40 e 2329 del foglio 18- Catasto terreni). Non sono riuscita a fare l'accesso a tutte le unità immobiliare della nuova costruzione per la mancanza delle chiavi di cantiere risultate perse.

Per completare le operazioni peritali ho effettuato altri sopralluoghi insieme alla custode giudiziario la Dott.ssa Filomena Bottigliero in giorni 09/02/2018; 16/02/2018; Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati e per completare le attività di accatastamento la sottoscritta C.T.U. nei giorni 10/01/2018,09/02/2018 e 09/05/2018 si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serre. **(cfr. Allegato 1: Verbali di Sopralluogo)**

2.2) Verifiche catastali

In data 15/12/2017, ho acquisito, presso l'Ufficio Provinciale di Salerno dell'Agenzia del Territorio, i seguenti documenti relativi agli immobili pignorati ed identificati in tabella seguente:

Tabella 1 : Elenco immobili pignorati

Comune di Serre											
n	*Catasto*	*Foglio*	*Particella*	*Sub.*	*Cat.*	*cl.*	*Consist.*	*r.c*	*natura*	*piano*	
1	fabbricati	18	2337	21	C/6	8	56,00 mq	€.98,33	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	Terra	Via Ennio D'Aniello snc
2	fabbricati	19	357	6	C/6	7	19,00 mq	€.28,46	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
3	fabbricati	19	357	13	C/2	7	39,00 mq	€.86,61	Magazzini E locali di deposito	T	Via Salvatore snc
4	fabbricati	19	357	14	C/2	7	39,00 mq	€.86,61	Magazzini E locali di deposito	T	Via Salvatore snc
5	fabbricati	18	2058	11	A/2	7	Vani 5,0		Abitazione di tipo civile	1	Via Nazionale
6	fabbricati	18	2058	19	C/6	7	32,00 mq		Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Nazionale
7	fabbricati	18	2058	27	C/2	2	76,00		Magazzini e locali	S1	Via Nazionale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

							mq		di deposito		
8	fabbricati	18	2058	28	C/2	2	3,00 mq		Magazzini e locali di deposito	S1	Via Nazionale
9	fabbricati	18	2058	34	C/2	2	11,00 mq	€.10,79	Magazzini e locali di deposito	S1	Via Nazionale
10	fabbricati	19	375	7	C/6	7	18,00 mq	€.26,96	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
11	fabbricati	19	375	8	C/6	7	24,00 mq	€.35,95	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
12	fabbricati	19	375	9	C/6	7	19,00 mq	€.28,46	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
13	fabbricati	19	375	12	C/2	7	23 mq	€.51,08	Magazzini e locali deposito	S1	Via Salvatore snc
14	fabbricati	19	375	47	C/6	7	109,00 mq	€.163,25	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
15	fabbricati	19	375	48	C/2	7	13,00 mq	€.28,87	Magazzini e locali di deposito	S1	Via Salvatore snc
16	terreni	13	311				6 are 47 ca		terreno		Localita Santa Lucia
17	terreni	18	1508				98 ca		terreno		Via XX Settembre
18	terreni	18	77				5 are 01 ca		terreno		Via XX Settembre
19	terreni	18	40				54 ca		terreno		Via XX Settembre
20	terreni	18	2329				8 are 57 ca		CO-Corte o resede		Via XX Settembre

a. visure storiche per immobili;
b. planimetria degl'immobili in scala 1:200;
c. estratti di mappa dei fogli 18,19,13.
d. L'elenco immobili individuati sulle particelle 2337,357,2058,375.

PARTE SECONDA: RISPOSTA AI QUESITI

3) Sulla documentazione ex art. 567 C.P.C.

3.1) Quesito n. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.

Per gli immobili in questione la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa in quanto agli atti è stata depositata certificazione notarile ipocatastale redatta dal Dott. Generoso Granese, Notaio residente in Eboli, iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno,Vallo della Lucania e Nocera Inferiore,esaminati i Registri Immobiliari ed esperito ogni opportuna indagine presso la competente Agenzia delle Entrate di Salerno (ex Ufficio del Territorio di Salerno già conservatoria del RR.II e Ufficio Tecnico Erariale) alla data del 19 ottobre 2017, depositata presso il Tribunale Uff. Esecuzioni Immobiliari il 00/00/2017, contiene la relazione ventennale dei beni pignorati (Tabella n.1), compresi i relativi frutti, accessori e pertinenze, in Serre (Sa) (v. § 1.9) .

3.2) Quesito n. 2

...**se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.**

La documentazione presente nel fascicolo è risultata idonea per il prosieguo delle operazioni peritali. La documentazione supplementare acquisita è stata necessaria ai fini della chiarezza delle informazioni indispensabili all'espletamento dell'incarico.

3.3) Quesito n. 3

...se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, 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 (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) 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.

La documentazione in atti è risultata complessivamente idonea per l'espletamento dell'incarico, pertanto non si è ritenuto necessario relazionare al G.E. procedendo con le operazioni.

4) Sull'identificazione e descrizione degli immobili pignorati

4.1) Quesito n. 4

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

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, ove in queste ultime risulti già espleta la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E..

4.2) Risposta al quesito n. 4

- *Identificazione degli immobili pignorati tramite i dati catastali*
- Da indagini svolte presso competente Agenzia delle entrate di Salerno (ex Ufficio del Territorio di Salerno già conservatoria del RR.II e Ufficio Tecnico Erariale), si è potuto appurare che fino alla data dell'incarico non esistevano trascrizioni di pignoramento oltre a quella della procedura in oggetto: Atto di pignoramento trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno il 28/09/2017, ai numeri 36123/27883 per la somma di euro 378.786,79 oltre interessi legali, spese e competenze della procedura, CAP ed IVA come per legge a favore della [redacted] ricadente su tutti i beni, **integrazione del pignoramento precedente trascritto il 14/07/2017 ai numeri 27396/21197.**
- Pertanto, non sussistendo altre procedure, si è proceduto con lo svolgimento delle operazioni peritali.
- I beni ricadenti nel verbale di pignoramento risultano ubicati esclusivamente nel Comune di Serre (SA) **(cfr. Allegato 2: Individuazione urbanistica dei beni)** ed erano riportati nel Catasto del Comune di Serre (SA) con i dati catastali identificativi riportati in tabella seguente:

- **Tabella 1:** Elenco immobili pignorati

Comune di Serre										
n	*Catasto*	*Foglio*	*Particella*	*Sub*	*Cat.*	*cl.*	*Consist*	*r.c*	*natura*	*piano*	
1	fabbricati	18	2337	21	C/6	8	56,00 mq	€.98,33	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	Terra	Via Ennio D'Aniello snc
2	fabbricati	19	357	6	C/6	7	19,00 mq	€.28,46	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
3	fabbricati	19	357	13	C/2	7	39,00 mq	€.86,61	Magazzini E locali di deposito	T	Via Salvatore snc
4	fabbricati	19	357	14	C/2	7	39,00 mq	€.86,61	Magazzini E locali di deposito	T	Via Salvatore snc
5	fabbricati	18	2058	11	A/2	7	Vani 5,0		Abitazione di tipo civile	1	Via Nazionale
6	fabbricati	18	2058	19	C/6	7	32,00		Stale, scuderie,	S1	Via Nazionale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

							mq		rimesse, autorimesse		
7	fabbricati	18	2058	27	C/2	2	76,00 mq		Magazzini e locali di deposito	S1	Via Nazionale
8	fabbricati	18	2058	28	C/2	2	3,00 mq		Magazzini e locali di deposito	S1	Via Nazionale
9	fabbricati	18	2058	34	C/2	2	11,00 mq	€.10,79	Magazzini e locali di deposito	S1	Via Nazionale
10	fabbricati	19	375	7	C/6	7	18,00 mq	€.26,96	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
11	fabbricati	19	375	8	C/6	7	24,00 mq	€.35,95	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
12	fabbricati	19	375	9	C/6	7	19,00 mq	€.28,46	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
13	fabbricati	19	375	12	C/2	7	23 mq	€.51,08	Magazzini e locali deposito	S1	Via Salvatore snc
14	fabbricati	19	375	47	C/6	7	109,00 mq	€.163,25	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
15	fabbricati	19	375	48	C/2	7	13,00 mq	€.28,87	Magazzini e locali di deposito	S1	Via Salvatore snc
16	terreni	13	311				6 are 47 ca		terreno		Localita Santa Lucia
17	terreni	18	1508				98 ca		terreno		Via XX Settembre
18	terreni	18	77				5 are 01 ca		terreno		Via XX Settembre
19	terreni	18	40				54 ca		terreno		Via XX Settembre
20	terreni	18	2329				8 are 57 ca		CO-Corte o resede		Via XX Settembre

La scrivente esperto segnalava che da un attento confronto tra l'Atto di Pignoramento e le visure catastali storiche per ogni immobile, in accordo con quanto riportato nella documentazione ipocatastale, quella ritrovata all'Ufficio Tecnico di Serre, l'atto di provenienza dei beni pignorati, **come verificato sui luoghi**, si segnalava **che non era completa corrispondenza** tra i dati risultanti al Catasto e quanto rilevato allo stato di fatto in sede di sopraluogo. Come già affermato (v. § 2.1) sui luoghi oggetto di procedura esecutiva, interessata l'area riportata in catasto terreni al foglio 18 p.lla 2329, la sottoscritta ha individuato **un fabbricato di nuova costruzione non ultimato** formato da 19 unità immobiliare, non presente nella Banca Dati Catastale. Inoltre si precisa che sull' area riportata in catasto terreni al foglio 18 particelle: 44, 77, 1508, 2239, risulta convenzione edilizia stipulata con atto del Notaio Raimondo Malinconico del 5 agosto 2016,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

rep. N.75954 trascritto il 2/09/2016 ai nn. 34927/27325 a favore del Comune di Serre al fine di ottenere concessione edilizia per realizzare il fabbricato sopra nominato. **Perciò è stato necessario, al fine di una corretta identificazione catastale, al fine di rendere gli immobili oggetto della vendita forzata di più facile collocazione sul mercato, di procedere all'accatastamento dell'edificio ubicato sui terreni pignorati** (Ist. N.8 dep. 30/01/2018)**.**

Il TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE (Prot. Mappale n.2018/SA0106424 del 10/05/2018 e Prot. Frazionamento n.2018/SA0106423 del 10/05/2018) è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio provinciale di: Salerno - Territorio con prot.n. 0098507/2018 del 03/05/2018 ed è stato approvato perche riconosciuto conforme alle norme vigenti. Le particele che ha interessato sono la 77, 2330, 2504 (ex 2329) del foglio 18 del Comune di Serre.

La particella 2330 del f.llo 18 di proprietà del debitore (atto di permuta nr. Rep. 67080/28878) è stata pignorata (atto di pignoramento del 21/06/2018, trascritto il 11/07/2018 ai nn. 27752/21506, PER Euro 443.835,01 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAMPANIA CENTRO -CASSA RURALE ED ARTIGIANA - SOC. COOP. (v. § 1.12). **La realizzazione del nuovo fabbricato residenziale è stato possibile in seguito ad un Piano di lottizzazione Convenzionata di iniziativa privata e l'area interessata riportata in catasto terreni al f.llo 18, p.lla 40,p.lla 77,p.lla 1508,p.lla 2329 e p.lla 2330**.

Descrizione operazioni di accatastamento

Dopo un accurato sopralluogo, controllati i punti fiduciari ed accertata la validità degli stessi, è stato eseguito un rilievo celerimetrico con strumentazione GPS per l'esatta ubicazione in mappa del fabbricato e relative aree pertinenziali, oggetto di dichiarazione in catasto.

Eseguiti i rilievi delle aree interessate, sviluppando i dati, si è riscontrato che l'oggetto del rilievo interessava le particelle 2329, 2330 e 77 del foglio 18 del Comune di Serre. Di seguito vengono elencate le operazione eseguite per l'espletamento dell'incarico, ovvero tutta la documentazione prodotta per la Dichiarazione di Accatastamento completo delle UIU e precisamente:

1. Sulla particella 2329 insisteva in mappa ed era censita in atti catastali UIU categoria C/2 pertanto si e' provveduto alla redazione del Tipo Mappale (procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Pregeo) per la cancellazione dalla mappa del manufatto, con successiva pratica di demolizione al NCEU (procedura Docfa);

2. Ad evasione della pratica di cui al punto 1, in atti catastali la nuova particella scaturita ed individuata col n.ro di particella 2504 (area fabbricato demolito), e' stato richiesto estratto di mappa per l'introduzione in mappa del fabbricato di nuova costruzione realizzato.
3. Redazione del Tipo di Frazionamento – Mappale che ha interessato le p.lle 77-2330-2504 (ex 2329).
4. Ad evasione della pratica di cui al punto 3, e' stata redatta pratica catastale per la dichiarazione al NCEU per le nuove UIU con aree pertinenziali (nr.19 unità in corso di costruzione categoria F03).

   In seguito all'accatastamento del edificio situato sulla particella affetta da pignoramento nr. 2504 (ex.2329) si sono costituito nr.19 UIU in corso di costruzione.

Altre informazioni desunte

La scrivente esperta segnala che non vi è completa corrispondenza tra alcuni identificativi risultati **dalle planimetrie** del Catasto Fabbricati e quanto rilevato allo stato di fatto in sede di sopralluogo, perciò sarà pertanto necessario per l'acquirente, al fine di una corretta identificazione catastale degl'immobili, procedere con la correzione dei dati riportati nelle planimetrie catastali. **(Cfr. Allegato 3: Estratto foglio di mappa,visure e planimetrie catastali beni, Cfr.Allegato 8: Documentazione ipocatastale, Cfr. Allegato 6: Atto di proprietà , Cfr.Allegato 11: Accatastamento edificio)**

Individuazione degli immobili e divisione in lotti

Per una migliore individuazione dei beni e per conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si ritiene opportuno suddividere gli immobili pignorati della nostra procedura esecutiva **in 15 lotti.**

Il piccolo locale pignorato posto al piano sottostrada della consistenza di mq 3, confinante con corsia di accesso, gabbia ascensore, locale sub 22, salvo altri ed riportato in Catasto fabbricati al giusto conto, al foglio 18, **p.lla 2058 sub. 28**, Via Nazionale, snc, piano S1, Cat. C/2, classe 2 è un vano tecnico destinato ad ospitare impianti per l'ascensore perciò non è stato considerato oggetto di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

Le particelle 40, 1508 e le particele 2505, 2507(ex 77), 2509(parte del ex 2329) del foglio 18, essendo **assoggettate ai lotti edificati (nr.9 lotti-la nuova costruzione accatastata) su attuale p.lla 2504 (ex 2329)** (secondo lo Strumento Urbanistico vigente e riportato in CDU del U.T. del Comune di Serre, rientrando nelle "Zona B-distretto n.19", l'area lottizzata, progetto di lottizzazione approvato con delibera di G.C. n.223 del 19/10/2010 e successivo decreto del Sindaco del 31/03/2011 prot.2229 ed edificata assoggettata a convenzione con cessione di aree al Comune di Serre), **il loro valore rientra intrinsecamente nel valore dei lotti edificati sulla p.lla 2504**(ex 2329) e menzionati sopra**.(Cfr. Allegato 9-Regolarità edilizia ed urbanistica).**

DATI CATASTALI LOTTI *(n°15 Lotti):* (BENI tutti pignorati per il diritto di proprietà piena ed esclusiva e ubicati tutti in *Serre* (SA))

Tabella 2 : Elenco immobili pignorati e la loro suddivisione in lotti
Comune di Serre

Lotto nr.	*Catasto*	*Foglio*	*Particella*	*Sub*	*Cat.*	*cl.*	*Consist*	*r.c*	*natura*	*piano*	
1	fabbricati	18	2337	21	C/6	8	56,00 mq	€.98,33	Stale,scuderie, rimesse,autorimesse	Terra	Via Ennio D'Aniello snc
2	fabbricati	19	357	6	C/6	7	19,00 mq	€.28,46	Stale,scuderie, rimesse,autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	357	13	C/2	7	39,00 mq	€.86,61	Magazzini E locali di deposito	T	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	357	14	C/2	7	39,00 mq	€.86,61	Magazzini E locali di deposito	T	Via Salvatore snc
3	fabbricati	18	2058	11	A/2	7	Vani 5,0		Abitazione di tipo civile	1	Via Nazionale
	fabbricati	18	2058	19	C/6	7	32,00 mq		Stale,scuderie, rimesse,autorimesse	S1	Via Nazionale
4	fabbricati	18	2058	27	C/2	2	76,00 mq		Magazzini e locali di deposito	S1	Via Nazionale
	fabbricati	18	2058	34	C/2	2	11,00 mq	€.10,79	Magazzini e locali di deposito	S1	Via Nazionale
5	fabbricati	19	375	7	C/6	7	18,00 mq	€.26,96	Stale,scuderie, rimesse,autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	375	8	C/6	7	24,00 mq	€.35,95	Stale,scuderie, rimesse,autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	375	9	C/6	7	19,00 mq	€.28,46	Stale,scuderie, rimesse,autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	375	12	C/2	7	23 mq	€.51,08	Magazzini e locali deposito	S1	Via Salvatore snc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

	fabbricati	19	375	47	C/6	7	109,00 mq	€.163,25	Stale,scuderie, rimesse,autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	375	48	C/2	7	13,00 mq	€.28,87	Magazzini e locali di deposito	S1	Via Salvatore snc
6	fabbricati	18	2504	2	F03	U			appartamento	T	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	16	F03	U			garage	S1	ViaXX Settembre snc
7	fabbricati	18	2504	3	F03	U			appartamento	T	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	13	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
8	fabbricati	18	2504	4	F03	U			appartamento	1	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	11	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
9	fabbricati	18	2504	5	F03	U			appartamento	1	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	19	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
10	fabbricati	18	2504	6	F03	U			appartamento	2	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	10	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
11	fabbricati	18	2504	7	F03	U			appartamento	2	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	14	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
12	fabbricatti	18	2504	8	F03	U			sottotetto	3	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	17	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
13	fabbricati	18	2504	9	F03	U			sottotetto	3	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	12	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
14	fabbricati	18	2504	18	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	15	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
15	terreni	13	311				6 are 47 ca		terreno		Localita Santa Lucia

Inquadramento territoriale lotti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

I 15 lotti di cui alla presente *procedura esecutiva* consistono in immobili, ubicati tutti in Comune di Serre, alla Via Ennio D'Aniello (Lotto nr. 1); Via Salvatore (Lotti nr. 2 e nr. 5); Via Nazionale (Lotti nr.3 e nr.4,e nr.15); Via XX Settembre (Lotti nr.6,7,8,9,10,11,12,13,14);

Inquadramento dei lotti nel ortofoto

LOTTO 1: Serre – Catasto Fabbricati – foglio 18 particella 2337 sub. 21

Identificazione catastale e confini

Il bene oggetto di attuale E.I., identificato nel prosieguo come **LOTTO 1** consiste in un locale adibito ad autorimessa posto al piano seminterrato di un maggiore fabbricato in Via Ennio D'Aniello, della consistenza di mq.56,con i dati catastali identificativi riportati in tabella:

Tabella 3 : bene pignorato-Via Ennio D'Aniello snc - Comune di Serre(Sa)

Comune di Serre(Sa)-Lotto 1											
Lotto nr	*Catasto*	*Foglio*	*Particella*	*Sub.*	*Cat*	*cl*	*Consist*	*r.c*	*natura*	*piano*	
1	fabbricati	18	2337	21					Stale,scuderie,	Terra	Via Ennio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

					C/6	8	56,00 mq	€.98,33	rimesse, autorimesse		D'Aniello snc

Intestato a OMISSIS, nato a [ ] – C.F. OMISSIS con diritto di **proprietà**;

Ai fini catastali si precisa che in seguito alla presentazione del Tipo Mappale n.94650.1./2010 del 23 .02.2010 -protocollo n.SA0094650, la particella 434 del foglio 18 veniva soppressa originando l'attuale mappale 2336 del foglio 18 di mq.960.

Successivamente con Tipo di Frazionamento n.115014 .1/2010 del giorno 08.03.2010 protocollo n.SA0115014, il mappale 2336 veniva soppresso ed originava l'attuale mappale 2337 del foglio 18 di mq.792, che rappresenta l'intero lotto sul quale è stato edificato l'intero fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, mentre le particelle 2328 di mq.118 e 2339 di mq.50 del medesimo foglio 18, rappresentano le corti del fabbricato stesso.

Confini Lotto 1:

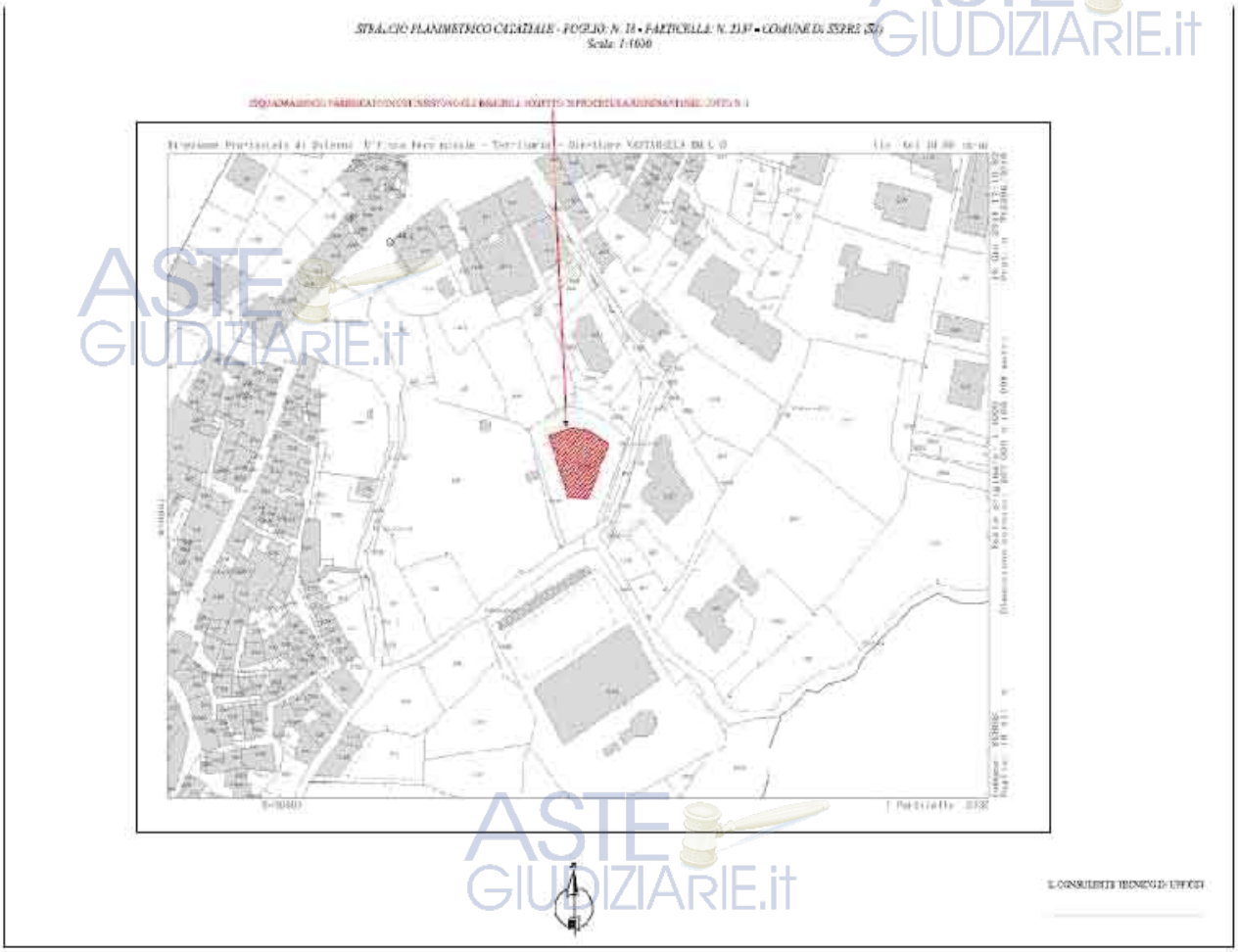
Il lotto 1 confina con: i locali sub. 15 e 20, corte condominiale sub.1, salvo altri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA



Caratteristiche intrinseche

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Via Ennio D'Aniello del Comune di Serre (SA). Si compone di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato collegati tra di loro per mezzo di una scala interna e di un vano ascensore. Al livello del piano seminterrato, dove si trova l'immobile pignorato avente destinazione d'uso di garage, si trova la corte esterna di pertinenza esclusiva dalla quale si accede, per mezzo di un accesso carrabile, direttamente su Via E. D'Aniello.

L'intero fabbricato è di recente costruzione, presenta una struttura portante in c.c.a con solai di interpiano in latero-cemento; le finiture esterne sono di buona fattura con le pareti rivestite da intonaco a sua volta tinteggiato con idropittura.

Il fabbricato è ubicato al centro del comune di Serre dove si trova il municipio, l'ufficio postale e le scuole. Lo svincolo autostradale di Campagna della Salerno – Reggio Calabria dista

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

circa 12 km; la città di Battipaglia (SA) poco più di 28,00 km mentre la città di Salerno, capoluogo dell'omonima provincia, dista all'incirca 50,00 km utilizzando l'autostrada.

L'immobile oggetto di procedura è censito al Foglio: n. 18 – P.lla: n. 2337 – Sub.: n. 21 – categoria catastale C/6 e si trova al piano seminterrato del fabbricato. È dotato di due accessi che immettono direttamente sulla corte esterna di pertinenza del fabbricato che a sua volta è collegata al via D'Aniello per mezzo di un ampio cancello carrabile. Trattasi di un locale garage avente una superficie utile complessiva di 52,54 suddivisa in due ambienti di cui uno adibito a ricovero dell'autovettura, l'altro ad uso deposito, il tutto per un'altezza utile interna di 4,49 m.

Nel complesso l'immobile si trova in buone condizioni generali; le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con idropittura lavabile; la pavimentazione del vano destinato ad autorimessa e in cemento industriale mentre quella dell'altro vano è in parquet laminato di discreta fattura; sono presenti per entrambi i vani due infissi a luce ingrediente mentre gli ingessi sono realizzati con una serranda avvolgibile elettrica oltre ad un infissi a tutta altezza in pvc per il vano adibito a deposito; la porta di accesso al locale è di tipo blindata; è presente l'impianto elettrico che è perfettamente funzionante. Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio di Salerno e lo stato di fatto riscontrato in loco in termini di diversa distribuzione degli spazi interni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Fa

Fabbricato in cui insiste Lotto nr.1

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).

LOTTO 2: Serre – Catasto Fabbricati – foglio 19 particella 357 sub. 6,sub.13, sub.14

Identificazione catastale e confini

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 2** consistono in: tre immobili, siti in Comune di Serre (SA), alla Via Salvatore snc, posti al piano sottoterra e rispettivamente al piano terra di un maggiore fabbricato , identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 4: beni pignorati –Via Salvatore snc –Comune di Serre

Comune di Serre- Lotto n.2

Lotto nr.	*Catasto*	*Foglio*	*Particella*	*Sub.*	*Cat.*	*cl*	*Consist*	*r.c*	*natura*	*piano*	
2	fabbricati	19	357	6	C/6	7	19,00 mq	€.28,46	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	357	13	C/2	7	39,00 mq	€.86,61	Magazzini E locali di dep.	T	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	357	14	C/2	7	39,00 mq	€.86,61	Magazzini E locali di dep.	T	Via Salvatore snc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

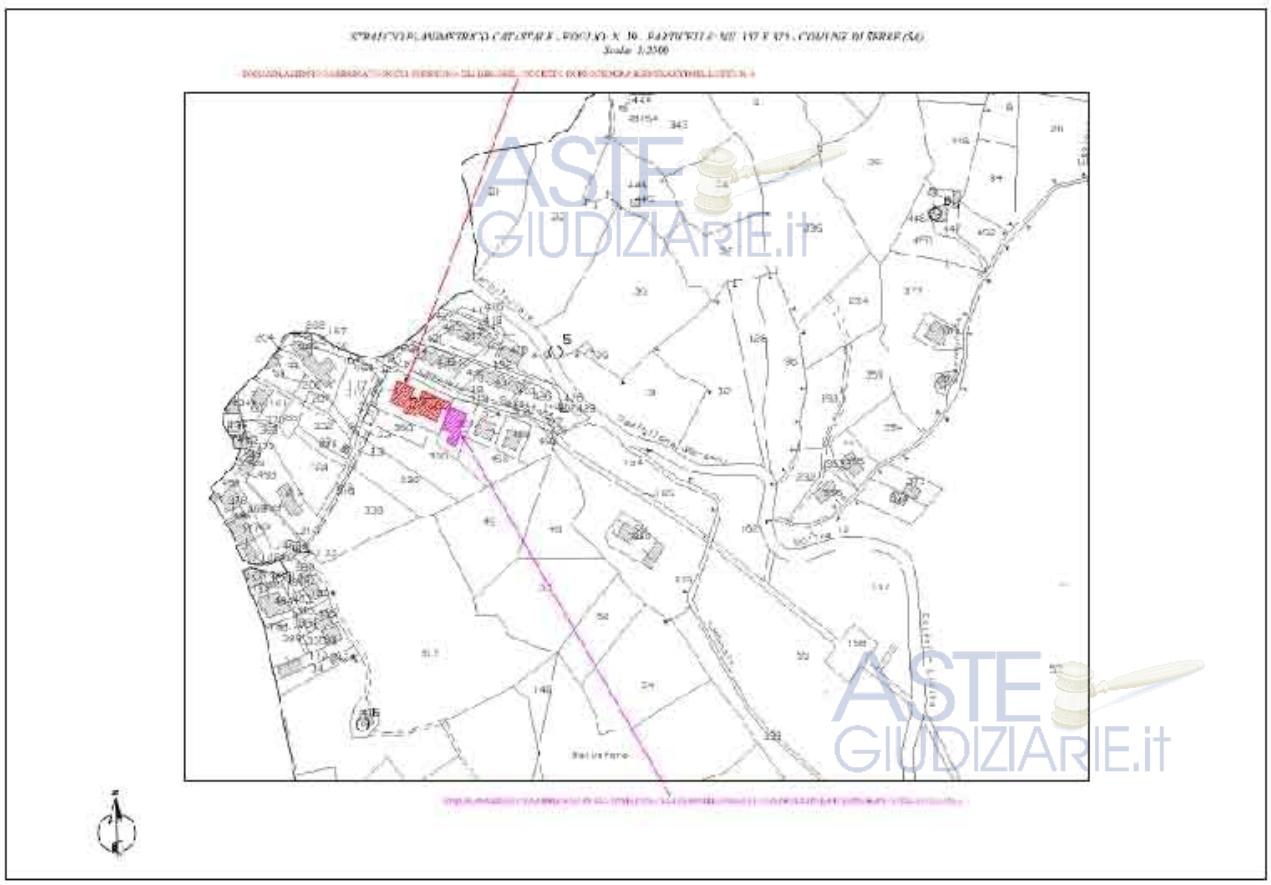
Intestati a OMISSIS, nato a Serre (SA) il 01/01/1969, – C.F. OMISSIS con diritto di **proprietà**;

Ai fini catastali si precisa che in seguito alla presentazione del Tipo Mappale n. 361028.1/2005 del 21 dicembre 2005 protocollo n. SA036l028, la particella 318 veniva soppressa originando il mappale 357 di mq. 848, sul quale insiste il maggiore fabbricato di cui è parte il bene pignorato .

A sua volta la particella 318 derivava dalla particella 114, giusto Tipo di Frazionamento n.8250.1/2001 del 22 novembre 2001 protocollo n.311554.

Confini Lotto 2:

- il locale sub.6 confina con locale sub.5, terrapieno, corsia di accesso, salvo altri; il locale sub. 13 confina con locale sub. 14, terrapieno e corte comune,salvo altri; il locale sub.14 confina con locale sub.13, androne del fabbricato e corte comune, salvo altri.



Stralcio planimetrico catastale -foglio 19, p.lle 357,375(Lotto 2, Lotto 5)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

Caratteristiche intrinseche :

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via Salvatore snc nel Comune di Serre (SA). Trattasi di due locali adibiti a deposito, posti al piano terra e di un locale garage al piano interrato di un maggiore fabbricato. Quest'ultimo si trova a ridosso del centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 10,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 19,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 49,00 km.

La struttura portante del fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.c.a. con solai di interpiano in latero cemento; la copertura è in parte del tipo a falde inclinate. L'intero corpo di fabbrica risulta di recente costruzione e si presenta in buone condizioni generali con rifiniture di buona qualità; tutte le facciate esterne sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale rifinito con idropittura colorata; l'ampia scala interna di collegamento tra i vari piani e rifinita con pedate e sottogradini in marmo, i pianerottoli di disimpegno ai vari appartamenti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica di buona fattura; tutti i muri perimetrali sono intonacati e rivestiti da idropittura lavabile.

I due locali deposito oggetto di pignoramento, censiti ai sub.: nn. 13 e 14 si trovano al piano terra del fabbricato e sono accessibili rispettivamente dal portico esterno condominiale e dall'androne scala interno. Il sub. n. 13 è suddiviso in un unico ambiente e un vano bagno il tutto per una superficie utile complessiva di 32,71 m^2 ed un'altezza utile interna di 3,40 m; attualmente lo stesso presenta una destinazione d'uso di tipo ufficio. Anche il sub. n. 14 si suddivide in un unico ambiente e un vano bagno il tutto per una superficie utile complessiva di 32,25 m^2 ed un'altezza utile interna di 3,40 m. Nel complesso entrambi i locali si trovano in buone condizioni generali; finiture interne sono del tipo economico con pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina del tipo in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco del tipo traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da un telaio interno in legno con vetro camera di buona fattura con cassonetto in legno e tapparelle in plastica; quelli di ingresso sono, per il sub. n. 13 costituiti da una serranda avvolgibile elettrica e un telaio interno in pvc di buona fattura, quello del sub. n. 14 invece è una porta di tipo blindato; gli infissi interni invece sono in legno tamburato; gli impianti tecnologici quali idrico sanitario ed elettrico sono presenti e perfettamente funzionanti; i locali sono allacciati alla rete di adduzione idrica comunale e lo scarico delle acque reflue è collegato alla colonna fecale condominiale a sua volta collegata al collettore pubblico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

Per quanto riguarda il locale garage al piano interrato, censito al sub. n. 6, questo ha una superficie utile complessiva di complessiva di 18,26 m² ed è presente un piccolo soppalco, accessibile per mezzo di scala movibile con una superficie utile di 8,43 m² il tutto per un'altezza utile interna variabile da un minimo di 1,55 m per il piano soppalcato e di 2,10 m per l'area sottostante lo stesso, ad un massimo di 3,79 m.

Si trova in buone condizioni generali; la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco del tipo traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da una serranda avvolgibile elettrica; è presente solo l'impianto elettrico che è perfettamente funzionante. La struttura del piano soppalcato è realizzata con elementi in acciaio a sezione rettangolare di tipo scatolare al disopra dei quali sono collocati pannelli in legno simili a quelli utilizzati per la realizzazione delle casseformi nei getti di conglomerato.

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio di Salerno e lo stato di fatto riscontrato in loco in termini di diversa distribuzione degli spazi interni e destinazione d'uso per i due locali deposito mentre per il garage non risulta censito il piano soppalcato.

Fabbricato in cui insiste Lotto nr.2

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3: Serre – Catasto Fabbricati – foglio 18 particella 2058 sub. 11.sub.19.

Identificazione catastale e confini

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 3** consistono in: due immobili, siti in Comune di Serre (SA), alla Via Nazionale, posti al piano sottostrada e rispettivamente al primo piano di un maggiore fabbricato , identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 5: beni pignorati –Via Nazionale –Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.3

Lotto nr.	*Catasto*	*Foglio*	*Particella*	*Sub.*	*Cat.*	*cl*	*Consist*	*r.c*	*natura*	*piano*	
3	fabbricati	18	2058	11	A/2	7	Vani 5,0		Abitazione di tipo civile	1	Via Nazionale
	fabbricati	18	2058	19	C/6	7	32,00 mq		Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Nazionale

Intestati a OMISSIS, OMISSIS con diritto di proprietà.

Ai fini catastali si precisa che in seguito alla presentazione del Tipo Mappale n. 5042.1/2000 del 5 settembre 2000 protocollo n.174204, le particelle 2036-2022- 2025-2027- 2028 venivano soppresse ed originavano il lotto urbano 2058 di mq. 1181 sul quale insiste il maggiore fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto pignorati .

Confini Lotto 3:

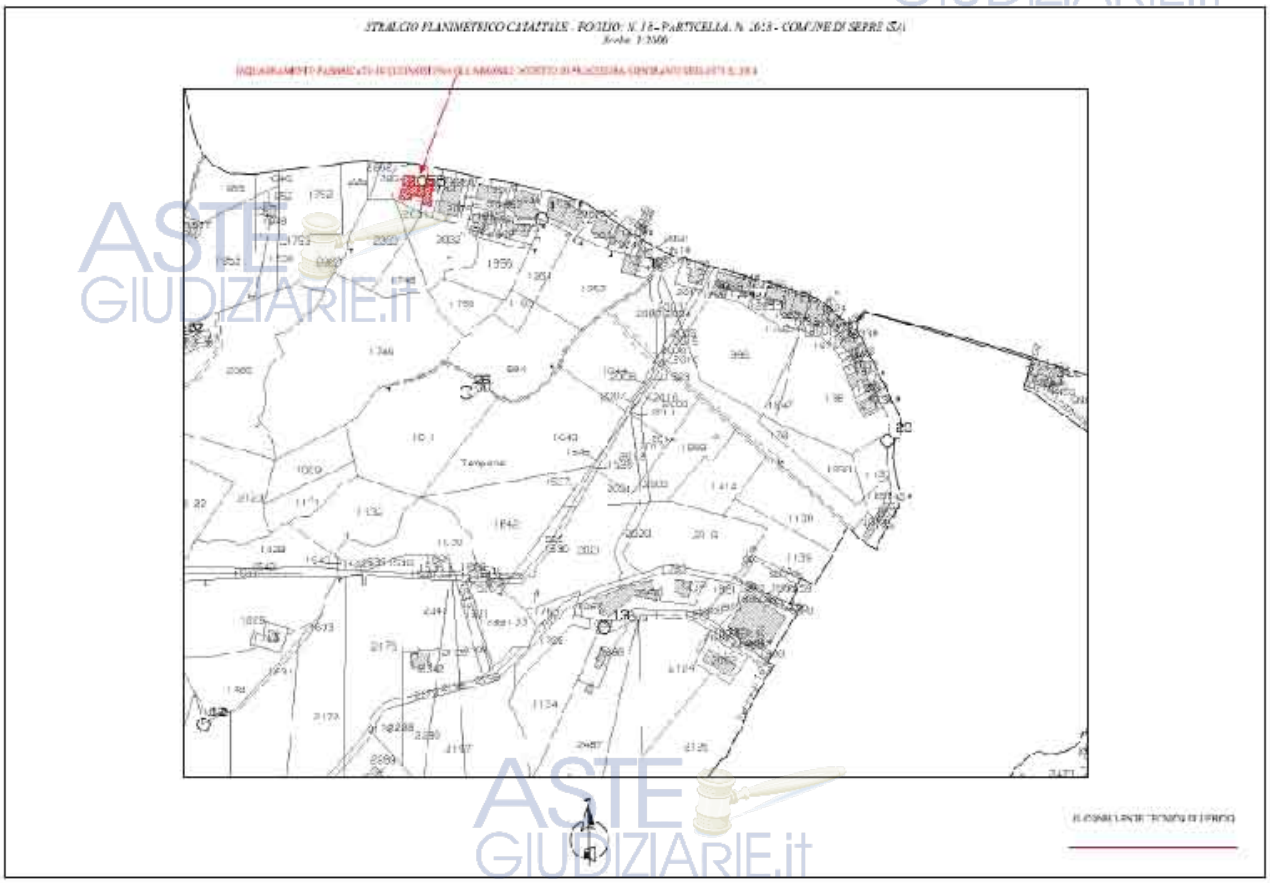
Appartamento per civile abitazione confina con pianerottolo e gabbia scale, appartamento interno 12, prospettante su cortile condominiale, salvo altri; il locale adibito ad autorimessa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

confina con locale sub. 20, altro locale sub.37, corsia di accesso, salvo altri.



Stralcio planimetrico catastale -foglio 18,p.lla 2058

Caratteristiche intrinseche

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via Nazionale del Comune di Serre (SA). L'appartamento pignorato si trova al primo piano di un maggiore fabbricato. Di pertinenza ha un locale garage al piano interrato dotato di accesso carrabile dalla corte esterna di pertinenza e di una porta che lo mette in comunicazione con l'androne condominiale. Il fabbricato si trova a ridosso del centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 9,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 18,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 48,00 km.

La struttura portante del fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.c.a. con solai di interpiano in latero cemento; la copertura è in parte del tipo a falde inclinate. L'intero corpo di fabbrica risulta di recente costruzione e si presenta in buone condizioni generali con rifiniture di buona qualità; tutte le facciate esterne sono rivestite da intonaco di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

tipo tradizionale rifinito con idropittura colorata; l'ampia scala interna di collegamento tra i vari piani e rifinita con pedate e sottogradini in marmo, i pianerottoli di disimpegno ai vari appartamenti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica di buona fattura; tutti i muri perimetrali sono intonacati e rivestiti da idropittura lavabile.

L'appartamento oggetto di pignoramento, censito al sub.11, è suddiviso in: ingresso, soggiorno/cucina, due bagni e tre camere collegate per mezzo di un disimpegno centrale il tutto per una superficie utile complessiva di 85,67 m² ed un'altezza utile interna di 2,85 m; di pertinenza ci sono due balconi esterni di cui un sul lato Nord, con affaccio su via Nazionale di superficie pari a 11,72 m² e l'altro sul lato Ovest con affaccio sulla corte di pertinenza del fabbricato ed avente una superficie di 9,42 m²; entrambi sono delimitati da un muretto in c.c.a. rivestito con idropittura.

Nel complesso l'appartamento si trova in buone condizioni generali; finiture interne sono del tipo economico con pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina del tipo in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco del tipo traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da un telaio interno in legno con vetro camera di buona fattura con cassonetto in legno e tapparelle in plastica; gli infissi interni invece sono in legno tamburato; gli impianti tecnologici quali idrico sanitario ed elettrico sono presenti e perfettamente funzionanti, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed utilizza gas metano di città. L'appartamento è allacciato alla rete di adduzione idrica comunale e lo scarico delle acque reflue è collegato alla colonna fecale condominiale a sua volta collegata al collettore pubblico.

Per quanto riguarda il locale garage di pertinenza posto al piano interrato e censito al sub. n. 19, questo ha una superficie utile complessiva di complessiva di 31,31 m² per un'altezza utile interna variabile di 3,73 m.

Si trova in buone condizioni generali; la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco del tipo traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da una serranda avvolgibile elettrica; è presente solo l'impianto elettrico che è perfettamente funzionante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

Fabbricato in cui insiste Lotto nr.3

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).

LOTTO 4: Serre – Catasto Fabbricati – foglio 18 particella 2058 sub. 27.sub.34.

Identificazione catastale e confini

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 4** consistono in due locali adibiti a depositi posti al piano sottostrada di un maggiore fabbricato, identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 6: beni pignorati –Via Nazionale –Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.4

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	cl	Consist	r.c	natura	piano	
4	fabbricati	18	2058	27	C/2	2	76,00 mq		Magazzini e locali di deposito	S1	Via Nazionale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

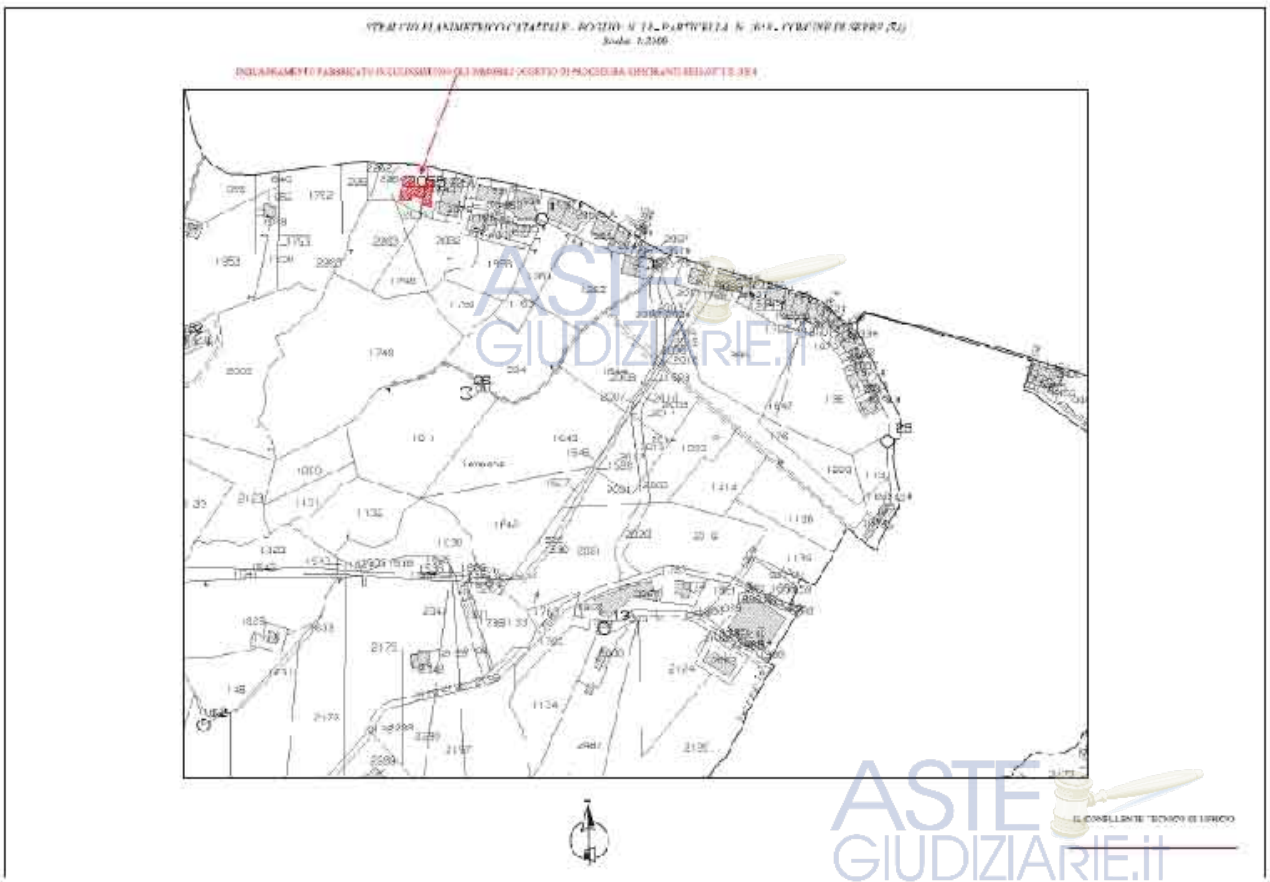
	fabbricati	18	2058	34	C/2	2	11,00 mq	€.10,79	Magazzini e locali di deposito	S1	Via Nazionale

Intestati a OMISSIS, [redacted] OMISSIS con diritto di **proprietà**;

Ai fini catastali si precisa che in seguito alla presentazione del Tipo Mappale n. 5042.1/2000 del 5 settembre 2000 protocollo n.174204, le particelle 2036-2022- 2025-2027- 2028 venivano soppresse ed originavano il lotto urbano 2058 di mq. 1181 sul quale insiste il maggiore fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto pignorati .

Confini Lotto 4:

Locale sub. 27 confina con locali subalterni 33-34-35-36 e 37 salvo altri; Locale sub. 34 confina con locale sub. 27,33,35, corsia di accesso, salvo altri.



Stralcio planimetrico catastale -foglio 18, p.lla 2058-Inquadramento Lotto 3 e Lotto 4

Caratteristiche intrinseche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via Nazionale del Comune di Serre (SA). Trattasi di locali ad uso deposito siti al piano interrato di un maggiore fabbricato che si trova a ridosso del centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 9,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 18,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 48,00 km.

La struttura portante del fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.c.a. con solai di interpiano in latero cemento; la copertura è in parte del tipo a falde inclinate. L'intero corpo di fabbrica risulta di recente costruzione e si presenta in buone condizioni generali con rifiniture di buona qualità; tutte le facciate esterne sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale rifinito con idropittura colorata; l'ampia scala interna di collegamento tra i vari piani e rifinita con pedate e sottogradini in marmo, i pianerottoli di disimpegno ai vari appartamenti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica di buona fattura; tutti i muri perimetrali sono intonacati e rivestiti da idropittura lavabile.

Il locale deposito censito al sub.34 ha una superficie utile complessiva di 9,82 m² ed un'altezza utile interna di 3,73 m ed è accessibile dall'androne scala condominiale; quello censito al sub. 27 ha una superficie utile complessiva di 85,41 m², per un'altezza utile interna di 3,73 m ed è accessibile solo dalla corte esterna di pertinenza del fabbricato per mezzo di una accesso carrabile

Entrambi i locali si trovano in buone condizioni generali; la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco del tipo traspirante; il sub.34 non ha alcun affacci esterno mentre il sub.27 presenta un solo infisso esterno costituito da una serranda avvolgibile elettrica; per entrambi è presente solo l'impianto elettrico che è perfettamente funzionante.

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio di Salerno e lo stato di fatto riscontrato in loco per entrambi i locali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

Fabbricato in cui insiste Lotto 4

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).

LOTTO 5: Serre – Catasto Fabbricati – foglio 18 particella 375 sub.7, sub.8, sub.9, sub.12, sub.47, sub.48

Identificazione catastale e confini

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 5** consistono in: 6 locali adibiti ad autorimessa e deposito identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 6: beni pignorati –Via Nazionale –Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.5

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	cl.	Consist.	r.c	natura	piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

5	fabbricati	19	375	7	C/6	7	18,00 mq	€.26,96	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	375	8	C/6	7	24,00 mq	€.35,95	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	375	9	C/6	7	19,00 mq	€.28,46	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	375	12	C/2	7	23 mq	€.51,08	Magazzini e locali deposito	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	375	47	C/6	7	109,00 mq	€.163,25	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	375	48	C/2	7	13,00 mq	€.28,87	Magazzini e locali di deposito	S1	Via Salvatore snc

Intestati a OMISSIS, nato a Serre (SA) il 01/01/1969, – C.F. OMISSIS con diritto di **proprietà.**

Ai fini catastali si precisa che in seguito alla presentazione del Tipo Mappale n. 361665.1/2008 del 5 agosto 2008 protocollo n. SA0361665, le particelle 39- 39 sub.1- 151- 149- 156- 152- 155 e 154 venivano soppresse e unite, costituendo il lotto urbano 375 di mq. 1.355.

Successivamente in seguito alla presentazione del Tipo Mappale n. 410615.1/2008 del 17 settembre 2008 protocollo n. SA0410615, la particella 375 unita alle particelle 173- 172- 171- 170- 163- 150- 148- 147- 323- 322- 361- 118 e 115 costituivano l'attuale lotto urbano 375 di complessivi mq 1787, sul quale insiste l'attuale fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento .

Confini Lotto 5:

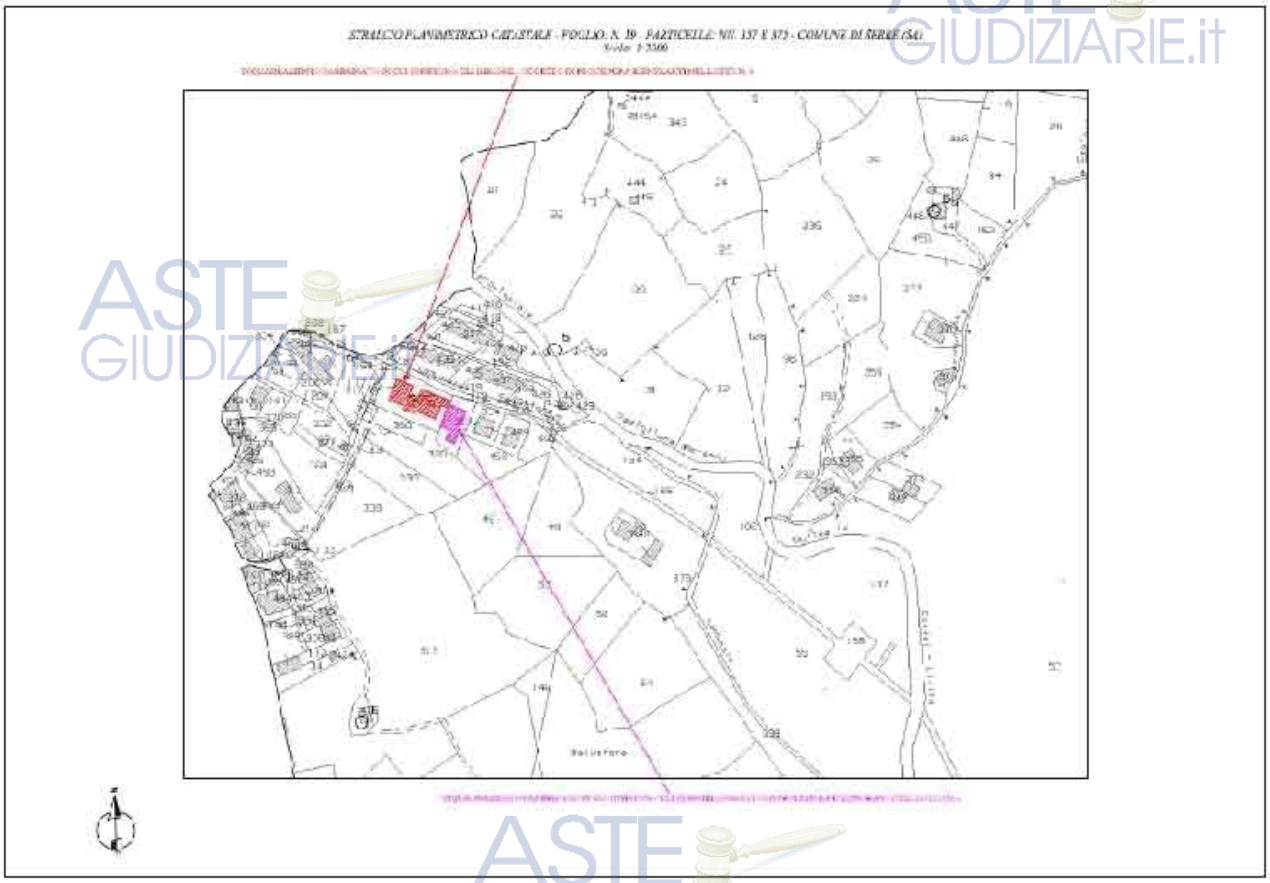
Locale sub.7 confina con corsia di manovra sub.4, locale sub.6 di proprietà aliena, locale sub.8, salvo altri; locale sub.8 confina con corsia di manovra sub.4, locale sub.8, locale sub.9, salvo altri; locale sub.9 confina con corsia di manovra sub.4, locale sub. 8, terrapieno, salvo altri; locale sub.12 confina con corsia di manovra sub.4, locale sub.11 di proprietà aliena, locale sub.47,salvo altri; locale sub. 47 confina con corsia di manovra sub.50, terrapieno, locale sub. 48, locale sub.12, salvo altri; locale sub.48 confina con locale sub.49 di proprietà aliena, locale sub.47, corridoio comune sub.2, salvo altri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA



Stralcio planimetrico catastale p.lla 357, p.lla 375- Inquadramento Lotto 2 e Lotto 5

Caratteristiche intrinseche

Gli immobili oggetto di pignoramento - Lotto 5, sono ubicati in Via Salvatore del Comune di Serre (SA). Trattasi di quattro locali ad uso garage e un locale adibito a deposito, tutti posti al piano interrato di un maggiore fabbricato. Quest'ultimo si trova a ridosso del centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 10,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 19,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 49,00 km.

La struttura portante del fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.c.a. con solai di interpiano in latero cemento; la copertura è in parte del tipo a falde inclinate. L'intero corpo di fabbrica risulta di recente costruzione e si presenta in buone condizioni generali con rifiniture di buona qualità; tutte le facciate esterne sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale rifinito con idropittura colorata; l'ampia scala interna di collegamento tra i vari piani e rifinita con pedate e sottogradini in marmo, i pianerottoli di disimpegno ai vari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

appartamenti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica di buona fattura; tutti i muri perimetrali sono intonacati e rivestiti da idropittura lavabile.

I locali ad uso garage sono censiti ai sub. nn. 7, 8, 9 e 47 mentre il deposito è censito con il sub. n. 12. In realtà i locali deposito oggetto di pignoramento sono due ed al sub. n. 12 deve essere aggiunto il sub. n. 48 che dal sopralluogo effettuato risulta completamento inglobato nell'ambito del sub. n. 47.

I garage censiti con i sub. nn. 7, 8 e 9 sono accessibili dalla corte esterna di pertinenza del fabbricato da un ingresso comune che immette nell'ambito della corsia comune di manovra che consente un agevole accesso alle automobili. Il sub. n. 7 ha una superficie utile complessiva di complessiva di 18,16 m² ed è presente un piccolo soppalco, accessibile per mezzo di scala movibile con una superficie utile di 11,64 m² il tutto per un'altezza utile interna variabile da un minimo di 1,55 m per il piano soppalcato e di 2,00 m per l'area sottostante lo stesso, ad un massimo di 2,70 m.

Il sub. n. 8 ha una superficie utile complessiva di complessiva di 20,77 m² mentre quella del sub. n. 9 è pari a 20,17 m², per entrambi l'altezza utile interna è pari a 2,70 m.

Il garage censito al sub. n. 47 è accessibile dalla corte esterna di pertinenza del fabbricato da un altro ingresso comune che immette nell'ambito della corsia di manovra comune. Attualmente in sede di sopralluogo si è accertato che la corsia di manovra comune, così come indicata nelle planimetrie catastali risulta completamente occupata ed utilizzata come deposito di autoricambi; nell'ambito della stessa non è presente alcun accesso ad altri box auto e/o depositi. Lo stesso garage censito al sub. n. 47 risulta attualmente non delimitato da alcun ingresso carrabile rispetto alla corsia di manovra e risulta adibito anche esso a deposito di autoricambi.

Come sopra specificato il locale deposito censito al sub. n. 48 ed oggetto di pignoramento risulta interamente inglobato all'interno del garage censito al sub. n. 47 pertanto la superficie utile complessiva di quest'ultimo risulta pari a 136,53 m² considerando l'ipotetica posizione della serranda come da planimetria catastale attuale anche se la stessa non risulta presente. L'altezza utile interna è pari a 3,55 m ed è presente anche un'area con altezza inferiore a 1,50 m.

Per quanto riguarda il locale deposito censito al sub. n. 12 questo ha una superficie utile complessiva di 22,92 m² ed un'altezza utile interna variabile da un minimo di 2,70 m ad un massimo di 3,49 m.

Nel complesso tutti i beni oggetto di pignoramento si trovano in buone condizioni generali; la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco del tipo traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da una serranda avvolgibile elettrica; è presente solo l'impianto elettrico che è perfettamente funzionante. Solo per i sub. nn. 7, 8 e 9 sono stati rilevati fenomeni di infiltrazione lungo i muri perimetrali che delimitano le unità dal retrostante terrapieno.

La struttura del piano soppalcato presente all'interno del sub. n. 7 è realizzata con elementi in acciaio tralicciato a sezione rettangolare al disopra dei quali sono collocati pannelli in legno simili a quelli utilizzati per la realizzazione delle casseforme nei getti di conglomerato.

Per il sub. n. 7 si riscontra la difformità tra la planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio di Salerno e lo stato di fatto riscontrato in loco in quanto non risulta censito il piano soppalcato.

Anche per il garage censito al sub. n. 47 si riscontra una difformità tra la planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio di Salerno e lo stato di fatto riscontrato in loco in quanto lo stesso comprende anche il locale deposito censito al sub. n. 48.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

Fabbricato in cui insiste Lotto 5

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).

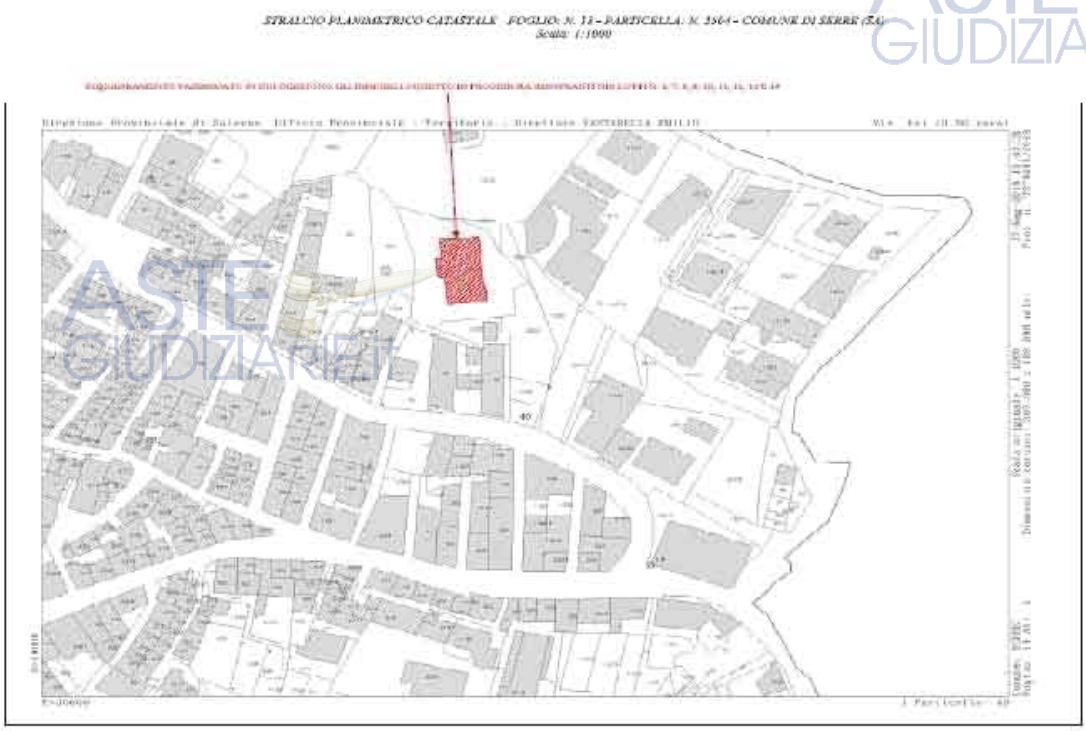
I seguenti lotti: Lotto 6, Lotto 7, Lotto 8, Lotto 9, Lotto 10, Lotto 11, Lotto 12, Lotto 13, Lotto 14 riguardano gli immobili oggetto di procedura ubicati nel fabbricato di nuova costruzione identificato al Catasto del Comune di Serre al foglio 18 p.lla 2504(ex2329).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA



Stralcio planimetrico catastale-foglio 18, p.lla 2504(ex 2329)

Fabbricato di recente costruzione non ultimato (accatastato): Lotti 6-14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

LOTTO 6: Serre – Catasto Fabbricati – foglio 18 particella 2504 sub.2, sub.16

Identificazione catastale e confini

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 6** consistono in: 2 immobili identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 7: beni pignorati –Via XX Settembre snc –Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.6

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat	cl.	Consist.	r.c	natura	piano	
6	fabbricati	18	2504	2	F03	U			appartamento	T	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	16	F03	U			garage	S1	ViaXX Settembre snc

Caratteristiche intrinseche

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via XX Settembre del Comune di Serre (SA). L'appartamento pignorato si trova al piano terra di un maggiore fabbricato . Di pertinenza ha un locale garage al piano interrato al quale si accede dalla corte esterna di pertinenza. Il fabbricato si trova nel centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 9,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 18,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 48,00 km.

Trattasi di fabbricato di recentissima costruzione non ancora ultimato, privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Tutti le unità immobiliari costituenti lo stesso sono censite in catasto fabbricati come unità in corso di costruzione.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.c.a. con solai di interpiano in latero cemento; la copertura è in parte del tipo a falde inclinate.

Risultano ultimate tutte le finiture esterne fatta eccezione per l'area di ingresso al piano terra e la corte esterna di pertinenza compresa la rampa di accesso al piano interrato. Internamente sono stati parzialmente completate tutte e sei le unità immobiliari destinate a civile abitazione presenti sui primi tre piani. Per ognuna di esse risultano completate le partizioni interne, l'intonaco alle pareti ed al solaio, la pavimentazione ed i rivestimenti di bagni e cucina, la posa in opera degli infissi esterni e quelli interni mentre restano da ultimare e collaudare gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) e le finiture alle pareti e solai interni. I due locali sottotetti al piano terzo sono ancora in corso di definizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

per quanto riguarda le partizioni interne gli impianti mentre risultano ultimati l'intonaco alle pareti ed al solaio la posa in opera della pavimentazione ai terrazzi esterni pertinenziali e degli infissi esterni.

Tutte le unità sono collegate alla rete di adduzione idrica comunale ed a quella di scarico delle acque reflue.

Per quanto riguarda le aree comuni, la scala interna risulta ultimata su ogni livello, pedate e sottogradi sono rivestiti da lastre di marmo, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura bianca e gli infissi esterni sono costituiti da un telaio in pvc; non è stato ancora montato l'ascensore.

Il piano interrato risulta quasi completato in ogni sua parte fatta eccezione per la posa in opera della saracinesca alla porta principale di ingresso all'area di manovra comune ed il completamento dell'impianto elettrico; tutte le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile con finitura bianca liscia, ogni unità è dotata di un accesso carrabile dotata di saracinesca elettrica.

L'appartamento oggetto di pignoramento, censito al sub.: n. 2, si trova al piano terra ed è suddiviso in: soggiorno, cucina, due bagni e tre camere collegate per mezzo di un disimpegno centrale il tutto per una superficie utile complessiva di 80,02 m² ed un'altezza utile interna di 2,80 m; di pertinenza ci sono due balconi esterni di cui un sul lato Est, adiacente l'ingresso al fabbricato, con affaccio su via XX Settembre di superficie pari a 35,50 m² e l'altro sul lato Ovest con affaccio sulla corte di pertinenza del fabbricato ed avente una superficie di 23,98 m² dal quale si accede anche al giardino esclusivo che ha una superficie di 59,63 m².

Nel complesso l'appartamento si trova buone condizioni generali in quanto del tutto ultimato in ogni sua parte; finiture interne sono di buona fattura con pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina del tipo in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con idropittura lavabile e traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da un telaio interno in legno con vetro camera di buona fattura con cassonetto in legno e tapparelle in plastica; gli infissi interni invece sono in legno di buona qualità; gli impianti tecnologici quali idrico sanitario ed elettrico sono stati del tutto ultimati ma non sono collegati alle reti pubbliche e sono ancora privi di certificato di collaudo, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo.

Per quanto riguarda il locale garage di pertinenza posto al piano interrato e censito al sub. n. 16, questo ha una superficie utile complessiva di complessiva di 23,08 m² per un'altezza utile interna variabile di 4,56 m.

Si trova in buone condizioni generali; la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

del tipo traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da una serranda avvolgibile elettrica; è presente solo l'impianto elettrico che è non risulta ancora collegato alla rete comunale.

Confini:

Appartamento :sub. 2 confina con p.lla 1353, sub 1, salvo altri.

Garage: sub. 16 confina sub.15, sub.17,sub 1, terrapieno, salvo altri. **(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).**

LOTTO 7: Serre – Catasto Fabbricati – foglio 18 particella 2504 sub.3, sub.13

Identificazione catastale e confini

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 7** consistono in: 2 immobili identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 9: beni pignorati –Via XX Settembre snc –Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.7

Lotto nr.	*Catasto*	*Foglio*	*Particella*	*Sub*	*Cat*	*cl.*	*Consist.*	*r.c*	*natura*	*piano*	
	fabbricati	18	2504	3	F03	U			appartamento	T	Via XX Settembre snc
7	fabbricati	18	2504	13	F03	U			Garage	S1	Via XX Settembre snc

Caratteristiche intrinseche

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via XX Settembre del Comune di Serre (SA). L'appartamento pignorato si trova al piano terra di un maggiore fabbricato. Di pertinenza ha un locale garage al piano interrato al quale si accede dalla corte esterna di pertinenza. Il fabbricato si trova nel centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 9,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 18,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 48,00 km.

Trattasi di fabbricato di recentissima costruzione non ancora ultimato, privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Tutti le unità immobiliari costituenti lo stesso sono censite in catasto fabbricati come unità in corso di costruzione.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.c.a. con solai di interpiano in latero cemento; la copertura è in parte del tipo a falde inclinate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

Risultano ultimate tutte le finiture esterne fatta eccezione per l'area di ingresso al piano terra e la corte esterna di pertinenza compresa la rampa di accesso al piano interrato. Internamente sono stati parzialmente completate tutte e sei le unità immobiliari destinate a civile abitazione presenti sui primi tre piani. Per ognuna di esse risultano completate le partizioni interne, l'intonaco alle pareti ed al solaio, la pavimentazione ed i rivestimenti di bagni e cucina, la posa in opera degli infissi esterni e quelli interni mentre restano da ultimare e collaudare gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) e le finiture alle pareti e solai interni. I due locali sottotetti al piano terzo sono ancora in corso di definizione per quanto riguarda le partizioni interne gli impianti mentre risultano ultimati l'intonaco alle pareti ed al solaio la posa in opera della pavimentazione ai terrazzi esterni pertinenziali e degli infissi esterni.

Tutte le unità sono collegate alla rete di adduzione idrica comunale ed a quella di scarico delle acque reflue.

Per quanto riguarda le aree comuni, la scala interna risulta ultimata su ogni livello, pedate e sottogradi sono rivestiti da lastre di marmo, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura bianca e gli infissi esterni sono costituiti da un telaio in pvc; non è stato ancora montato l'ascensore.

Il piano interrato risulta quasi completato in ogni sua parte fatta eccezione per la posa in opera della saracinesca alla porta principale di ingresso all'area di manovra comune ed il completamento dell'impianto elettrico; tutte le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile con finitura bianca liscia, ogni unità è dotata di un accesso carrabile dotata di saracinesca elettrica.

L'appartamento oggetto di pignoramento, censito al sub.: n. 3, si trova al piano terra ed è suddiviso in: soggiorno, cucina, due bagni e tre camere collegate per mezzo di un disimpegno centrale il tutto per una superficie utile complessiva di 80,02 m² ed un'altezza utile interna di 2,80 m; di pertinenza vi è un'ampia terrazza che si sviluppa su tre lati avente una superficie pari a 220,42 m² e dalla quale è possibile accedere anche al giardino esclusivo che ha una superficie di 45,16 m².

Nel complesso l'appartamento si trova buone condizioni generali quasi del tutto ultimato in ogni sua parte; finiture interne sono di buona fattura con pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina del tipo in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati ancora da rifinire per quanto riguarda la tinteggiatura; gli infissi esterni sono costituiti da un telaio interno in legno con vetro camera di buona fattura con cassonetto in legno e tapparelle in plastica; gli infissi interni invece sono in legno di buona qualità; gli impianti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

tecnologici quali idrico sanitario ed elettrico sono stati del tutto ultimati ma non sono collegati alle reti pubbliche e sono ancora privi di certificato di collaudo, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo.

Per quanto riguarda il locale garage di pertinenza posto al piano interrato e censito al sub. n. 13, questo ha una superficie utile complessiva di complessiva di 34,85 m² per un'altezza utile interna variabile di 4,56 m.

Si trova in buone condizioni generali; la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco del tipo traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da una serranda avvolgibile elettrica; è presente solo l'impianto elettrico che è non risulta ancora collegato alla rete comunale.

Confini:

Appartamento :sub. 3 confina con p.lla 1353, sub 1, strada ,salvo altri.

Garage: sub. 13 confina sub.14, sub.12, sub 1, terrapieno salvo altri.

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).

LOTTO 8: Serre – Catasto Fabbricati – foglio 18 particella 2504 sub.4, sub.11

Identificazione catastale e confini

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 8** consistono in: 2 immobili identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 10: beni pignorati –Via XX Settembre snc – Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.8

Lotto nr.	*Catasto*	*Foglio*	*Particella*	*Sub.*	*Cat.*	*cl.*	*Consist.*	*r.c.*	*natura*	*piano*	
8	fabbricati	18	2504	4	F03	U			appartamento	1	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	11	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc

Caratteristiche intriseche:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via XX Settembre del Comune di Serre (SA). L'appartamento pignorato si trova al primo piano di un maggiore fabbricato. Di pertinenza ha un locale garage al piano interrato al quale si accede dalla corte esterna di pertinenza. Il fabbricato si trova nel centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 9,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 18,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 48,00 km.

Trattasi di fabbricato di recentissima costruzione non ancora ultimato, privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Tutti le unità immobiliari costituenti lo stesso sono censite in catasto fabbricati come unità in corso di costruzione.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.c.a. con solai di interpiano in latero cemento; la copertura è in parte del tipo a falde inclinate.

Risultano ultimate tutte le finiture esterne fatta eccezione per l'area di ingresso al piano terra e la corte esterna di pertinenza compresa la rampa di accesso al piano interrato. Internamente sono stati parzialmente completate tutte e sei le unità immobiliari destinate a civile abitazione presenti sui primi tre piani. Per ognuna di esse risultano completate le partizioni interne, l'intonaco alle pareti ed al solaio, la pavimentazione ed i rivestimenti di bagni e cucina, la posa in opera degli infissi esterni e quelli interni mentre restano da ultimare e collaudare gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) e le finiture alle pareti e solai interni. I due locali sottotetti al piano terzo sono ancora in corso di definizione per quanto riguarda le partizioni interne gli impianti mentre risultano ultimati l'intonaco alle pareti ed al solaio la posa in opera della pavimentazione ai terrazzi esterni pertinenziali e degli infissi esterni.

Tutte le unità sono collegate alla rete di adduzione idrica comunale ed a quella di scarico delle acque reflue.

Per quanto riguarda le aree comuni, la scala interna risulta ultimata su ogni livello, pedate e sottogradi sono rivestiti da lastre di marmo, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura bianca e gli infissi esterni sono costituiti da un telaio in pvc; non è stato ancora montato l'ascensore.

Il piano interrato risulta quasi completato in ogni sua parte fatta eccezione per la posa in opera della saracinesca alla porta principale di ingresso all'area di manovra comune ed il completamento dell'impianto elettrico; tutte le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile con finitura bianca liscia, ogni unità è dotata di un accesso carrabile dotata di saracinesca elettrica.

L'appartamento oggetto di pignoramento, censito al sub.: n. 4, si trova al piano primo ed è suddiviso in: soggiorno, cucina, due bagni e tre camere collegate per mezzo di un disimpegno centrale il tutto per una superficie utile complessiva di 88,90 m^2 ed un'altezza utile interna di 2,80 m; di pertinenza ci sono due balconi esterni di cui un sul lato Est, con affaccio su via XX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Settembre di superficie pari a 17,01 m^2 e l'altro sul lato Ovest ed avente una superficie di 16,37 m^2.

Nel complesso l'appartamento si trova buone condizioni generali quasi del tutto ultimato in ogni sua parte; finiture interne sono di buona fattura con pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina del tipo in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati ancora da rifinire per quanto riguarda la tinteggiatura; gli infissi esterni sono costituiti da un telaio interno in legno con vetro camera di buona fattura con cassonetto in legno e tapparelle in plastica; gli infissi interni invece sono in legno di buona qualità; gli impianti tecnologici quali idrico sanitario ed elettrico sono stati del tutto ultimati ma non sono collegati alle reti pubbliche e sono ancora privi di certificato di collaudo, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo.

Per quanto riguarda il locale garage di pertinenza posto al piano interrato e censito al sub. n. 11, questo ha una superficie utile complessiva di complessiva di 53,41 m^2 per un'altezza utile interna variabile di 4,56 m.

Si trova in buone condizioni generali; la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco del tipo traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da una serranda avvolgibile elettrica; è presente solo l'impianto elettrico che è non risulta ancora collegato alla rete comunale.

Confini:

Appartamento: sub.4 confina con sub. 1, sub.5, salvo altri.

Garage: sub.11 confina sub.10, terrapieno, sub.12, sub 1, salvo altri.

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).

LOTTO 9: Serre – Catasto Fabbricati – foglio 18 particella 2504 sub.5, sub.19

Identificazione catastale e confini

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 9** consistono in: 2 immobili identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 11: beni pignorati -Via XX Settembre snc -Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.9

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat	cl.	Consist.	r.c	natura	piano	
9	fabbricati	18	2504	5	F03	U				1	Via XX Settembre snc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

	fabbricati	18	2504	19	F03	U				S1	Via XX Settembre snc

Caratteristiche intrinseche

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via XX Settembre del Comune di Serre (SA). L'appartamento pignorato si trova al primo piano di un maggiore fabbricato. Di pertinenza ha un locale garage al piano interrato al quale si accede dalla corte esterna di pertinenza. Il fabbricato si trova nel centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 9,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 18,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 48,00 km.

Trattasi di fabbricato di recentissima costruzione non ancora ultimato, privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Tutti le unità immobiliari costituenti lo stesso sono censite in catasto fabbricati come unità in corso di costruzione.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.c.a. con solai di interpiano in latero cemento; la copertura è in parte del tipo a falde inclinate.

Risultano ultimate tutte le finiture esterne fatta eccezione per l'area di ingresso al piano terra e la corte esterna di pertinenza compresa la rampa di accesso al piano interrato. Internamente sono stati parzialmente completate tutte e sei le unità immobiliari destinate a civile abitazione presenti sui primi tre piani. Per ognuna di esse risultano completate le partizioni interne, l'intonaco alle pareti ed al solaio, la pavimentazione ed i rivestimenti di bagni e cucina, la posa in opera degli infissi esterni e quelli interni mentre restano da ultimare e collaudare gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) e le finiture alle pareti e solai interni. I due locali sottotetti al piano terzo sono ancora in corso di definizione per quanto riguarda le partizioni interne gli impianti mentre risultano ultimati l'intonaco alle pareti ed al solaio la posa in opera della pavimentazione ai terrazzi esterni pertinenziali e degli infissi esterni.

Tutte le unità sono collegate alla rete di adduzione idrica comunale ed a quella di scarico delle acque reflue.

Per quanto riguarda le aree comuni, la scala interna risulta ultimata su ogni livello, pedate e sottogradi sono rivestiti da lastre di marmo, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura bianca e gli infissi esterni sono costituiti da un telaio in pvc; non è stato ancora montato l'ascensore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Il piano interrato risulta quasi completato in ogni sua parte fatta eccezione per la posa in opera della saracinesca alla porta principale di ingresso all'area di manovra comune ed il completamento dell'impianto elettrico; tutte le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile con finitura bianca liscia, ogni unità è dotata di un accesso carrabile dotata di saracinesca elettrica.

L'appartamento oggetto di pignoramento, censito al sub.5, si trova al piano primo ed è suddiviso in: soggiorno, cucina, due bagni e tre camere collegate per mezzo di un disimpegno centrale il tutto per una superficie utile complessiva di 84,13 m² ed un'altezza utile interna di 2,80 m; di pertinenza ci sono due balconi esterni di cui un sul lato Est, con affaccio su via XX Settembre di superficie pari a 16,59 m² e l'altro sul lato Ovest ed avente una superficie di 16,73 m².

Nel complesso l'appartamento si trova buone condizioni generali quasi del tutto ultimato in ogni sua parte; finiture interne sono di buona fattura con pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina del tipo in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati ancora da rifinire per quanto riguarda la tinteggiatura; gli infissi esterni sono costituiti da un telaio interno in legno con vetro camera di buona fattura con cassonetto in legno e tapparelle in plastica; gli infissi interni invece sono in legno di buona qualità; gli impianti tecnologici quali idrico sanitario ed elettrico sono stati del tutto ultimati ma non sono collegati alle reti pubbliche e sono ancora privi di certificato di collaudo, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo.

Per quanto riguarda il locale garage di pertinenza posto al piano interrato e censito al sub. n. 19, questo ha una superficie utile complessiva di complessiva di 21,48 m² per un'altezza utile interna variabile di 4,56 m.

Si trova in buone condizioni generali; la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco del tipo traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da una serranda avvolgibile elettrica; è presente solo l'impianto elettrico che è non risulta ancora collegato alla rete comunale.

Confini:

Appartamento: sub.5 confina con sub.1, sub.4, salvo altri.

Garage: sub.19 confina sub.1, sub.18, salvo altri.

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

LOTTO 10: Serre – Catasto Fabbricati – foglio 18 particella 2504 sub.6, sub.10

Identificazione catastale e confini

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 10** consistono in: 2 immobili identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 12: beni pignorati –Via XX Settembre snc –Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.10

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat	cl.	Consist.	r.c	natura	piano	
10	fabbricati	18	2504	6	F03	U			appartamento	2	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	10	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc

Caratteristiche intrinseche

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via XX Settembre del Comune di Serre (SA). L'appartamento pignorato si trova al piano secondo di un maggiore fabbricato. Di pertinenza ha un locale garage al piano interrato al quale si accede dalla corte esterna di pertinenza. Il fabbricato si trova nel centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 9,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 18,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 48,00 km.

Trattasi di fabbricato di recentissima costruzione non ancora ultimato, privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Tutti le unità immobiliari costituenti lo stesso sono censite in catasto fabbricati come unità in corso di costruzione.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.c.a. con solai di interpiano in latero cemento; la copertura è in parte del tipo a falde inclinate.

Risultano ultimate tutte le finiture esterne fatta eccezione per l'area di ingresso al piano terra e la corte esterna di pertinenza compresa la rampa di accesso al piano interrato. Internamente sono stati parzialmente completate tutte e sei le unità immobiliari destinate a civile abitazione presenti sui primi tre piani. Per ognuna di esse risultano completate le partizioni interne, l'intonaco alle pareti ed al solaio, la pavimentazione ed i rivestimenti di bagni e cucina, la posa in opera degli infissi esterni e quelli interni mentre restano da ultimare e collaudare gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) e le finiture alle pareti e solai interni. I due locali sottotetti al piano terzo sono ancora in corso di definizione per quanto riguarda le partizioni interne gli impianti mentre risultano ultimati l'intonaco alle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

pareti ed al solaio la posa in opera della pavimentazione ai terrazzi esterni pertinenziali e degli infissi esterni.

Tutte le unità sono collegate alla rete di adduzione idrica comunale ed a quella di scarico delle acque reflue.

Per quanto riguarda le aree comuni, la scala interna risulta ultimata su ogni livello, pedate e sottogradi sono rivestiti da lastre di marmo, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura bianca e gli infissi esterni sono costituiti da un telaio in pvc; non è stato ancora montato l'ascensore.

Il piano interrato risulta quasi completato in ogni sua parte fatta eccezione per la posa in opera della saracinesca alla porta principale di ingresso all'area di manovra comune ed il completamento dell'impianto elettrico; tutte le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile con finitura bianca liscia, ogni unità è dotata di un accesso carrabile dotata di saracinesca elettrica.

L'appartamento oggetto di pignoramento, censito al sub.6, si trova al piano secondo ed è suddiviso in: soggiorno, cucina, due bagni e tre camere collegate per mezzo di un disimpegno centrale il tutto per una superficie utile complessiva di 89,55 m^2 ed un'altezza utile interna di 2,80 m; di pertinenza ci sono due balconi esterni di cui un sul lato Est, con affaccio su via XX Settembre di superficie pari a 16,93 m^2 e l'altro sul lato Ovest ed avente una superficie di 16,24 m^2.

Nel complesso l'appartamento si trova buone condizioni generali quasi del tutto ultimato in ogni sua parte; finiture interne sono di buona fattura con pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina del tipo in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati ancora da rifinire per quanto riguarda la tinteggiatura; gli infissi esterni sono costituiti da un telaio interno in legno con vetro camera di buona fattura con cassonetto in legno e tapparelle in plastica; gli infissi interni invece sono in legno di buona qualità; gli impianti tecnologici quali idrico sanitario ed elettrico sono stati del tutto ultimati ma non sono collegati alle reti pubbliche e sono ancora privi di certificato di collaudo, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo.

Per quanto riguarda il locale garage di pertinenza posto al piano interrato e censito al sub. n. 10, questo ha una superficie utile complessiva di complessiva di 38,64 m^2 per un'altezza utile interna variabile di 4,56 m.

Si trova in buone condizioni generali; la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

del tipo traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da una serranda avvolgibile elettrica; è presente solo l'impianto elettrico che è non risulta ancora collegato alla rete comunale.

Confini:

Appartamento: sub.6 confina con sub. 1,sub.7, salvo altri.

Garage: sub.10 confina con sub.1, terrapieno, sub. 11, salvo altri.

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).

LOTTO 11: Serre – Catasto Fabbricati – foglio 18 particella 2504 sub.7, sub.14

Identificazione catastale e confini

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 11** consistono in: 2 immobili identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 13: beni pignorati –Via XX Settembre snc – Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.11

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	cl.	Consist.	r.c	natura	piano	
11	fabbricati	18	2504	7	F03	U			appartamento	2	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	14	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc

Caratteristiche intrinseche

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via XX Settembre del Comune di Serre (SA). L'appartamento pignorato si trova al piano secondo di un maggiore fabbricato. Di pertinenza ha un locale garage al piano interrato al quale si accede dalla corte esterna di pertinenza. Il fabbricato si trova nel centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 9,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 18,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 48,00 km.

Trattasi di fabbricato di recentissima costruzione non ancora ultimato, privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Tutti le unità immobiliari costituenti lo stesso sono censite in catasto fabbricati come unità in corso di costruzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.c.a. con solai di interpiano in latero cemento; la copertura è in parte del tipo a falde inclinate.

Risultano ultimate tutte le finiture esterne fatta eccezione per l'area di ingresso al piano terra e la corte esterna di pertinenza compresa la rampa di accesso al piano interrato. Internamente sono stati parzialmente completate tutte e sei le unità immobiliari destinate a civile abitazione presenti sui primi tre piani. Per ognuna di esse risultano completate le partizioni interne, l'intonaco alle pareti ed al solaio, la pavimentazione ed i rivestimenti di bagni e cucina, la posa in opera degli infissi esterni e quelli interni mentre restano da ultimare e collaudare gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) e le finiture alle pareti e solai interni. I due locali sottotetti al piano terzo sono ancora in corso di definizione per quanto riguarda le partizioni interne gli impianti mentre risultano ultimati l'intonaco alle pareti ed al solaio la posa in opera della pavimentazione ai terrazzi esterni pertinenziali e degli infissi esterni.

Tutte le unità sono collegate alla rete di adduzione idrica comunale ed a quella di scarico delle acque reflue.

Per quanto riguarda le aree comuni, la scala interna risulta ultimata su ogni livello, pedate e sottogradi sono rivestiti da lastre di marmo, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura bianca e gli infissi esterni sono costituiti da un telaio in pvc; non è stato ancora montato l'ascensore.

Il piano interrato risulta quasi completato in ogni sua parte fatta eccezione per la posa in opera della saracinesca alla porta principale di ingresso all'area di manovra comune ed il completamento dell'impianto elettrico; tutte le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile con finitura bianca liscia, ogni unità è dotata di un accesso carrabile dotata di saracinesca elettrica.

L'appartamento oggetto di pignoramento, censito al sub.7, si trova al piano secondo ed è suddiviso in: soggiorno, cucina, due bagni e tre camere collegate per mezzo di un disimpegno centrale il tutto per una superficie utile complessiva di 87,16 m² ed un'altezza utile interna di 2,80 m; di pertinenza ci sono due balconi esterni di cui un sul lato Est, con affaccio su via XX Settembre di superficie pari a 16,52 m² e l'altro sul lato Ovest ed avente una superficie di 14,22 m².

Nel complesso l'appartamento si trova buone condizioni generali quasi del tutto ultimato in ogni sua parte; finiture interne sono di buona fattura con pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina del tipo in gres porcellanato; le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati ancora da rifinire per quanto riguarda la tinteggiatura; gli infissi esterni sono costituiti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

da un telaio interno in legno con vetro camera di buona fattura con cassonetto in legno e tapparelle in plastica; gli infissi interni invece sono in legno di buona qualità; gli impianti tecnologici quali idrico sanitario ed elettrico sono stati del tutto ultimati ma non sono collegati alle reti pubbliche e sono ancora privi di certificato di collaudo, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo.

Per quanto riguarda il locale garage di pertinenza posto al piano interrato e censito al sub. 14, questo ha una superficie utile complessiva di complessiva di 39,48 m^2 per un'altezza utile interna variabile di 4,56 m.

Si trova in buone condizioni generali; la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco del tipo traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da una serranda avvolgibile elettrica; è presente solo l'impianto elettrico che è non risulta ancora collegato alla rete comunale.

Confini:

Appartamento: sub.7 confina con sub.1, sub.6, salvo altri.

Garage: sub. 14 confina sub.13, terrapieno, sub.1, salvo altri.

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).

LOTTO 12: Serre – Catasto Fabbricati – foglio 18 particella 2504 sub.8, sub.17

Identificazione catastale e confini

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 12** consistono in: 2 immobili identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 14: beni pignorati –Via XX Settembre snc – Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.12

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	cl.	Consist.	r.c.	natura	piano	
12	fabbricati	18	2504	8	F03	U			sottotetto	3	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	17	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc

Caratteristiche intrinseche:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via XX Settembre del Comune di Serre (SA). L'immobile pignorato si trova al piano terzo (sottotetto) di un maggiore fabbricato. Il fabbricato si trova nel centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 9,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 18,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 48,00 km.

Trattasi di fabbricato di recentissima costruzione non ancora ultimato, privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Tutti le unità immobiliari costituenti lo stesso sono censite in catasto fabbricati come unità in corso di costruzione.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.c.a. con solai di interpiano in latero cemento; la copertura è in parte del tipo a falde inclinate.

Risultano ultimate tutte le finiture esterne fatta eccezione per l'area di ingresso al piano terra e la corte esterna di pertinenza compresa la rampa di accesso al piano interrato. Internamente sono stati parzialmente completate tutte e sei le unità immobiliari destinate a civile abitazione presenti sui primi tre piani. Per ognuna di esse risultano completate le partizioni interne, l'intonaco alle pareti ed al solaio, la pavimentazione ed i rivestimenti di bagni e cucina, la posa in opera degli infissi esterni e quelli interni mentre restano da ultimare e collaudare gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) e le finiture alle pareti e solai interni. I due locali sottotetti al piano terzo sono ancora in corso di definizione per quanto riguarda le partizioni interne gli impianti mentre risultano ultimati l'intonaco alle pareti ed al solaio la posa in opera della pavimentazione ai terrazzi esterni pertinenziali e degli infissi esterni.

Tutte le unità sono collegate alla rete di adduzione idrica comunale ed a quella di scarico delle acque reflue.

Per quanto riguarda le aree comuni, la scala interna risulta ultimata su ogni livello, pedate e sottogradi sono rivestiti da lastre di marmo, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura bianca e gli infissi esterni sono costituiti da un telaio in pvc; non è stato ancora montato l'ascensore.

Il piano interrato risulta quasi completato in ogni sua parte fatta eccezione per la posa in opera della saracinesca alla porta principale di ingresso all'area di manovra comune ed il completamento dell'impianto elettrico; tutte le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile con finitura bianca liscia, ogni unità è dotata di un accesso carrabile dotata di saracinesca elettrica.

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al sub.8, si trova al piano terzo sottotetto ed è costituito da un unico ambiente della superficie utile complessiva, considerando l'area con un'altezza minima superiore a 1,50 m, di 76,45 m² ed un'altezza utile interna variabile da un minimo di 0,76 m alla gronda, ad un massimo di 3,10 m alla linea di gronda; di pertinenza vi è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

un ampio terrazzo che si sviluppa su tutti i lati dell'unità avente una superficie pari a 45,23 m². La copertura è del tipo a falde inclinate ed è costituita da una porzione del tipo a capanna con altezza minima alla gronda di 2,22 m mentre la rimanente parte, che è dotata di due abbaini, è del tipo a doppia falda inclinata.

L'unità risulta ancora in corso di costruzione e come sopra specificato non è dotata né di partizioni interne né di impianti tecnologici; non è presente la pavimentazione interna ma solo quella esterna del terrazzo del tipo in gres porcellanato per esterni; le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati ancora da rifinire per quanto riguarda la tinteggiatura; gli infissi esterni sono costituiti da un telaio interno in legno con vetro camera di buona fattura ed uno esterno del tipo alla romana in alluminio anodizzato fatta eccezione per quelli agli abbaini che sono privi di quello esterno.

Per quanto riguarda il locale garage posto al piano interrato e censito al sub.17, questo ha una superficie utile complessiva di complessiva di 39,53 m² per un'altezza utile interna variabile di 4,56 m.

Si trova in buone condizioni generali; la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco del tipo traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da una serranda avvolgibile elettrica e da un porta metallica tipo tagliafuoco; è presente solo l'impianto elettrico che è non risulta ancora collegato alla rete comunale.

Confini:

Appartamento: sub.8 confina con sub.1, sub.9, salvo altri.

Garage: sub. 17 confina sub.18, sub.1, sub.16, terrapieno, salvo altri

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).

LOTTO 13: Serre – Catasto Fabbricati – foglio 18 particella 2504 sub.9, sub.12

Identificazione catastale e confini

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 13** consistono in: 2 immobili identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 15: beni pignorati –Via XX Settembre snc –Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.13

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat	cl.	Consist.	r.c	natura	piano	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

13	fabbricati	18	2504	9	F03	U			sottotetto	3	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	12	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc

Caratteristiche intrinseche

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via XX Settembre del Comune di Serre (SA). L'appartamento pignorato si trova al terzo piano (sottotetto) di un maggiore fabbricato. Il fabbricato si trova nel centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 9,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 18,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 48,00 km.

Trattasi di fabbricato di recentissima costruzione non ancora ultimato, privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Tutti le unità immobiliari costituenti lo stesso sono censite in catasto fabbricati come unità in corso di costruzione.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.c.a. con solai di interpiano in latero cemento; la copertura è in parte del tipo a falde inclinate.

Risultano ultimate tutte le finiture esterne fatta eccezione per l'area di ingresso al piano terra e la corte esterna di pertinenza compresa la rampa di accesso al piano interrato. Internamente sono stati parzialmente completate tutte e sei le unità immobiliari destinate a civile abitazione presenti sui primi tre piani. Per ognuna di esse risultano completate le partizioni interne, l'intonaco alle pareti ed al solaio, la pavimentazione ed i rivestimenti di bagni e cucina, la posa in opera degli infissi esterni e quelli interni mentre restano da ultimare e collaudare gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) e le finiture alle pareti e solai interni. I due locali sottotetti al piano terzo sono ancora in corso di definizione per quanto riguarda le partizioni interne gli impianti mentre risultano ultimati l'intonaco alle pareti ed al solaio la posa in opera della pavimentazione ai terrazzi esterni pertinenziali e degli infissi esterni.

Tutte le unità sono collegate alla rete di adduzione idrica comunale ed a quella di scarico delle acque reflue.

Per quanto riguarda le aree comuni, la scala interna risulta ultimata su ogni livello, pedate e sottogradi sono rivestiti da lastre di marmo, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura bianca e gli infissi esterni sono costituiti da un telaio in pvc; non è stato ancora montato l'ascensore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

Il piano interrato risulta quasi completato in ogni sua parte fatta eccezione per la posa in opera della saracinesca alla porta principale di ingresso all'area di manovra comune ed il completamento dell'impianto elettrico; tutte le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile con finitura bianca liscia, ogni unità è dotata di un accesso carrabile dotata di saracinesca elettrica.

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al sub.9, si trova al piano terzo sottotetto ed è costituito da un unico ambiente della superficie utile complessiva, considerando l'area con un'altezza minima superiore a 1,50 m, di 70,96 m² ed un'altezza utile interna variabile da un minimo di 0,76 m alla gronda, ad un massimo di 3,10 m alla linea di gronda; di pertinenza vi è un ampio terrazzo che si sviluppa su tutti i lati dell'unità avente una superficie pari a 45,55 m². La copertura è del tipo a falde inclinate ed è costituita da una porzione del tipo a capanna con altezza minima alla gronda di 2,22 m mentre la rimanente parte, che è dotata di due abbaini, è del tipo a doppia falda inclinata.

L'unità risulta ancora in corso di costruzione e come sopra specificato non è dotata né di partizioni interne né di impianti tecnologici; non è presente la pavimentazione interna ma solo quella esterna del terrazzo del tipo in gres porcellanato per esterni; le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati ancora da rifinire per quanto riguarda la tinteggiatura; gli infissi esterni sono costituiti da un telaio interno in legno con vetro camera di buona fattura ed uno esterno del tipo alla romana in alluminio anodizzato fatta eccezione per quelli agli abbaini che sono privi di quello esterno.

Per quanto riguarda il locale garage posto al piano interrato e censito al sub. n. 12, questo ha una superficie utile complessiva di complessiva di 26,91 m² per un'altezza utile interna variabile di 4,56 m.

Si trova in buone condizioni generali; la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco del tipo traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da una serranda avvolgibile elettrica; è presente solo l'impianto elettrico che è non risulta ancora collegato alla rete comunale.

Confini:

Appartamento: sub.9 confina con sub.1,sub.8, salvo altri.

Garage: sub.12 confina sub.11, sub.13 sub.1, terrapieno, salvo altri

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).

LOTTO 14: Serre – Catasto Fabbricati – foglio 18 particella 2504 sub.18, sub.15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Identificazione catastale e confini

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 14** consistono in: 2 immobili identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 16: beni pignorati –Via XX Settembre snc – Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.14

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	cl.	Consist.	r.c.	natura	piano	
14	fabbricati	18	2504	18	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	15	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc

Caratteristiche intrinseche:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via XX Settembre del Comune di Serre (SA) al piano sottostrada di un maggiore fabbricato. Il fabbricato si trova nel centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 9,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 18,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 48,00 km.

Trattasi di fabbricato di recentissima costruzione non ancora ultimato, privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Tutti le unità immobiliari costituenti lo stesso sono censite in catasto fabbricati come unità in corso di costruzione.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.c.a. con solai di interpiano in latero cemento; la copertura è in parte del tipo a falde inclinate.

Risultano ultimate tutte le finiture esterne fatta eccezione per l'area di ingresso al piano terra e la corte esterna di pertinenza compresa la rampa di accesso al piano interrato. Internamente sono stati parzialmente completate tutte e sei le unità immobiliari destinate a civile abitazione presenti sui primi tre piani. Per ognuna di esse risultano completate le partizioni interne, l'intonaco alle pareti ed al solaio, la pavimentazione ed i rivestimenti di bagni e cucina, la posa in opera degli infissi esterni e quelli interni mentre restano da ultimare e collaudare gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) e le finiture alle pareti e solai interni. I due locali sottotetti al piano terzo sono ancora in corso di definizione per quanto riguarda le partizioni interne gli impianti mentre risultano ultimati l'intonaco alle pareti ed al solaio la posa in opera della pavimentazione ai terrazzi esterni pertinenziali e degli infissi esterni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Tutte le unità sono collegate alla rete di adduzione idrica comunale ed a quella di scarico delle acque reflue.

Per quanto riguarda le aree comuni, la scala interna risulta ultimata su ogni livello, pedate e sottogradi sono rivestiti da lastre di marmo, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura bianca e gli infissi esterni sono costituiti da un telaio in pvc; non è stato ancora montato l'ascensore.

Il piano interrato risulta quasi completato in ogni sua parte fatta eccezione per la posa in opera della saracinesca alla porta principale di ingresso all'area di manovra comune ed il completamento dell'impianto elettrico; tutte le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile con finitura bianca liscia, ogni unità è dotata di un accesso carrabile dotata di saracinesca elettrica.

Le unità oggetto di pignoramento, censite ai sub.: nn. 15 e 18, si trovano al piano interrato ed hanno rispettivamente una superficie utile complessiva di 6,24 m^2 e di 23,13 m^2 con un'altezza utile interna di 4,56 m. Nel sub.18 è presente un soppalco, accessibile per mezzo di scala con una superficie utile di 20,41 m^2 il tutto per un'altezza utile interna variabile da un minimo di 2,00 m per il piano soppalcato e di 2,40 m per l'area sottostante lo stesso.

Entrambi si trovano in buone condizioni generali; la pavimentazione è del tipo industriale, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo tradizionale a tre strati rifinito con tinteggiatura di colore bianco del tipo traspirante; gli infissi esterni sono costituiti da una serranda avvolgibile elettrica per il sub. n. 18 e da una porta metallica tipo tagliafuoco per il sub. n. 15; è presente solo l'impianto elettrico che è non risulta ancora collegato alla rete comunale.

Confini:

L'immobile sub.18 confina con sub.19, sub.1, sub.17 e terrapieno, salvo altri.
L'Immobile sub.15 confina con sub.16, sub.1,terrapieno, salvo altri.

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).

LOTTO 15: Serre – Catasto TERRENI – foglio 13 particella 311

Identificazione catastale e confini

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 15** consistono in: un terreno identificato al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Tabella 17: beni pignorati –Via Nazionale snc –Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.15

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	cl.	Consist.	r.c	natura	piano	
15	terreni	13	311				6 are 47 ca		terreno		Località Santa Lucia

Caratteristiche intrinseche

Il lotto di terreno è ubicato in Via Nazionale del Comune di Serre (SA) ed ha una superficie complessiva di circa 647,00 m² ed ha Destinazione Urbanistica:"Zona B"-Lotto intercluso L1.

Si trova a ridosso del centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 9,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 18,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 48,00 km.

Il fondo confina proprio con via Nazionale e lungo di essa è delimitato da una recinzione provvisoria che ne impedisce l'accesso; i confini Nord ed Est sono delimitati da recinzioni quello Ovest invece non è definito nè da recinzioni né da termini posti a terra. Risulta completamente incolto e si sviluppa su un dislivello di circa 5,00 m rispetto al piano viario.

Confini:

Il terreno confina con strada Statale 19, Tancredi Francesco o aventi causa, Funicelli Luigi o aventi causa, salvo altri.

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata; Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni ; Allegato 9: Regolarità edilizia; Cfr.Allegato 8: Certificazione notarile e visure).

La superficie comerciale, valida ai fini della valutazione, è la seguente:

Superficie commerciale: **Lotto n.1: mq 36,00.**

Lotto n.2: mq 61,00

Lotto n.3: mq 132,00

Lotto n.4: mq 62,00

Lotto n.5: mq 133,00

Lotto n.6: mq 147,00

Lotto n.7: mq 216,00

Lotto n.8: mq 156,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Lotto n.9: mq 131,00

Lotto n.10: mq 144,00

Lotto n.11: mq 144,00

Lotto n.12: mq 95,00

Lotto n.13: mq 84,00

Lotto n.14: mq 32,00

Lotto n.15: mq 647,00

5) Sulla provenienza del bene

5.1) Quesito n. 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 acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

5.2) Risposta al quesito n. 5

A)Relativamente al foglio 18 particella 2337 sub.21, il suolo foglio 18 particella 434, risulta pervenuto in virtù di cessione di contratto di permuta del 5 dicembre 2008, repertorio n°63637, a rogito del Notaio Raimondo Malinconico, registrato a Salerno ed ivi trascritto il 17 dicembre 2008 ai numeri 51246/37574, con il quale la società s.r.l., cedeva a favore di OMISSIS, il contratto di permuta stipulato dalla medesima con atto a rogito del Notaio Angela Gammaldi in data 4 febbraio 2008, repertorio n°46035, registrato ad Eboli e trascritto a Salerno il giorno 11 febbraio 2008 ai numeri 5909/4046.

Per effetto della suddetta cessione di contratto il Sig. OMISSIS subentrava nell'intera posizione contrattuale della società cedente e quindi nella titolarità dei beni immobili ceduti, con il suddetto atto di permuta per notaio Gammaldi, dal signor

Al signor , la particella 434, era pervenuta con atto di donazione a rogito del Notaio Luigi Capobianco del giorno 1° aprile 1999, repertorio n°5084 , registrato ad Eboli il 19 aprile 1999 al numero 865 e trascritto a Salerno il 14 aprile 1999 ai numeri 10561/8156, dalla nonna e dal padre

Ai signori , la medesima particella 434 del foglio 18, era pervenuta in forza di successione al rispettivo coniuge e padre che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

dichiarazione di successione n.34 vol.184 presentata all'Ufficio del Registro di Eboli e trascritta a Salerno il 19 giugno 1978 ai numeri 14165/12466.

B.) Relativamente al foglio 19 particella 357 subb. 6 – 13 e 14, il suolo foglio 19 particella 318 già 114 risulta pervenuto con atto di permuta del 15 aprile 2004 a rogito del Notaio Raimondo Malinconico, repertorio n .55758, trascritto a Salerno il 26 aprile 2004 ai nn.17893/13956, da:

Ai medesimi, la particella 114 nella sua intera consistenza, era pervenuta in forza di successione della rispettiva madre e nonna [redacted]na, che era nata a [redacted] regolata da testamento olografo pubblicato il 5 giugno 2001 dal Notaio Giuseppina Pessolano, registrato ad Eboli il 25 giugno 2001 al n. 1137, che disponeva a favore del figlio [redacted] la quota disponibile oltre che della quota di legittima a lui spettante; dichiarazione di successione n.59 volume 398, presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 9 ottobre 2001 e trascritta a Salerno il 7 maggio 2002 ai nn. 16146/11982 e successiva denunzia n.45 volume 400 presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 10 dicembre 2001 e trascritta a Salerno il 30 agosto 2002 ai nn. 31632/23736.

Alla de cuius [redacted] a intera particella 114 era pervenuta con atto di vendita del 3 marzo 1956 a rogito del Notaio Gaetano Amato, repertorio n.1959, registrato a Postiglione il 22 marzo 1956 al n. 334 e trascritto a Salerno il 29 marzo 1956 ai nn. 5666/5149, da [redacted]

C) Relativamente al foglio 18 particella 2058 subalterni 11-19-27-28 e 34, il suolo foglio 18 particelle 2022-2025-2027-2028 e 2036, risultano pervenute con atto di vendita del 29 luglio 1999 a rogito del Notaio Raimondo Malinconico, repertorio 46460, registrato a Salerno il 6 agosto 1999, e trascritto a Salerno il 7 agosto 1999 ai nn.24640/18692, da [redacted] Alla signora [redacted] le originarie particelle 989 e 990 risultavano pervenute con atto di donazione del 4 maggio 1970 a rogito del Notaio Pasquale Colliani, repertorio n.822, registrato a Postiglione il 14 maggio 1970 al n.107 e trascritto a Salerno il 12 maggio 1970 ai nn. 11171/9710 da [redacted] nato [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

D) Relativamente al foglio 19 particella 375 subalterni 7-8-9-12-47-48, il suolo risulta pervenuto

-parte e precisamente foglio-19 particelle 39-39 sub. 1 - 118 e 115 con atto di permuta del 15 aprile 2004 a rogito del Notaio Raimondo Malinconico, repertorio n.55758, trascritto a Salerno il 26 aprile 2004 ai nn.17893/13956, da:

Ai medesimi, la particella 114 nella sua intera consistenza, era pervenuta in forza di successione della rispettiva madre e nonna gammaldi era nata a , regolata da testamento olografo pubblicato il 5 giugno 2001 dal Notaio Giuseppina Pessolano, registrato ad Eboli il 25 giugno 2001 al n. 1137, che disponeva a favore del figlio la quota disponibile oltre che della quota di **legittima a lui spettante; dichiarazione di successione n.59 volume 398, presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 9 ottobre 2001 e trascritta a Salerno il 7 maggio 2002 ai nn. 16146/11982 e successiva denunzia n.45 volume 400 presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 10 dicembre 2001 e trascritta a Salerno il 30 agosto 2002 ai nn. 31632/23736.**

Alla de cuius la intera particella 114 era pervenuta con atto di vendita del 3 marzo 1956 a rogito del Notaio Gaetano Amato, repertorio n.1959, registrato a Postiglione il 22 marzo 1956 al n. 334 e trascritto a Salerno il 29 marzo 1956 ai nn. 5666/5149, d fu

-parte e precisamente le particelle 147-155-150-171-156-361 nonché la quota di 2/6 complessivi sulle particelle 322-323-152-173-149 e 170 del foglio 19, con atto di permuta a rogito del Notaio Raimondo Malinconico del 23 novembre 2006, repertorio n.61272, trascritto a Salerno l'11 dicembre 2006 ai nn. 66982/40420 da

Ai germani , le medesime particelle risultavano pervenute dalla successione legittima di dichiarazione di successione n.8 volume 713, presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 4 dicembre 1986 e trascritta a Salerno 1'8 gennaio 1987 ai nn. 592/529;

-parte e precisamente le particelle 154-163 e 148 nonché la quota di 4/6 complessivi sulle particelle 322-323-152-173-149 e 170 del foglio 19, con atto di vendita del 26 luglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

2006, a rogito del Notaio Malinconico Raimondo, repertorio n.60783, debitamente registrato a Salerno il 26 luglio 2006 ai nn. 41569/25256, da

Al signor l'intera consistenza venduta era pervenuta in forza di successione dalla signora , che era nata e , denunzia n. 90 volume 397 presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 13 settembre 2001 e trascritta a Salerno il giorno 8 maggio 2002 ai nn. 16412/12188.

Alla de cuius le particelle 154-163 e 148 nella maggiore consistenza erano pervenute con atto di divisione del 28 aprile 1973 a rogito del Notaio Elio Rosapepe, registrato a Salerno il 17 maggio 1973 al n. 3966 e trascritto a Salerno il 18 maggio 1973 ai nn.14396/12752; la quota sulle restanti particelle era pervenuta con atto di donazione a rogito del Notaio Raffaele Vecchio del 17 settembre 1960, trascritto a Salerno il 28 settembre 1960 ai nn.18686/16653 da

E) relativamente al foglio 13 particella 311, la medesima risulta pervenuta con atto di vendita del 30 aprile 2010 repertorio n. 65908 a rogito del Notaio Raimondo Malinconico, trascritto a Salerno il 12 maggio 2010 ai nn. 19774114487 dal signor ,

Al signor il bene stesso era pervenuto con atto di vendita del 29 marzo 2006, a rogito del Notaio Pasquale Cammarano, repertorio n. 77574, registrato a Salerno il 14 aprile 2006 al n. 2206 e trascritto a Salerno il 20 aprile 2006 ai nn. 21898/13174, dai coniugi

medesima particella era pervenuta con atto per Notaio Pietro Curzio del 19 dicembre 1992, repertorio n.52327, registrato ad Eboli l'8 gennaio 1993 al numero 149 e trascritto a Salerno il 16 gennaio 1993 ai nn. 1420/1273 da .

B) relativamente al foglio 18 particelle 1508 – 77 e 40, le medesime risultano pervenute con atto di permuta a rogito del Notaio Raimondo Malinconico del 9 dicembre 2010, repertorio n.67080, trascritto a Salerno il 30 dicembre 2010 ai nn. 51991/36537 da

Alla signora le dette particelle nella maggiore consistenza erano pervenute, unitamente alla madre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

dichiarazione di successione n. 79 volume 257, presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 10 novembre 1989 e trascritta a Salerno il 18 dicembre 1989 ai nn. 34296/27301. Successivamente in forza di sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Salerno in data 16 luglio 2004, repertorio n. 15, trascritta a Salerno il 18 aprile 2005, ai nn. 19268/13778, le particelle 1508 -40 e 77 del foglio 18 venivano attribuite in proprietà esclusiva alla suddetta

G) Relativamente al foglio 18 particella 2329, la medesima risulta pervenuta con il citato atto di permuta a rogito del Notaio Raimondo Malinconico del 9 dicembre 2010, repertorio n°67080, di cui sopra, dal signor

Al signor la particella 2329, già particella 5, risultava pervenuta con atto di rinunzia -cessione – divisione e vendita del 19 gennaio 1966 a rogito del Notaio Pasquale Torella, registrato ad Eboli il 27 gennaio 1966 al numero 126(o176) e trascritto a Salerno il 1° febbraio 1966 ai numeri 2755/2427, dai signori

Le unità immobiliari in esame risultano di piena ed esclusiva proprietà del sig. OMISSIS, nato a , – C.F. OMISSIS.

(cfr. Allegato 6: Atto di proprietà, Allegato 8: Documentazione ipocatastale e visure,)

6) Sulla divisione dei beni in comproprietà

6.1) Quesito n. 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.

6.2) Risposta al quesito n. 6

I beni non sono attualmente in situazione di comproprietà pertanto non si ritiene di dover effettuare una suddivisione per tale ragione.

7) Sul possesso del bene

7.1) Quesito n. 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

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 di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla data del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

7.2) Risposta al quesito n. 7

La sottoscritta in occasione dei sopralluoghi compiuti, faceva luce in merito a possibili diritti reali insistenti sulle proprietà.

Poi, dal controllo effettuato con la documentazione raccolta presso i vari uffici si aveva modo di conoscere la storia dei diritti reali insistenti che di seguito si andranno a descrivere.

Le unità immobiliari in esame sono di piena ed esclusiva proprietà del sig. OMISSIS, nato a , – C.F. OMISSIS.

A seguito di quanto riferito verbalmente in sede di sopralluogo, si è accertata la seguente situazione:

Il LOTTO 6 risultava occupato dalla Sig.ra OTTO 1, LOTTI 7,8,9,10,11,12,13,14,15 tutti in possesso del debitore esecutato Sig. OMISSIS.

LOTTO 2: foglio 19, p.lla 357-sub.6 risulta essere occupato dal Sig. e ;-sub.13 risulta essere occupato dalla Società - sub.14 risulta essere occupato dal debitore esecutato Sig. OMISSIS.

LOTTO 3:foglio 18, p.lla 2058 – sub.11,sub.19 risulta occupato dal Sig. al nucleo famigliare;

LOTTO 4: foglio 18, p.lla 2058 - Sub. 27 risulta essere occupato dal Sig. sub. 34 risulta essere occupato da

LOTTO 5:foglio 19, p.lla 375 –sub.7 risulta occupato dal Sig. ; -sub.8 risulta occupato dal Sig o.9 risulta occupato dal Sig. sub.12 risulta occupato da Sig. o; sub.47 e sub.48 sono in possesso di Picirillo Flavio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Per quanto attiene alla situazione di **possesso,** secondo quanto riconosciuto ai ***verbali di accesso,*** **tutti i Lotti ad esclusione del Lotto 5 (solamente** sub. 47 e sub 48 risultano occupati dal Sig. [redacted] in virtù del contratto di locazione num.003600 dal 15/06/2014 fino 14/06/2020) **risultano privi di contratti di Locazione** e pertanto **gli stessi sono da considerarsi liberi ai fini della presente Procedura**.

Giova sottolineare a tal proposito anche che **le aree di cantiere dei cespiti di nuova costruzione non sono completamente recintate ed intercluse a terzi estranei** come invece suggerirebbe la normativa, bensì le stesse risultano accessibili a chiunque.

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

8) Sul Canone di locazione

8.1) Quesito n. 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'art.2923, comma 3, cod. civ.;

8.2) Risposta al quesito n.8

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ampiamente documentate e dettagliate nell'ambito della descrizione degli stessi, quali la tipologia e l'ubicazione onde addivenire al più probabile canone di locazione degli immobili pignorati il CTU ha ritenuto opportuno **effettuare una STIMA PER VALORI UNITARI** a partire dai dati dell'**Osservatorio dei Beni immobiliari.**

Poiché i Lotti esecutati(Lotto 6,7,8,9,10,11,12,13,14) nella presente E.I. sono appartamenti e garage in stato grezzo di cantierazione, e dunque all'attualità non fruibili e non agibili, come già più volte evidenziato, non è possibile all'attualità per gli 9 Lotti stabilire un canone di locazione credibile ed effettivamente meritato nello stato in cui si trovano, in quanto non sussistono le condizioni tali da poter determinare il più probabile canone di locazione data l'assenza delle caratteristiche di abitabilità/agibilità dei Lotti stessi. Il lotto 15 è un terreno edificabile non locabile.

Per i lotti restanti adoperando i predetti valori unitari, considerando nel calcolo la superficie utile complessiva degli immobili **arrotondata al metro quadrato,** la scrivente esperta ha

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

determinato il più probabile canone di locazione per ogni singolo lotto di vendita riportato sinteticamente nella tabella seguente:

LOTTO DI VENDITA	*SUPERFICIE UTILE LORDA (mq)*	*VALORE UNITARIO LOCAZIONE (€/mqxmese)*	*COEFICIENTE CORRETTIVO (K)*	*CANONE DI LOCAZIONE (€ anno) in c.t.*
LOTTO 1	62,00	1,50	0,98	1.000,00
LOTTO 2	99,00	1,50	0,98	1.700,00
LOTTO 3	108,00	2,50	0,99	3.200,00
LOTTO 4	109,00	1,50	0,98	1.900,00
LOTTO 5	230,00	1,50	0,98	4.000,00
LOTTI 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15	NON LOCABILI			

Dove, in generale, il valore del più probabile canone di locazione annuo è data da:

$V_{loc.} = V_{unit.}$ *(€ /mq x mese) x S.U.(mq) x K x 12 mesi*

Il terzo del giusto prezzo cui riferire il valore della locazione che l'acquirente non avrebbe l'obbligo di rispettare in caso di affitto, è riportato nella seguente tabella:

LOTTO DI VENDITA	*SUPERFICIE UTILE LORDA (mq)*	*VALORE UNITARIO LOCAZIONE (€/mqxmese)*	*COEFICIENTE CORRETTIVO (K)*	*CANONE DI LOCAZIONE (€ anno) in c.t.*
LOTTO 1	62,00	1,50	0,98	330,00
LOTTO 2	99,00	1,50	0,98	570,00
LOTTO 3	108,00	2,50	0,99	1070,00
LOTTO 4	109,00	1,50	0,98	630,00
LOTTO 5	230,00	1,50	0,98	1.330,00
LOTTI 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15	NON LOCABILI			

(Cfr. Allegato 10: Criteri di stima)

9) Sul regime patrimoniale del debitore

9.1) Quesito n. 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

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.

9.2) Risposta al quesito n. 9

Successivamente alla richiesta della sottoscritta presso il Comune di Serre (SA)-Ufficio di Stato civile, dell'estratto dell'atto di matrimonio, si è potuto appurare che il giorno [ ] [ ] [ ] hanno contratto matrimonio [ ] Le annotazioni al presente atto sono le seguente:

-Con dichiarazione contestuale all'atto di matrimonio, gli sposi **hanno scelto il regime della separazione dei beni** nei loro rapporti patrimoniali.

(Cfr. Allegato 7: Estratto atto di matrimonio; Stato di famiglia e residenza)

10) Sulle formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente

10.1) Quesito n. 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 quelli 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 eventuali 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 le eventuali obbligazioni *propter rem*).

10.2) Risposta al quesito n. 10

Formalità

- *Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

In loco non esistono vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti suoi Lotti 6-15. Lotti 1,2,3,4,5 fanno parte dei fabbricati con condomini costituiti e con un amministratore che provvede alla gestione delle spese di manutenzione ordinaria (luce, pulizia scale, etc) e straordinarie. L'amministratore [redacted] (Lotto 2), L'amministratore [redacted] (Lotto 3, Lotto 4), non sono stati reperiti. L'amministratore [redacted] (Lotto 5) ha dichiarato che le quote condominiali dei relativi sub, sono state regolarmente corrisposte dagli stessi occupanti. **(Cfr. Allegato 10-Criteri di stima)**

- *Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili*

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Serre (SA) è il **Piano Regolatore Generale e le relative norme tecniche di attuazione e il regolamento Edilizio Comunale.** Le prescrizioni urbanistiche sono pubblicate sul sito Internet del Comune di Serre.

(Cfr. Allegato 9: Regolarità edilizia ed urbanistica)

11) Sulle formalità, vincoli o oneri non opponibili all'acquirente

11.1) Quesito n. 11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, 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;

11.2) Risposta al quesito n. 11

Dalla Documentazione Ipocatastale presenta agli atti contenente l'elenco delle formalità relative al ventennio precedente l'atto di pignoramento e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate in data 16/01/2018 e in data 14/07/2018 sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante **(Cfr. Allegato 8: Documentazione ipocatastale e visure conservatoria RR.II ultimo ventennio)** a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che risultano gravare sugli **15 Lotti**, le ***formalità pregiudizievoli*** riportate di seguito, in ordine cronologico crescente, unitamente agli estremi del pignoramento:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI gravanti sugli 15 Lotti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

1. **Ipoteca volontaria** inscritta il **06/10/2004**, ***R.G. 46163, R.P. 6845*** concessa a garanzia di aperture di credito per €.700.000,00 su capitale di €. 350.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina e Calabritto soc. coop. A.r.l. e contro ***OMISSIS***, **sugli immobili** in **N.C.E.U. foglio 19, Part.357** ***subb.6,13,14 (Lotto 2).***

2. **Ipoteca legale** iscritta il **24/04/2007**, ***R.G. 22442, R.P. 5654*** derivante da atto amministrativo del 9/10/2006, a favore di ***E.T.R. S.P.A.,*** per €.45.464,88 su capitale di €. 22.732,44 contro ***OMISSIS***, **sugli immobili** come già individuati in **N.C.E.U. foglio 18, Part.2058 subb. 11, 19, 11, 27, 28, 34,** ***(Lotti 3,4);***

3. **Ipoteca volontaria** iscritta il **30/04/2007**, ***R.G. 23303, R.P. 5911*** nascente da atto del Notaio Raimondo Malinconico del 26/04/2007,repertorio 61784/24511 concessa a garanzia di aperture di credito per €.1.350.000,00 su capitale di €. 900.000,00 a favore della ICCREA BANCA SPA ISTITUTO CENTRALE DEL CREDITO Cooperativo; annottata in data 23/10/2015 ai numeri 36172/2688 di atto di surroga del 14 ottobre 2015 a rogito del Notaio Mario De Angelis, rep. 36561, a favore dell'attuale B.C.C. dei Comuni Cilentani e contro ***OMISSIS***, **sugli immobili** in **N.C.E.U. foglio 19, Part.375** ***subb.7,8,9,12,47,48 (Lotto 5).***

4. **Ipoteca volontaria** iscritta il **02/08/2012**, ***R.G. 30147, R.P. 2566*** nascente da atto del Notaio Monica Giuseppe del 27/07/2012,repertorio 53468/20757 concessa a garanzia di aperture di credito per €.510.000,00 su capitale di €. 340.000,00 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana-Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia e Montecorvino Rovella, contro ***OMISSIS***, **sugli immobili** in **N.C.E.U. foglio 18, Part.le 1508-77-40-2329-2330.**

5. **Ipoteca volontaria** iscritta il **03/10/2014**, ***R.G. 32786, R.P. 3122*** nascente da atto del Notaio Monica Giuseppe del 01/10/2014,repertorio 55037/21994 concessa a garanzia di aperture di credito per €.60.000,00 su capitale di €.40.000,00 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana-Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia e Montecorvino Rovella, contro ***OMISSIS***, **sugli immobili** in **N.C.E.U. foglio 18, Part.le 1508-77-40-2329-2330.**

6. **Ipoteca giudiziale** iscritta il **02/02/2015**, ***R.G. 3411, R.P. 308*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 16/01/2015,repertorio 161/2015 per €.255.000,00 su capitale di €.243.600,00 a favore della Società [redacted] contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18,p.lla 2329.**
7. **Ipoteca giudiziale** iscritta il **09/07/2015**, ***R.G. 23976, R.P. 3038*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 19/06/2015,repertorio 1726/2015 per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

ASTE GIUDIZIARIE.it

€.30.000,00 su capitale di €.25.041,32 a favore di [redacted] contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18,p.lla 2329.**

8. **Domanda giudiziale trascritta** il **04/12/2015**, ***R.G. 41390, R.P. 32892*** notificata dalla Corte di Appello di Salerno in data 30/07/2015,con la quale si chiede l'esecuzione in forma specifica a favore di [redacted] relativamente all'atto di permuta stipulata in data 9.12.2010, dichiarandone la nullità dello stesso per non aver ottemperato ai patti e condizioni di cui all'atto stesso contro ***OMISSIS***;
9. **Pignoramento** trascritto il **14/07/2017** ***R.G. 27396***, ***R.P. 21197***, a favore di [redacted] (*Creditore Procedente*) e contro [redacted] (*debitore*),notificato il 26/06/2017, **su immobili in N.C.E.U. foglio 19 Part.357, subb. 14, ed N.C.E.U. foglio 18 Part.2058 subb.27,11 ed N.C.E.U. foglio 19 Part. 375 subb.7,8,9,12,47,48 ed N.C.E.U. foglio 18 Part. 1497 ed N.C.E.U. foglio 13 Part. 311 ed N.C.E.U. foglio 18 Part.1508, per €.378.786,79.**
10. **Pignoramento trascritto il 28/09/2017**(*su cui è incardinata la presente E.I. 367/2017*) del **28/09/2017** ***R.G. 36123***, ***R.P. 27883***, a favore di [redacted] ***srl*** (*Creditore Procedente*) e contro [redacted] (*debitore*),notificato il 7 settembre 2017 dall'Uff. Giud. Della Corte di Appello di Salerno,per €. 378.786,79, ricadente su tutti i beni **(Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15)** ed a integrazione del precedente pignoramento.

OSSERVAZIONI

Le particelle 1508 - 77 - 40 e 2329, del foglio 18 secondo lo Strumento Urbanistico vigente rientrano nella "Zona B-distretto n.19". L'area è stata lottizzata ed edificata assoggettata a convenzione edilizia (le p.lle 1508-77-40-2329) con cessione di aree al Comune di Serre, stipulata dal Notaio Raimondo Malinconico del 5 agosto 2016, repertorio n. 75954/36269, trascritto il 2 settembre 2016 ai nn. 34927/27325, a favore del Comune di Serre **al fine di ottenere concessione edilizia per la costruzione del fabbricato per civile abitazione (Lotti 6,7,8,9,10,11,12,13,14)**.

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, sui beni pignorati, i creditori iscritti risultano: (**Cfr. Allegato 8: Documentazione ipocatastale e visure conservatoria RR.II ultimo ventennio):**

1. Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina e Calabritto (nr.1- ipoteca volontaria);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

2. Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani (nr.1- ipoteca volontaria);
3. E.T.R. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. (nr.1-Ipoteca legale);
4. Cassa Rurale ed Artigiana-Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia e Montecorvino Rovella (nr.2 –ipoteca volontaria);
5. (nr.1-ipoteca giudiziale + nr.2 pignoramento);
6. (nr.1-ipoteca giudiziale);
7. nr.1-domanda giudiziale).

Si indica di seguito anche il quadro generale ***costi per le relative cancellazioni*** aggiornato al ***10/03/2016,*** secondo le ***recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate***:→

ONERI DI CANCELLAZIONE					
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	**Imposta ipotecaria con valori ≤ € 40.000,00**	**Imposta ipotecaria con valori ≥ € 40.000,00**	**Imposta di bollo**	**Tassa ipotecaria**	**Totale**
Ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo				€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria iscritta in assenza delle agevolazioni fiscali		0,50 % dell'ipoteca	€ 59,00	€ 35,00	94€+0,50 % dell'ipoteca
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale		0,50 % dell'ipoteca	€ 59,00	€ 35,00	94€+0,50 % dell'ipoteca
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca legale		0,50 % dell'ipoteca	€ 59,00	€ 35,00	94€+0,50 % dell'ipoteca
Trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti, sequestri; domande giudiziali; sentenza dichiarativa di fallimento)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
		€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

La trascrizione della domanda giudiziale può essere cancellata o con un atto di consenso delle parti o di una sentenza passata in giudicato.

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente Procedura Esecutiva E.I. 367/2017, sono pari a (***2 pignoramento, 1 ipoteca legale , 4 ipoteca volontaria,2 ipoteca giudiziale***):

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
2-Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	**€ 588,00**
1-Ipoteca Legale	0,5%€45.464,88	€ 59,00	€ 35,00	**€ 321,32**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

4-Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	**€ 140,00**
1-Ipoteca giudiziale	0,5%€.255.000,00	€.59,00	€.35,00	€. 1.369,00
1-Ipoteca giudiziale	€.200,00	€.59,00	€.35,00	€. 294,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a:

Costi delle relative cancellazioni:

588,00 € + 321,32+ 140,00+1369,00 + 294,00€= € 2.712,32

importo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore dei Lotti in quanto importo esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente.

12) Sulle visure ipocatastali

12.1) Quesito n. 12

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

12.2) Risposta al quesito n. 12

L' allegato n° 3 contiene il foglio di mappa, le visure catastali e planimetrie catastali dei beni pignorati. L'allegato n° 8 contiene invece tutte le visure ipocatastali aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1990 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla documentazione ipocatastale già presente nel fascicolo. Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

13) Sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene

13.1) Quesito n. 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

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, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T. U., ovvero di cui all'art . 40, co. 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

13.2) Risposta al quesito n. 13

Regolarità edilizia ed urbanistica

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati, la sottoscritta C.T.U. nel giorno 08/01/2018 effettuava le richieste all'ufficio tecnico del Comune di Serre – tramite *posta certificata-* dei titoli abilitativi (quali autorizzazioni edilizie, condoni, ecc.) e del certificato di destinazione urbanistica. In data di 10/01/2018, si recava presso l'Ufficio Tecnico a sollecitare la richiesta. I giorni 09/02/2018 e 09/05/2018 la sottoscritta, dopo aver preso visione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio stesso, ha estratto copia della documentazione ritenuta necessaria per rispondere ai quesiti formulati dal G.E.. Il giorno 09/05/2018 la sottoscritta CTU ritira il certificato di destinazione urbanistica . Tanto premesso si relaziona come segue:

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Serre (SA) è il **Piano Regolatore Generale** e le relative norme tecniche di attuazione, il vigente regolamento Edilizio Comunale.

Secondo il PRG il bene oggetto di esecuzione riportato in N.C.E.U. di Serrre foglio 13, p.lla 311 ha Destinazione Urbanistica : "Zona B"-Lotto intercluso L1.

(Vedi il C.D.U Cfr. Allegato 9-Regolarità edilizia)

Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, la scrivente esperto riferisce quanto di seguito riscontrato in atti e sui luoghi di causa.

Le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Serre e le notizie desunte hanno consentito di effettuare la verifica urbanistica ed edilizia dei beni de quo.

I Complessi Edilizi entro cui ricadono gli 15 Lotti Esecutati oggetto della presente ***E.I. 367/2017*** furono edificati in virtù dei seguenti **titoli edilizi originari :**

ATTI INERENTI I TITOLI EDILIZI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

1.Permesso di costruire n.14 del 05/06/2008,variante n.13 del 20/03/2009 e n.22 del 30/12/2010 riguardante l'immobile sito in Via E. D'Aniello. Certificato di abitabilità o di agibilità riguardante lo stesso immobile distinto in N.C.E.U foglio18,p.lla 2337 sub.21 (Lotto1).

2.Permesso di costruire n. 19 del 19/07/2005-variante in corso d'opera al permesso di costruire n.50/03 in Via Salvatore meglio identificato in N.C.E.U. al mappale 318/115 e 118 del Foglio 19.(foglio 19,p.lla 357 –subb.6,13,14-Lotto 2).

3. Concessione edilizia n. 43/99 del 22/07/1999 e variante n.12 del 13/03/2001 riguardante l'immobile ubicato in Serre alla Via Nazionale. Certificato di abitabilità o di agibilità riguardante lo stesso immobile distinto in N.C.E.U. foglio 18, p,lla 2058, subb. 19,27,11.(foglio 18, p.lla 2058-subb.11,19,27,28,34-Lotti 3,4)

4. SCIA del 15/12/2010, prot.212 e successiva comunicazione del 04/01/2011,prot. 27, relative alla soppressione ed unificazione di subalterni riguardante l'immobile alla Via Nazionale. Certificato di abitabilità o di agibilità riguardante lo stesso immobile distinto in N.C.E.U. del Comune di Serre al foglio 19, p.lla 375,subb. 7,8,9,12,47,48.(Lotto 5)

5. Delibera n.17 del 9 aprile 2003 con quale il Consiglio Comunale di Serre ha approvato il P.R.G., trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni e da quest'ultimo Ente approvato con decreto n.48 del 28 novembre 2005.

6. Delibera n.96 del 20 aprile 2010 con la quale la Giunta Municipale ha adottato il Piano di Lottizzazione Convenzionata per la realizzazione del predetto fabbricato residenziale; precisato che tale delibera è stata confermata con successiva delibera di Giunta n.63 dell'8 marzo 2011;

7. Delibera n.223 del 19 ottobre 2010 con quale la Giunta Municipale ha approvato il Piano di Lottizzazione di Edilizia Convenzionata in oggetto, dando espressamente atto del pareri favorevoli dell'ASL Salerno (comunicato con nota prot.5425 del 14/07/2010) e del Genio Civile(comunicato con nota prot. 7112 del 27 settembre 2010. La Giunta Comunale ha approvato il piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata proposto dal Sig. OMISSIS in Via XX Settembre e relativo al Distretto di Modificazione n.5 sub area n.19 composto dalle particelle nn. 40-77-1508-2329-2330 del foglio n.18.

8. Denuncia di lavori prot. n. 3983 del 9/06/2011.

9. Permesso di Costruire n.12 del 30/03/2017 per l'intervento di "Realizzazione di un fabbricato residenziale", consistente nell'esecuzione delle seguenti opere: "Variante a completamento e sanatoria autorizzato con delibera di G.C. n.223 del 1/10/2010 e decreto sindacale del 31/03/2011 prot 2229" in Via XX Settembre meglio identificata ai mappa 40-77-1508-2329-2330 del foglio n.18 del NCEU del Comune di Serre. **L'area è stata lottizzata ed edificata assoggettata a convenzione edilizia (le p.lle 1508-77-40-2329) con cessione di**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

aree al Comune di Serre, stipulata dal Notaio Raimondo Malinconico del 5 agosto 2016, repertorio n. 75954/36269, trascritto il 2 settembre 2016 ai nn. 34927/27325, a favore del Comune di Serre **al fine di ottenere concessione edilizia per la costruzione del fabbricato per civile abitazione (Lotti 6,7,8,9,10,11,12,13,14)**.

Per quanto riguarda i Lotti 6,7,8,9,10,11,12,13,14 trattandosi in ogni caso di **immobili ancora in fase di costruzione**, **manca il requisito di agibilità** che dovrà essere ottenuto dagli Acquirenti a valle dell'ultimazione dei lavori . Si devono rifinire e perfezionare in accatastamento.

Per quanto riguarda i Lotti 1,2,3,4,5 in sede di sopralluogo è stato possibile verificare che si riscontrano difformità tra la planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio di Salerno e lo stato di fatto.

Lotto nr.	*Catasto*	*Foglio*	*Particella*	*Sub.*	*Cat.*	*Difformità*
1	fabbricati	18	2337	21	C/6	Diversa distribuzione spazi interni
2	fabbricati	19	357	6	C/6	Soppalco non censito
	fabbricati	19	357	13	C/2	Diversa distribuzione spazi interni e cambio destinazione d'uso
	fabbricati	19	357	14	C/2	Diversa distribuzione spazi interni e Cambio destinazione d'uso
3	fabbricati	18	2058	11	A/2	
	fabbricati	18	2058	19	C/6	
4	fabbricati	18	2058	27	C/2	Diformità planimetria
	fabbricati	18	2058	34	C/2	Diformita planimetria
5	fabbricati	19	375	7	C/6	Soppalco non censito
	fabbricati	19	375	8	C/6	
	fabbricati	19	375	9	C/6	
	fabbricati	19	375	12	C/2	
	fabbricati	19	375	47	C/6	Diversa distribuzione spazi
	fabbricati	19	375	48	C/2	Diversa distribuzione spazi

Tali difformità possono essere sanate mediante presentazione al Comune di Serre di D.I.A. in sanatoria il cui costo per le spese vive è pari a circa:

-pagamento oblazione per abuso €.1032,00+
-marca da bollo domanda €. 16,00+

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

ASTE GIUDIZIARIE.it

-per diritti di segreteria €. 51,65+
-6% del valore dell'abuso

L'importo che la sottoscritta C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore dei Lotti in quanto importo esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente.

Tali aspetti sono stati anch'essi al pari degli altri contemperati nella valutazione dei cespiti di cui al successivo *Quesito 14*.

14) Sul valore del bene

14.1) Quesito n. 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; tenuto conto che trattasi di vendita forzata, avrà cura l'esperto di specificare la incidenza di tale circostanza sul prezzo presumibile di aggiudica, rispetto al prezzo che verosimilmente potrebbe ricavarsi dalla vendita del bene in una libera contrattazione di mercato.

14.2) Risposta al quesito n. 14

- *Determinazione delle condizioni di miglior vendita*

Criterio di stima

Le caratteristiche fisiche degli immobili, unitamente alla loro posizione giuridica e alle peculiarità del mercato immobiliare di riferimento, inducono, ai fini di una più vantaggiosa occasione di vendita del bene pignorato, alla formazione di **quindici lotti di vendita**.

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il *più probabile valore di mercato* del bene, ossia "*la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico*". Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso ***il procedimento di stima sintetico – comparativo.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in *condizioni di ordinarietà* o *normalità* (cioè con caratteristiche similari per tipologia, esposizione, affaccio, luminosità, consistenza immobiliare), si sono eseguite le opportune **correzioni** attraverso l'applicazione di coefficienti (*funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: taglio di superficie, vetustà, esposizione, distribuzione razionale dei locali, grado di manutenzione, dotazione degli impianti, occupazione, ecc.*), al fine di adeguare il *valore normale* alle reali condizioni in cui versa l'immobile.

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale dei beni oggetto di causa prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili similari, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture, oltre che la posizione, la prossimità al centro, la presenza di aree verdi nelle immediate vicinanze.

LOTTO 1

Dalle indagini effettuate presso Agenzia del Territorio di Salerno - Banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando che il bene pignorato **LOTTO 1**, ha destinazione residenziale, è un locale adibito ad autorimessa, è ubicato in Comune di Serre in Via Ennio D'Aniello in **Fascia/zona:** Periferica/VIA NAZIONALE,VIA SANTA LUCIA,VIA SALVATORE,VIA MADONNA DELL`ULIVO,NORD VICOLO XX SETTEMBRE, è risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 900,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.570,00 €/mq – max. 770,00 €/mq
3. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 1224,00
4. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 610,00€/mq

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **800,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili è stata valutata con riferimento alla superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa. Altri coefficienti correttivi (di tipo riduttivo) sono stati impiegati per tenere conto dello stato di manutenzione dell'immobile, delle possibilità di aerazione dei vani e della qualità dei servizi igienici.

Il prodotto dei coefficienti di differenziazione per il prezzo a metro quadrato stimato per l'immobile e per la superficie convenzionale fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

La misura della consistenza degli immobili che, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 36,00 mq.

Tabella Calcolo della consistenza del Lotto n.1

Comune di Serre (SA)
Via Ennio d'Aniello, snc

Lotto 1-GARAGE PIANO SEMINTERRATO Foglio: n. 18 - Particella: n. 2337 - Sub.: n. 21	**Superficie (m^2)**	**Coefficiente sup. commerciale (%)**	**Superficie commerciale (m^2)**	**Superficie totale (m^2)**	**Valore unitario (€/m^2)**	**Valore totale (€)**
Interna calpestabile		100%	**0,00**	**35,55**	€ 800,00	€ 28.800,00
Muri divisori interni	1,06	100%	**1,06**	**Sup. commerciale (m^2)**		
Muri perimetrali esterni	6,05	100%	**6,05**	**36,00**		
Muri perimetrali interni	4,34	50%	**2,17**			
Balconi, terrazze scoperte		35%	**0,00**		**Valore totale**	
Vani scala interni		100%	**0,00**		€ 28.800,00	
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	**0,00**			
Verande, logge		90%	**0,00**			
Giardino		18%	**0,00**			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	52,54	50%	**26,27**			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")		35%	**0,00**			

Considerando il valore ordinario scelto di 800,00 €/mq e la consistenza di 36,00 mq, il valore del Lotto n.1 è così determinato:

Valore beni **Vo = 800,00 €/mq * 36,00 mq = 28.800,00 €.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

Il valore ordinario Vo_1, ovvero il più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà, è stato ottenuto moltiplicando il valore ordinario a metro quadrato per la superficie commerciale ricavata precedentemente:

Il più probabile valore di mercato si ottiene dal valore ordinario eseguendo aggiunte e detrazioni tramite coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche intrinseche (dimensione, qualità delle rifiniture, stato di manutenzione e conservazione, etc.) ed estrinseche (ubicazione, presenza di servizi e infrastrutture, prospicienza con strade e piazze, etc.). Nel caso in esame,le caratteristiche che maggiormente condizionano il cespite oggetto di stima, si traducono nei seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Cu (indice di ubicazione), esprime un apprezzamento per l'immobile in oggetto rispetto alla sua vicinanza a centri abitati. Nel caso in esame, si propone un valore pari a 1,00;
- Cc (indice di conservazione), esprime un apprezzamento per la qualità delle finiture architettoniche e per il livello manutentivo per l'immobile in oggetto. Nel caso in esame, si propone un valore pari a 1,00;
- Cd (indice di dimensione), esprime un apprezzamento per immobili che hanno dimensioni più facili a vendersi, e quindi hanno possibilità di collocarsi più facilmente nel mercato della compravendita immobiliare di zona. Nel caso in esame, si propone un valore pari a 1,00;
- Cp (indice di posizione), esprime un apprezzamento per la posizione dell'immobile nei riguardi alla sua prospicienza, vista, esposizione, parcheggio, etc. Nel caso in esame, si propone un valore pari a 0,98;
- Cs (indice per servizi), esprime un apprezzamento che tiene conto della posizione dell'immobile rispetto alle strade principali, a stazioni ferroviarie, a fermate autobus, etc. Nel caso in esame, si propone un valore pari a 1,00;

Il valore venale rappresenta quanto è disposto a pagare il possibile compratore per il bene oggetto di compravendita. La stima ha lo scopo di assumere il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi (c.d. più probabile valore di mercato), che si ottiene moltiplicando il valore ordinario Vo_1 per i coefficienti sopra determinati, in formule risulta:

$$K=Cu \times Cc \times Cd \times Cp \times Cs = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 = 0,98$$

$$V_{ppm} = Vo \times K$$

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni esecutati è pari a:

V_{ppm} = 28.800 € x 0,98 = 28.224,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

≈ 28.200 € in c.t.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in lotto n.1

V_{ppm} =28.200,00 € in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 1

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

V_{ba} = €.28.200,00 - (€.28.200,00 * 0,15) = €. 23.970,00 ≈ € 23.900,00 in c.t.

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 1**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 1

V_{ba} =23.900,00 €

(ventitremilanovecento/00 Euro)

LOTTO 2

Dalle indagini effettuate presso Agenzia del Territorio di Salerno - Banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando che i beni pignorati **LOTTO 2**, consistono di due locali adibiti a deposito, posti al piano terra e di un locale garage al piano interrato di un maggiore fabbricato, siti in Comune di Serre (SA), alla Via Salvatore snc, in **Fascia/zona:** Periferica/VIA NAZIONALE,VIA SANTA LUCIA,VIA SALVATORE,VIA MADONNA DELL`ULIVO,NORD VICOLO XX SETTEMBRE, è risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 900,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.570,00 €/mq – max. 770,00 €/mq
3. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 1224,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

4. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 610,00€/mq

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **800,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili che, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 61,00 mq.

Tabella Calcolo della consistenza del Lotto n.2

Comune di Serre (SA)
Via Salvatore

Lotto2-GARAGE PIANO INTERRATO Foglio: n. 19 - Particella: n. 357 - Sub.: n. 6 DEPOSITI PIANO TERRA Foglio: n. 19 - Particella: n. 357 Sub.: nn 13 e 14	**Superficie (m^2)**	**Coefficiente sup. commerciale (%)**	**Superficie commerciale (m^2)**	**Superficie totale (m^2)**	**Valore unitario (€/m^2)**	**Valore totale (€)**
Interna calpestabile		100%	**0,00**	**60,69**	€ 800,00	€ 48.800,00
Muri divisori interni	1,21	100%	**1,21**	**Sup. commerciale (m^2)**		
Muri perimetrali esterni	11,77	100%	**11,77**	**61,00**		
Muri perimetrali interni	6,29	50%	**3,15**			
Balconi, terrazze scoperte		35%	**0,00**		**Valore totale**	
Vani scala interni		100%	**0,00**		€ 48.800,00	
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	**0,00**			
Verande, logge		90%	**0,00**			
Giardino		18%	**0,00**			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	83,22	50%	**41,61**			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")	8,43	35%	**2,95**			

Considerando il valore ordinario scelto di 800,00 €/mq e la consistenza di 61,00 mq, il valore del Lotto 2 è così determinato:

Valore beni Vo **= 800,00 €/mq * 61,00 mq = 48.800,00 €.**

K=Cu X Cc X Cd X Cp X Cs =1,00x1,00x1,00x0,98x1,00=0,98

V_{ppm} = Vo X K

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni esecutati è pari a:

V_{ppm} = 48.800,00 € x 0,98 = 47.824,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

≈ 47.800,00 € in c.t.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in LOTTO 2

V_{ppm} =47.800,00 € in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 2

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

V_{ba} = €.47.800,00 - (€.47.800,00 * 0,15) = €. 40.630,00 ≈ € 40.600,00 in c.t.

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 2**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 2

V_{ba} =40.600,00 €

(quarantamilaseicento/00 Euro)

LOTTO n.3

Dalle indagini effettuate tenendo conto che si tratta di un abitazione di tipo civile con la destinazione residenziale, la quale ha di pertinenza un locale garage posizionata in Comune di Serre ,in Via Nazionale in **Fascia/zona:** Periferica/VIA NAZIONALE,VIA SANTA LUCIA,VIA SALVATORE,VIA MADONNA DELL`ULIVO, NORD VICOLO XX SETTEMBRE, è risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, oscillano tra:

1.Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 900,00 €/mq;

2.Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.570,00 €/mq – max. 770,00 €/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

5. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 1224,00

6. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 610,00€/mq

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **800,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili che, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 132,00 mq.

Tabella Calcolo della consistenza del Lotto n.3

Comune di Serre (SA)
Via Nazionale

Lotto 3-APPARTAMENTO PRIMO PIANO CON ANNESSO GARAGE INTERRATO Foglio: n. 18 - Particella: n. 2058 Sub.: n. 11 e 19	**Superficie (m^2)**	**Coefficiente sup. commerciale (%)**	**Superficie commerciale (m^2)**	**Superficie totale (m^2)**	**Valore unitario (€/m^2)**	**Valore totale (€)**
Interna calpestabile	85,67	100%	**85,67**	**131,77**	**€ 800,00**	**€ 105.600,00**
Muri divisori interni	3,38	100%	**3,38**	**Sup. commerciale (m^2)**		
Muri perimetrali esterni	14,07	100%	**14,07**	**132,00**		
Muri perimetrali interni	4,86	50%	**2,43**			
Balconi, terrazze scoperte		35%	**0,00**		**Valore totale**	
Vani scala interni		100%	**0,00**		**€ 105.600,00**	
Balconi coperti con divisori laterali in muratura	21,14	50%	**10,57**			
Verande, logge		90%	**0,00**			
Giardino		18%	**0,00**			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	31,31	50%	**15,66**			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")		35%	**0,00**			

Considerando il valore ordinario scelto di 800,00 €/mq e la consistenza di 132,00 mq, il valore del Lotto 3 è così determinato:

Valore beni Vo **= 800,00 €/mq * 132,00 mq = 105.600,00 €.**

K=Cu X Cc X Cd X Cp X Cs =1,00x1,00x1,00x0,99x1,00=0,99

V_{ppm} = Vo X K

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni esecutati è pari a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

V_{ppm} = 105.600,00 € x 0,99 = 104.544,00 €

≈ 104.500,00 € in c.t.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in LOTTO 3

V_{ppm} =104.500,00 € in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 3

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

V_{ba} = €.104.500,00 - (€.104.500,00 * 0,15) = €. 88.825,00 ≈ € 88.800,00 in c.t.

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 3**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 3

V_{ba} =88.800,00 €

(ottantottomilaottocento/00 Euro)

LOTTO 4

Dalle indagini effettuate presso Agenzia del Territorio di Salerno - Banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando che i beni pignorati **LOTTO 4**, consistono di due locali adibiti a deposito, posti al piano sottostrada di un maggiore fabbricato, siti in Comune di Serre (SA), alla Via Nazionale snc, in **Fascia/zona:** Periferica/VIA NAZIONALE,VIA SANTA LUCIA,VIA SALVATORE,VIA MADONNA DELL`ULIVO,NORD VICOLO XX SETTEMBRE, è risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 900,00 €/mq;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.570,00 €/mq – max. 770,00 €/mq

3. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 1224,00

4. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 610,00€/mq

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **800,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili che, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 62,00 mq.

Tabella Calcolo della consistenza del Lotto n.4

Comune di Serre (SA)
Via Nazionale

Lotto 4-DEPOSITI PIANO INTERRATO Foglio: n. 18 - Particella: n. 2058 Sub.: nn. 27 & 34	**Superficie (m^2)**	**Coefficiente sup. commerciale (%)**	**Superficie commerciale (m^2)**	**Superficie totale (m^2)**	**Valore unitario (€/m^2)**	**Valore totale (€)**
Interna calpestabile		100%	**0,00**	**61,16**	€ 800,00	€ 49.600,00
Muri divisori interni		100%	**0,00**	**Sup. commerciale (m^2)**		
Muri perimetrali esterni	9,63	100%	**9,63**	**62,00**		
Muri perimetrali interni	7,83	50%	**3,92**			
Balconi, terrazze scoperte		35%	**0,00**		**Valore totale**	
Vani scala interni		100%	**0,00**		€ 49.600,00	
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	**0,00**			
Verande, logge		90%	**0,00**			
Giardino		18%	**0,00**			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	95,23	50%	**47,62**			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")		35%	**0,00**			

Considerando il valore ordinario scelto di 800,00 €/mq e la consistenza di 62,00 mq, il valore del Lotto 4 è così determinato:

Valore beni Vo **= 800,00 €/mq * 62,00 mq = 49.600,00 €.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

K=Cu X Cc X Cd X Cp X Cs =1,00x1,00x1,00x0,98x1,00=0,98

V_{ppm} = Vo X K

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni esecutati è pari a:

V_{ppm} = 49.600,00 € x 0,98 = 48.608,00 €

≈ 48.600,00 € in c.t.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in LOTTO 4

V_{ppm} =48.600,00 € in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 4

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

V_{ba} = €.48.600,00 - (€.48.600,00 * 0,15) = €. 41.310,00 ≈ € 41.300,00 in c.t.

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 4**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 4

V_{ba} =41.300,00 €

(quarantunomilatrecento/00 Euro)

LOTTO 5

Dalle indagini effettuate presso Agenzia del Territorio di Salerno – Banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando che i beni pignorati **LOTTO 5**, consistono di 6 locali adibiti a autorimessa e deposito, posti al piano interrato di un maggiore fabbricato, siti in Comune di Serre (SA), alla Via Salvatore snc, in **Fascia/zona:** Periferica/VIA NAZIONALE,VIA SANTA LUCIA,VIA SALVATORE,VIA MADONNA DELL`ULIVO, NORD VICOLO XX SETTEMBRE, è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 900,00 €/mq;

2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.570,00 €/mq – max. 770,00 €/mq

3. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 1224,00

4. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 610,00€/mq

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **800,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili che, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 133,00 mq.

Tabella Calcolo della consistenza del Lotto n.5

Comune di Serre (SA)
Via Salvatore

Lotto 5- GARAGE PIANO INTERRATO Foglio: n. 19 - Particella: n. 375 Sub.: nn. 7 - 8 - 9 - 47 DEPOSITO PIANO INTERRATO Foglio: n. 19 - Particella: n. 375 Sub.: nn. 12 - 48	**Superficie (m^2)**	**Coefficiente sup. commerciale (%)**	**Superficie commerciale (m^2)**	**Superficie totale (m^2)**	**Valore unitario (€/m^2)**	**Valore totale (€)**
Interna calpestabile		100%	**0,00**	**132,05**	**€ 800,00**	**€ 106.400,00**
Muri divisori interni	1,47	100%	**1,47**	**Sup. commerciale (m^2)**		
Muri perimetrali esterni	15,13	100%	**15,13**	**133,00**		
Muri perimetrali interni	4,20	50%	**2,10**			
Balconi, terrazze scoperte		35%	**0,00**		**Valore totale**	
Vani scala interni		100%	**0,00**		**€ 106.400,00**	
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	**0,00**			
Verande, logge		90%	**0,00**			
Giardino		18%	**0,00**			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	218,55	50%	**109,28**			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")	11,64	35%	**4,07**			

Considerando il valore ordinario scelto di 800,00 €/mq e la consistenza di 133,00 mq, il valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

del Lotto 5 è così determinato:

Valore beni Vo **= 800,00 €/mq * 133,00 mq = 106.400,00 €.**

K=Cu X Cc X Cd X Cp X Cs =1,00x1,00x1,00x0,98x1,00=0,98

V_{ppm} = Vo X K

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni esecutati è pari a:

V_{ppm} = 106.400,00 € x 0,98 = 104.272,00 €

≈ 104.200,00 € in c.t.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in LOTTO 5

V_{ppm} =104.200,00 € in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 5

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

V_{ba} = €.104.200,00 - (€.104.200,00 * 0,15) = €. 88.570,00 ≈ € 88.500,00 in c.t.

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 5**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 5

V_{ba} =88.500,00 €

(ottantottomilacinquecento/00 Euro)

LOTTO n.6

Dalle indagini effettuate tenendo conto che si tratta di un abitazione di tipo civile con la destinazione residenziale e un locale garage di pertinenza posizionati in Comune di Serre, in Via XX Settembre in **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA XX SETTEMBRE, VIA PIOPPI, TRATTO DI STRADA PROVINCIALE, TRAVERSE), è risultato che i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

prezzi correnti di mercato nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 1000,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.660,00 €/mq – max. 900,00 €/mq;
3. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 1224,00€/mq;
4. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 652,00€/mq.

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **900,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili che, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 147,00 mq.

Tabella Calcolo della consistenza del Lotto n.6

Comune di Serre (SA)
Via XX Settembre

APPARTAMENTO PIANO TERRA CON ANNESSO GARAGE INTERRATO Foglio: n. 18 - Particella: n. 2504 Sub.: n. 2 e 16	Superficie (m^2)	Coefficiente sup. commerciale (%)	Superficie commerciale (m^2)	Superficie totale (m^2)	Valore unitario (€/m^2)	Valore totale (€)
Interna calpestabile	80,02	100%	**80,02**	**146,19**	€ 900,00	€ 132.300,00
Muri divisori interni	3,46	100%	**3,46**	**Sup. commerciale (m^2)**		
Muri perimetrali esterni	16,15	100%	**16,15**	**147,00**		
Muri perimetrali interni	6,94	50%	**3,47**			
Balconi, terrazze scoperte	59,48	35%	**20,82**		**Valore totale**	
Vani scala interni		100%	**0,00**		**€ 132.300,00**	
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	**0,00**			
Verande, logge		90%	**0,00**			
Giardino	59,63	18%	**10,73**			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	23,08	50%	**11,54**			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")		35%	**0,00**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Considerando il valore ordinario scelto di 900,00 €/mq e la consistenza di 147,00 mq, il valore del Lotto 6 è così determinato:

Valore beni Vo **= 900,00 €/mq * 147,00 mq = 132.300,00 €.**

K=Cu X Cc X Cd X Cp X Cs =1,01x1,03x1,01x1,01x1,00=1,06

V_{ppm} = Vo X K

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni esecutati è pari a:

V_{ppm} = 132.300,00 € x 1,06 = 140.238,00 €

≈ 140.200,00 € in c.t.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in LOTTO 6

V_{ppm} =140.200,00 € in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 6

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

V_{ba} = €.140.200,00 - (€.140.200,00 * 0,15) = €. 119.170,00 ≈ € 119.100,00 in c.t.

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 6**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 6

V_{ba} =119.100,00 €

(centodiciannovemilacento/00 Euro)

LOTTO n.7

Dalle indagini effettuate tenendo conto che si tratta di un abitazione di tipo civile con la destinazione residenziale e un locale garage di pertinenza, posizionata in Comune di Serre, in Via XX Settembre in **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA XX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

SETTEMBRE, VIA PIOPPI, TRATTO DI STRADA PROVINCIALE, TRAVERSE), è risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 1000,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.660,00 €/mq – max. 900,00 €/mq;
3. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 1224,00€/mq;
4. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 652,00€/mq.

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **900,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili che, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 216,00 mq.

Tabella Calcolo della consistenza del Lotto n.7

Comune di Serre (SA)
Via XX Settembre

Lotto 7-APPARTAMENTO PIANO TERRA CON ANNESSO GARAGE INTERRATO Foglio: n. 18 - Particella: n. 2504 Sub.: n. 3 e 13	**Superficie (m^2)**	**Coefficiente sup. commerciale (%)**	**Superficie commerciale (m^2)**	**Superficie totale (m^2)**	**Valore unitario (€/m^2)**	**Valore totale (€)**
Interna calpestabile	89,16	100%	**89,16**	**215,35**	**€ 900,00**	**€ 194.400,00**
Muri divisori interni	4,25	100%	**4,25**	**Sup. commerciale (m^2)**		
Muri perimetrali esterni	16,26	100%	**16,26**	**216,00**		
Muri perimetrali interni	5,95	50%	**2,98**			
Balconi, terrazze scoperte	220,42	35%	**77,15**		**Valore totale**	
Vani scala interni		100%	**0,00**		**€ 194.400,00**	
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	**0,00**			
Verande, logge		90%	**0,00**			
Giardino	45,16	18%	**8,13**			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	34,85	50%	**17,43**			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")		35%	**0,00**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Considerando il valore ordinario scelto di 900,00 €/mq e la consistenza di 216,00 mq, il valore del Lotto 7 è così determinato:

Valore beni Vo **= 900,00 €/mq * 216,00 mq = 194.400,00 €.**

K=Cu X Cc X Cd X Cp X Cs =1,01x0,98x1,03x1,02x1,00=1,03

V_{ppm} = Vo X K

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni esecutati è pari a:

V_{ppm} = 194.400,00 € x 1,03 = 200.232,00 €

≈ 200.000,00 € in c.t.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in LOTTO 7

V_{ppm} =200.000,00 € in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 7

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

V_{ba} = €.200.000,00 - (€.200.000,00 * 0,15) = €. 170.000,00 ≈ € 170.000,00 in c.t.

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 7**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 7

V_{ba} =170.000,00 €

(centosettantamila/00 Euro)

LOTTO n.8

Dalle indagini effettuate tenendo conto che si tratta di un abitazione di tipo civile con la destinazione residenziale, e un locale garage di pertinenza, posizionata in Comune di Serre, in Via XX Settembre in **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA XX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

SETTEMBRE, VIA PIOPPI, TRATTO DI STRADA PROVINCIALE, TRAVERSE), è risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 1000,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.660,00 €/mq – max. 900,00 €/mq;
3. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 1224,00€/mq;
4. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 652,00€/mq.

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **900,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili che, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 156,00 mq.

Tabella Calcolo della consistenza del Lotto n.8

Comune di Serre (SA)
Via XX Settembre

Lotto 8-APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON ANNESSO GARAGE INTERRATO Foglio: n. 18 - Particella: n. 2504 Sub.: n. 4 e 11	**Superficie (m^2)**	**Coefficiente sup. commerciale (%)**	**Superficie commerciale (m^2)**	**Superficie totale (m^2)**	**Valore unitario (€/m^2)**	**Valore totale (€)**
Interna calpestabile	88,90	100%	**88,90**	**155,54**	**€ 900,00**	**€ 140.400,00**
Muri divisori interni	4,08	100%	**4,08**	**Sup. commerciale (m^2)**		
Muri perimetrali esterni	18,75	100%	**18,75**	**156,00**		
Muri perimetrali interni	10,85	50%	**5,43**			
Balconi, terrazze scoperte	33,38	35%	**11,68**		**Valore totale**	
Vani scala interni		100%	**0,00**		**€ 140.400,00**	
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	**0,00**			
Verande, logge		90%	**0,00**			
Giardino		18%	**0,00**			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	53,41	50%	**26,71**			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")		35%	**0,00**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Considerando il valore ordinario scelto di 900,00 €/mq e la consistenza di 156,00 mq, il valore del Lotto 6 è così determinato:

Valore beni Vo **= 900,00 €/mq * 156,00 mq = 140.400,00 €.**

K=Cu X Cc X Cd X Cp X Cs =1,01x0,98x1,03x1,02x1,00=1,03

V_{ppm} = Vo X K

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni esecutati è pari a:

V_{ppm} = 140.400,00 € x 1,03 = 144.612,00 €

≈ 144.600,00 € in c.t.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in LOTTO 8

V_{ppm} =144.600,00 € in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 8

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

V_{ba} = €.144.600,00 - (€.144.600,00 * 0,15) = €. 122.910,00 ≈ € 122.900,00 in c.t.

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 8**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 8

V_{ba} =122.900,00 €

(centoventiduemilanovecento/00 Euro)

LOTTO n.9

Dalle indagini effettuate tenendo conto che si tratta di un abitazione di tipo civile con la destinazione residenziale, e un locale garage di pertinenza, posizionata in Comune di Serre, in Via XX Settembre in **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA XX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

SETTEMBRE, VIA PIOPPI, TRATTO DI STRADA PROVINCIALE, TRAVERSE), è risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 1000,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.660,00 €/mq – max. 900,00 €/mq;
3. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 1224,00€/mq;
4. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 652,00€/mq.

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **900,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili che, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 131,00 mq.

Tabella Calcolo della consistenza del Lotto n.9

Comune di Serre (SA)
Via XX Settembre

Lotto 9-APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON ANNESSO GARAGE INTERRATO Foglio: n. 18 - Particella: n. 2504 Sub.: n. 5 e 19	**Superficie (m^2)**	**Coefficiente sup. commerciale (%)**	**Superficie commerciale (m^2)**	**Superficie totale (m^2)**	**Valore unitario (€/m^2)**	**Valore totale (€)**
Interna calpestabile	84,13	100%	**84,13**	**130,79**	€ 900,00	€ 117.900,00
Muri divisori interni	3,55	100%	**3,55**	**Sup. commerciale (m^2)**		
Muri perimetrali esterni	18,19	100%	**18,19**	**131,00**		
Muri perimetrali interni	5,03	50%	**2,52**			
Balconi, terrazze scoperte	33,32	35%	**11,66**		**Valore totale**	
Vani scala interni		100%	**0,00**		**€ 117.900,00**	
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	**0,00**			
Verande, logge		90%	**0,00**			
Giardino		18%	**0,00**			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	21,48	50%	**10,74**			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")		35%	**0,00**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Considerando il valore ordinario scelto di 900,00 €/mq e la consistenza di 131,00 mq, il valore del Lotto è così determinato:

Valore beni Vo **= 900,00 €/mq * 131,00 mq = 117.900,00 €.**

K=Cu X Cc X Cd X Cp X Cs =1,01x0,98x1,03x1,02x1,00=1,03

V_{ppm} = Vo X K

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni esecutati è pari a:

V_{ppm} = 117.900,00 € x 1,03 = 121.437,00 €

≈ 121.400,00 € in c.t.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in LOTTO 9

V_{ppm} =121.400,00 € in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 9

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

V_{ba} = €.121.400,00 - (€.121.400,00 * 0,15) = €. 103.190,00 ≈ € 103.100,00 in c.t.

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 9**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 9

V_{ba} =103.100,00 €

(centotremilacento/00 Euro)

LOTTO n.10

Dalle indagini effettuate tenendo conto che si tratta di un abitazione di tipo civile con la destinazione residenziale, e un locale garage posizionata in Comune di Serre, in Via XX Settembre in **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA XX SETTEMBRE,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

VIA PIOPPI, TRATTO DI STRADA PROVINCIALE, TRAVERSE), è risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 1000,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.660,00 €/mq – max. 900,00 €/mq;
3. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 1224,00€/mq;
4. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 652,00€/mq.

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **900,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili che, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 144,00 mq.

Tabella Calcolo della consistenza del Lotto n.10

Comune di Serre (SA)
Via XX Settembre

Lotto 10- APPARTAMENTO PIANO SECONDO CON ANNESSO GARAGE INTERRATO Foglio: n. 18 - Particella: n. 2504 Sub.: n. 6 e 10	**Superficie (m^2)**	**Coefficiente sup. commerciale (%)**	**Superficie commerciale (m^2)**	**Superficie totale (m^2)**	**Valore unitario (€/m^2)**	**Valore totale (€)**
Interna calpestabile	89,55	100%	**89,55**	**143,93**	**€ 900,00**	**€ 129.600,00**
Muri divisori interni	3,60	100%	**3,60**	**Sup. commerciale (m^2)**		
Muri perimetrali esterni	18,64	100%	**18,64**	**144,00**		
Muri perimetrali interni	2,42	50%	**1,21**			
Balconi, terrazze scoperte	33,17	35%	**11,61**		**Valore totale**	
Vani scala interni		100%	**0,00**		**€ 129.600,00**	
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	**0,00**			
Verande, logge		90%	**0,00**			
Giardino		18%	**0,00**			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	38,64	50%	**19,32**			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")		35%	**0,00**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Considerando il valore ordinario scelto di 900,00 €/mq e la consistenza di 144,00 mq, il valore del Lotto 6 è così determinato:

Valore beni Vo **= 900,00 €/mq * 144,00 mq = 129.600,00 €.**

K=Cu X Cc X Cd X Cp X Cs =1,01x0,98x1,00x1,03x1,00=1,02

V_{ppm} = Vo X K

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni esecutati è pari a:

V_{ppm} = 129.600,00 € x 1,02 = 132.192,00 €

≈ 132.200,00 € in c.t.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in LOTTO 10

V_{ppm} =132.200,00 € in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 10

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

V_{ba} = €.132.200,00 - (€.132.200,00 * 0,15) = €. 112.370,00 ≈ € 112.300,00 in c.t.

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 10**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 10

V_{ba} =112.300,00 €

(centododicimilatrecento/00 Euro)

LOTTO n.11

Dalle indagini effettuate tenendo conto che si tratta di un abitazione di tipo civile con la destinazione residenziale, la quale ha di pertinenza un locale garage posizionata in Comune di Serre, in Via XX Settembre in **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA XX SETTEMBRE, VIA PIOPPI, TRATTO DI STRADA PROVINCIALE, TRAVERSE), è risultato che i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

prezzi correnti di mercato nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, oscillano tra: Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 1000,00 €/mq;

1. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.660,00 €/mq – max. 900,00 €/mq;
2. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 1224,00€/mq;
3. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 652,00€/mq.

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **900,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili che, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 144,00 mq.

Tabella Calcolo della consistenza del Lotto n.11

Comune di Serre (SA)
Via XX Settembre

Lotto 11- APPARTAMENTO PIANO SECONDO CON ANNESSO GARAGE INTERRATO Foglio: n. 18 - Particella: n. 2504 Sub.: n. 7 e 14	**Superficie (m^2)**	**Coefficiente sup. commerciale (%)**	**Superficie commerciale (m^2)**	**Superficie totale (m^2)**	**Valore unitario (€/m^2)**	**Valore totale (€)**
Interna calpestabile	87,16	100%	**87,16**	**143,19**	€ 900,00	€ 129.600,00
Muri divisori interni	3,77	100%	**3,77**	**Sup. commerciale (m^2)**		
Muri perimetrali esterni	18,83	100%	**18,83**	**144,00**		
Muri perimetrali interni	5,86	50%	**2,93**			
Balconi, terrazze scoperte	30,74	35%	**10,76**		**Valore totale**	
Vani scala interni		100%	**0,00**		**€ 129.600,00**	
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	**0,00**			
Verande, logge		90%	**0,00**			
Giardino		18%	**0,00**			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	39,48	50%	**19,74**			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")		35%	**0,00**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Considerando il valore ordinario scelto di 900,00 €/mq e la consistenza di 144,00 mq, il valore del Lotto 11 è così determinato:

Valore beni Vo **= 900,00 €/mq * 144,00 mq = 129.600,00 €.**

K=Cu X Cc X Cd X Cp X Cs =1,01x0,98x1,00x1,03x1,00=1,02

V_{ppm} = Vo X K

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni esecutati è pari a:

V_{ppm} = 129.600,00 € x 1,02 = 132.192,00 €

≈ 132.200,00 € in c.t.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in LOTTO 11

V_{ppm} =132.200,00 € in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 11

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

V_{ba} = €.132.200,00 - (€.132.200,00 * 0,15) = €. 112.370,00 ≈ € 112.300,00 in c.t.

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 11**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 11

V_{ba} =112.300,00 €

(centododicimilatrecento/00 Euro)

LOTTO n.12

Dalle indagini effettuate tenendo conto che si tratta di un sottotetto e un locale garage posizionato in Comune di Serre, in Via XX Settembre in **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA XX SETTEMBRE, VIA PIOPPI, TRATTO DI STRADA PROVINCIALE, TRAVERSE), è risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, oscillano tra:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

1. Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 1000,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.660,00 €/mq – max. 900,00 €/mq;
3. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 1224,00€/mq;
4. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 652,00€/mq.

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **900,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili che, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 95,00 mq.

Tabella Calcolo della consistenza del Lotto n.12

Comune di Serre (SA)
Via XX Settembre

Lotto 12-DEPOSITO PIANO TERZO SOTTOTETTO Foglio: n. 18 - Particella: n. 8 GARAGE PIANO INTERRATO Foglio: n. 18 - Particella: n. 2504 Sub.: n. 17	**Superficie (m^2)**	**Coefficiente sup. commerciale (%)**	**Superficie commerciale (m^2)**	**Superficie totale (m^2)**	**Valore unitario (€/m^2)**	**Valore totale (€)**
Interna calpestabile		100%	**0,00**	**94,34**	**€ 900,00**	**€ 85.500,00**
Muri divisori interni	1,61	100%	**1,61**	**Sup. commerciale (m^2)**		
Muri perimetrali esterni	16,29	100%	**16,29**	**95,00**		
Muri perimetrali interni	5,24	50%	**2,62**			
Balconi, terrazze scoperte	45,23	35%	**15,83**		**Valore totale**	
Vani scala interni		100%	**0,00**		**€ 85.500,00**	
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	**0,00**			
Verande, logge		90%	**0,00**			
Giardino		18%	**0,00**			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	115,98	50%	**57,99**			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")		35%	**0,00**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

Considerando il valore ordinario scelto di 900,00 €/mq e la consistenza di 153,00 mq, il valore del Lotto 12 è così determinato:

Valore beni Vo **= 900,00 €/mq * 95,00 mq = 85.500,00 €.**

K=Cu X Cc X Cd X Cp X Cs =1,01x0,75x1,00x1,01x1,00=0,76

V_{ppm} = Vo X K

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni esecutati è pari a:

V_{ppm} = 85.500,00 € x 0,76 = 64.980,00 €

≈ 65.000,00 € in c.t.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in LOTTO 12

V_{ppm} =65.000,00 € in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 12

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

V_{ba} = €.65.000,00 - (€.65.000,00 * 0,15) = €. 55.250,00 ≈ € 55.200,00 in c.t.

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 12**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 12

V_{ba} =55.200,00 €

(cinquantacinquemiladuecento/00 Euro)

LOTTO n.13

Dalle indagini effettuate tenendo conto che si tratta di un sottotetto e un locale garage posizionata in Comune di Serre, in Via XX Settembre in **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA XX SETTEMBRE, VIA PIOPPI, TRATTO DI STRADA PROVINCIALE,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

TRAVERSE), è risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 1000,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.660,00 €/mq – max. 900,00 €/mq;
3. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 1224,00€/mq;
4. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 652,00€/mq.

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **900,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili che, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 84,00 mq.

Tabella Calcolo della consistenza del Lotto n.13

Comune di Serre (SA)
Via XX Settembre

Lotto 13-DEPOSITO PIANO TERZO SOTTOTETTO Foglio: n. 18 - Particella: n. 2504 - Sub.: n. 9 GARAGE PIANO INTERRATO Foglio: n. 18 - Particella: n. 2504 Sub.: n. 12	**Superficie (m^2)**	**Coefficiente sup. commerciale (%)**	**Superficie commerciale (m^2)**	**Superficie totale (m^2)**	**Valore unitario (€/m^2)**	**Valore totale (€)**
Interna calpestabile		100%	**0,00**	**83,99**	**€ 900,00**	**€ 75.600,00**
Muri divisori interni	0,44	100%	**0,44**	**Sup. commerciale (m^2)**		
Muri perimetrali esterni	15,38	100%	**15,38**	**84,00**		
Muri perimetrali interni	6,59	50%	**3,30**			
Balconi, terrazze scoperte	45,55	35%	**15,94**		**Valore totale**	
Vani scala interni		100%	**0,00**		**€ 75.600,00**	
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	**0,00**			
Verande, logge		90%	**0,00**			
Giardino		18%	**0,00**			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	97,87	50%	**48,94**			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")		35%	**0,00**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Considerando il valore ordinario scelto di 900,00 €/mq e la consistenza di 84,00 mq, il valore del Lotto 13 è così determinato:

Valore beni Vo **= 900,00 €/mq * 84,00 mq = 75.600,00 €.**

K=Cu X Cc X Cd X Cp X Cs =1,01x0,75x1,00x1,01x1,00=0,76

V_{ppm} = Vo X K

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni esecutati è pari a:

V_{ppm} = 75.600,00 € x 0,76 = 57.456,00 €

≈ 57.400,00 € in c.t.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in LOTTO 13

V_{ppm} =57.400,00 € in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 13

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

V_{ba} = €.57.400,00 - (€.57.400,00 * 0,15) = €. 48.790,00 ≈ € 48.700,00 in c.t.

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 13**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 13

V_{ba} =48.700,00 €

(quarantottomilasettecento/00 Euro)

LOTTO n.14

Dalle indagini effettuate tenendo conto che si tratta di 2 locale garage posizionati in Comune di Serre, in Via XX Settembre in **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA XX SETTEMBRE, VIA PIOPPI, TRATTO DI STRADA PROVINCIALE,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

TRAVERSE), è risultato che i prezzi correnti di mercato nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 1000,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) = min.660,00 €/mq – max. 900,00 €/mq;
3. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 1224,00€/mq;
4. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 652,00€/mq.

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **900,00 €/mq**.

La misura della consistenza degli immobili che, computata secondo i criteri definiti dalla norma UNI 10750 e dall'allegato C al D.P.R. 138/98, arrotondata alla cifra superiore, è pari a 32,00 mq.

Tabella Calcolo della consistenza del Lotto n.14

Comune di Serre (SA)
Via XX Settembre

Lotto 14-DEPOSITO PIANO INTERRATO Foglio: n. 18 - Particella: n. 2504 - Sub.: n. 15 GARAGE PIANO INTERRATO Foglio: n. 18 - Particella: n. 2504 - Sub.: n. 18	**Superficie (m^2)**	**Coefficiente sup. commerciale (%)**	**Superficie commerciale (m^2)**	**Superficie totale (m^2)**	**Valore unitario (€/m^2)**	**Valore totale (€)**
Interna calpestabile		100%	**0,00**	**31,99**	**€ 900,00**	**€ 28.800,00**
Muri divisori interni	0,26	100%	**0,26**	**Sup. commerciale (m^2)**		
Muri perimetrali esterni	5,04	100%	**5,04**	**32,00**		
Muri perimetrali interni	3,79	50%	**1,90**			
Balconi, terrazze scoperte		35%	**0,00**		**Valore totale**	
Vani scala interni	2,97	100%	**2,97**		**€ 28.800,00**	
Balconi coperti con divisori laterali in muratura		50%	**0,00**			
Verande, logge		90%	**0,00**			
Giardino		18%	**0,00**			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	29,37	50%	**14,69**			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")	20,41	35%	**7,14**			

Considerando il valore ordinario scelto di 900,00 €/mq e la consistenza di 32,00 mq, il valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

del Lotto 6 è così determinato:

Valore beni Vo **= 900,00 €/mq * 32,00 mq = 28.800,00 €.**

K=Cu X Cc X Cd X Cp X Cs =1,01x0,85x1,00x0,99x1,00=0,84

V_{ppm} = Vo X K

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni esecutati è pari a:

V_{ppm} = 28.800,00 € x 0,84 = 24.192,00 €

≈ 24.200,00 € in c.t.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in LOTTO 14

V_{ppm} =24.200,00 € in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 14

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

V_{ba} = €.24.200,00 - (€.24.200,00 * 0,15) = €. 20.570,00 ≈ € 20.500,00 in c.t.

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 14**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 14

V_{ba} =20.500,00 €

(ventimilacinquecento/00 Euro)

Lotto 15

Il lotto di terreno è ubicato in Via Nazionale del Comune di Serre (SA) ed ha una superficie complessiva di circa 647,00 m² ed ha Destinazione Urbanistica:"Zona B"-Lotto intercluso L1.

Metodo diretto o sintetico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

Il **metodo diretto** si articola in due percorsi che definiamo paralleli, nel senso che procediamo con l'uno e con l'altro separatamente, ma è conveniente applicare entrambi. Vediamo quali sono:

Calcolo del prezzo a metro quadrato

- **Determinazione per comparazione** del prezzo a metro quadrato
- **VE tot** ovvero il valore dell'intero edificato
- **SL** ovvero la superficie del lotto
- **Ia** ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

Di fatto, la prassi sta nello **stabilire i metri quadrati edificabili per un determinato lotto** in funzione degli indici If forniti dagli strumenti urbanistici del comune di riferimento. In seguito stabiliamo il prezzo di mercato a metro quadrato VEmq dell'edificio che verrà ad esistere su quel lotto.

Moltiplicando i valori otteniamo il **prezzo globale dell'immobile** VEtot. Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota di tale numero. Questa percentuale è data da Ia e può variare dal 10 al 30%. Per ottenere il prezzo a metro quadrato divideremo per la superficie del lotto SL.

Il valore di Ia è funzione di più fattori:

- L'indice con cui possiamo costruire
- La grandezza del lotto che incide in proporzione
- La posizione più o meno favorevole e di pregio del lotto
- Oltre a questo, normalmente si fa sempre riferimento all'**andamento del mercato** nella zona d'interesse e nel determinato periodo. Fatta la stima, necessariamente ci confronteremo con i prezzi propri del luogo.
- Superficie del lotto SL=647 mq
- Indice urbanistico If=0.6 mq/mq(per intervento diretto)
- Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato Vemq=1000.00 €/mq
- Ia = 13%

Abbiamo quindi un valore totale dell'immobile pari a:

VEtot=647x0.6x1000=388.200,00 €

Otterremo in definitiva che il valore del lotto a metro quadrato sarà:

VL=(0.13x388.200)/647=78,00 €/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a **75,00 €/mq**.

$$V_{ppm} = 75€/mq X 647mq = 48.525,00 €$$

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati disposti in LOTTO 15

$$V_{ppm} = 48.500,00 € \text{ in c.t.}$$

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO 15

Considerando, infine, un abbattimento forfettario del 1**5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

Tanto premesso,

Eseguendo i calcoli si ottiene:

$$V_{ba} = €.48.500,00 - (€.48.500,00 * 0,15) = €. 41.225,00 \approx € 41.200,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, il valore dell'immobile di cui al **LOTTO 15**, può essere messo in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 15

$$V_{ba} = 41.200,00 €$$

(quarantunomiladuecento/00 Euro)

15. Sui costi presumibile spese

15.1 Quesito n.15

Quantifichi le presumibile spese occorenti per la rimozione, il trasporto e la dimissione dei beni mobili e dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

15.2 Risposta al quesito 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

La sottoscritta esperto non ritiene di praticare detrazioni di sorta dal valore dei Lotti, in quanto come illustrato non ha riscontrato significativa presenza di rifiuti da smaltire all'interno dei Lotti ispezionati.

16. Conclusioni

16.1 Quesito n. 16

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, 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;

16.2. Risposta al quesito 16

Lotto n.1

Ubicazione degli immobili: Comune di Serre (SA), .

Il bene oggetto di attuale E.I., identificato nel prosieguo come **LOTTO 1** consiste in un locale adibito ad autorimessa posto al piano seminterrato di un maggiore fabbricato in Via Ennio D'Aniello, della consistenza di mq.56,con i dati catastali identificativi riportati in tabella:

Tabella 3 : bene pignorato-Via Ennio D'Aniello snc - Comune di Serre(Sa)

Comune di Serre(Sa)-Lotto 1											
Lotto nr.	*Catasto*	*Foglio*	*Particella*	*Sub.*	*Cat.*	*cl.*	*Consist.*	*r.c.*	*natura*	*piano*	
1	fabbricati	18	2337	21	C/6	8	56,00 mq	€.98,33	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	Terra	Via Ennio D'Aniello snc

Qualità degli immobili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

Ad un rapido esame l'unità immobiliare è risultata in un buono stato di conservazione e manutenzione, in quanto priva di difetti e/o lesioni palesi. L'intero fabbricato è di recente costruzione, presenta una struttura portante in c.c.a con solai di interpiano in latero-cemento; le finiture esterne sono di buona fattura con le pareti rivestite da intonaco a sua volta tinteggiato con idropittura.

Composizione: . È dotato di due accessi che immettono direttamente sulla corte esterna di pertinenza del fabbricato che a sua volta è collegata al via D'Aniello per mezzo di un ampio cancello carrabile. Trattasi di un locale garage avente una superficie utile complessiva di 52,54 suddivisa in due ambienti di cui uno adibito a ricovero dell'autovettura, l'altro ad uso deposito, il tutto per un'altezza utile interna di 4,49 m.

Confini:

Il lotto 1 confina con: i locali sub. 15 e 20, corte condominiale sub.1, salvo altri.

Proprietà: L'immobile pignorato risulta intestato a OMISSIS, nato a [redacted] – C.F. OMISSIS con diritto di **proprietà.**

Possesso: Le unità immobiliare in esame, di proprietà esclusiva del Sig OMISSIS, nato [redacted], – C.F. OMISSIS risultano nel pieno possesso della parte esecutata.

Provenienza dei beni: Relativamente al foglio 18 particella 2337 sub.21, il suolo foglio 18 particella 434, risulta pervenuto in virtù di cessione di contratto di permuta del 5 dicembre 2008, repertorio n°63637, a rogito del Notaio Raimondo Malinconico, registrato a Salerno ed ivi trascritto il 17 dicembre 2008 ai numeri 51246/37574, con il quale la società [redacted] cedeva a favore di OMISSIS, il contratto di permuta stipulato dalla medesima con atto a rogito del Notaio Angela Gammaldi in data 4 febbraio 2008, repertorio n°46035, registrato ad Eboli e trascritto a Salemo il giorno 11 febbraio 2008 ai numeri 5909/4046.

Per effetto della suddetta cessione di contratto il Sig. OMISSIS subentrava nell'intera posizione contrattuale della società cedente e quindi nella titolarità dei beni immobili ceduti, con il suddetto atto di permuta per notaio Gammaldi, dal signor [redacted]

Al signor Eliseo Tommaso, la particella 434, era pervenuta con atto di donazione a rogito del Notaio Luigi Capobianco del giorno 1° aprile 1999, repertorio n°5084 , registrato ad Eboli il 19 aprile 1999 al numero 865 e trascritto a Salerno il 14 aprile 1999 ai numeri 10561/8156, dalla nonna [redacted] dal padre [redacted]

Ai signori [redacted], la medesima particella 434 del foglio 18, era pervenuta in forza di successione al rispettivo coniuge e padre [redacted], che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

, dichiarazione di successione n.34 vol.184 presentata all'Ufficio del Registro di Eboli e trascritta a Salerno il 19 giugno 1978 ai numeri 14165/12466.

Comproprietari: no

Regime patrimoniale:

Successivamente alla richiesta della sottoscritta presso il Comune di Serre (SA)-Ufficio di Stato civile, dell'estratto dell'atto di matrimonio, si è potuto appurare che il giorno e OMISSIS nata a hanno contratto matrimonio a). Le annotazioni al presente atto sono le seguente:

-Con dichiarazione contestuale all'atto di matrimonio, gli sposi **hanno scelto il regime della separazione dei beni** nei loro rapporti patrimoniali.

Spese condominiali: si

Formalità ipotecarie:

1.Ipoteca giudiziale iscritta il **02/02/2015**, ***R.G. 3411, R.P. 308*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 16/01/2015,repertorio 161/2015 per €.255.000,00 su capitale di €.243.600,00 a favore della Società con sede in contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18,p.lla 2329.**

2.Ipoteca giudiziale iscritta il **09/07/2015**, ***R.G. 23976, R.P. 3038*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 19/06/2015, repertorio 1726/2015 per €.30.000,00 su capitale di €.25.041,32 a favore di contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18, p.lla 2329.**

3.Pignoramento trascritto il 28/09/2017(*su cui è incardinata la presente E.I. 367/2017*) del **28/09/2017** ***R.G. 36123***, ***R.P. 27883***, a favore di (*Creditore Procedente)* e contro *debitore*), notificato il 7 settembre 2017 dall'Uff. Giud. Della Corte di Appello di Salerno,per €. 378.786,79, ricadente su tutti i beni **(Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15)** ed a integrazione del precedente pignoramento.

Regolarità edilizie: 1.Permesso di costruire n.14 del 05/06/2008,variante n.13 del 20/03/2009 e n.22 del 30/12/2010 riguardante l'immobile sito in Via E. D'Aniello. Certificato di abitabilità o di agibilità riguardante lo stesso immobile distinto in N.C.E.U foglio18,p.lla 2337 sub.21

Dichiarazione di abitabilità/agibilità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

Ho rinvenuto il certificato di agibilità.

Valore a base d'asta:

LOTTO 1

Valore Totale = 23.900,00 €

(ventitremilanovecento/00 Euro)

LOTTO 2

Ubicazione degli immobili: Comune di Serre (SA), .

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 2** consistono in: tre immobili, siti in Comune di Serre (SA), alla Via Salvatore snc, posti al piano sottoterra e rispettivamente al piano terra di un maggiore fabbricato , identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 4: beni pignorati –Via Salvatore snc –Comune di Serre

Comune di Serre- Lotto n.2

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	cl	Consist	r.c	natura	piano	
2	fabbricati	19	357	6	C/6	7	19,00 mq	€.28,46	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	357	13	C/2	7	39,00 mq	€.86,61	Magazzini E locali di dep.	T	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	357	14	C/2	7	39,00 mq	€.86,61	Magazzini E locali di dep.	T	Via Salvatore snc

Qualità degli immobili: Gli immobili allo stato attuale si presenta in buone condizioni generali.

Composizione: I due locali deposito oggetto di pignoramento, censiti ai sub.: nn. 13 e 14 si trovano al piano terra del fabbricato e sono accessibili rispettivamente dal portico esterno condominiale e dall'androne scala interno. Il sub. n. 13 è suddiviso in un unico ambiente e un vano bagno il tutto per una superficie utile complessiva di 32,71 m^2 ed un'altezza utile interna di 3,40 m; attualmente lo stesso presenta una destinazione d'uso di tipo ufficio. Anche il sub. n. 14 si suddivide in un unico ambiente e un vano bagno il tutto per una superficie utile complessiva di 32,25 m^2 ed un'altezza utile interna di 3,40 m. Per quanto riguarda il locale garage al piano interrato, censito al sub. n. 6, questo ha una superficie utile complessiva di complessiva di 18,26 m^2 ed è presente un piccolo soppalco, accessibile per mezzo di scala movibile con una superficie utile di 8,43 m^2 il tutto per un'altezza utile interna variabile da un minimo di 1,55 m per il piano soppalcato e di 2,10 m per l'area sottostante lo stesso, ad un massimo di 3,79 m.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Confini:

Il locale sub.6 confina con locale sub.5, terrapieno, corsia di accesso, salvo altri; il locale sub. 13 confina con locale sub. 14, terrapieno e corte comune,salvo altri; il locale sub.14 confina con locale sub.13, androne del fabbricato e corte comune, salvo altri.

Proprietà L'immobile pignorato risulta intestato a OMISSIS, nato a – C.F. OMISSIS con diritto di **proprietà.**

Possesso: **LOTTO 2 in NCEU foglio 19, p.lla 357-sub.6 risulta essere occupato dal Sig. -sub.13 risulta essere occupato dalla Società SRL; -sub.14 risulta essere occupato dal debitore esecutato Sig. OMISSIS.** Secondo quanto riconosciuto ai ***verbali di accesso*** **risultano privi di contratti di Locazione** e pertanto **gli stessi sono da considerarsi liberi ai fini della presente Procedura**.

Provenienza dei beni: Relativamente al foglio 19 particella 357 subb. 6 – 13 e 14, il suolo foglio 19 particella 318 già 114 risulta pervenuto con atto di permuta del 15 aprile 2004 a rogito del Notaio Raimondo Malinconico, repertorio n.55758, trascritto a Salerno il 26 aprile 2004 ai nn.17893/13956, da:

Ai medesimi, la particella 114 nella sua intera consistenza, era pervenuta in forza di successione della rispettiva madre e nonna che era nata a regolata da testamento olografo pubblicato il 5 giugno 2001 dal Notaio Giuseppina Pessolano, registrato ad Eboli il 25 giugno 2001 al n. 1137, che disponeva a favore del figlio Raffaele la quota disponibile oltre che della quota di legittima a lui spettante; dichiarazione di successione n.59 volume 398, presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 9 ottobre 2001 e trascritta a Salerno il 7 maggio 2002 ai nn. 16146/11982 e successiva denunzia n.45 volume 400 presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 10 dicembre 2001 e trascritta a Salerno il 30 agosto 2002 ai nn. 31632/23736.

Alla de cuius a intera particella 114 era pervenuta con atto di vendita del 3 marzo 1956 a rogito del Notaio Gaetano Amato, repertorio n.1959, registrato a Postiglione il 22 marzo 1956 al n. 334 e trascritto a Salerno il 29 marzo 1956 ai nn. 5666/5149, da

Comproprietari: no

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Regime patrimoniale:

Successivamente alla richiesta della sottoscritta presso il Comune di Serre (SA)-Ufficio di Stato civile, dell'estratto dell'atto di matrimonio, si è potuto appurare che il giorno [ ] mese [ ], OMISSIS nato a [ ] e OMISSIS nata [ ] hanno contratto matrimonio [ ] Le annotazioni al presente atto sono le seguente:

-Con dichiarazione contestuale all'atto di matrimonio, gli sposi **hanno scelto il regime della separazione dei beni** nei loro rapporti patrimoniali.

Formalità ipotecarie:

1. **Ipoteca volontaria** inscritta il **06/10/2004**, ***R.G. 46163, R.P. 6845*** concessa a garanzia di aperture di credito per €.700.000,00 su capitale di €. 350.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina e Calabritto soc. coop. A.r.l. e contro ***OMISSIS***, **sugli immobili** in **N.C.E.U. foglio 19, Part.357** ***subb.6,13,14 .***
2. **Ipoteca giudiziale** iscritta il **02/02/2015**, ***R.G. 3411, R.P. 308*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 16/01/2015,repertorio 161/2015 per €.255.000,00 su capitale di €.243.600,00 a favore della [ ] con sede in [ ] contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18,p.lla 2329.**
3. **Ipoteca giudiziale** iscritta il **09/07/2015**, ***R.G. 23976, R.P. 3038*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 19/06/2015, repertorio 1726/2015 per €.30.000,00 su capitale di €.25.041,32 a favore di [ ] contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18, p.lla 2329.**
4. **Pignoramento** trascritto il **14/07/2017** ***R.G. 27396***, ***R.P. 21197***, a favore di [ ] *Creditore Procedente)* e contro [ ] (*debitore*),notificato il 26/06/2017, **su immobili in N.C.E.U. foglio 19 Part.357, subb. 14, ed N.C.E.U. foglio 18 Part.2058 subb.27,11 ed N.C.E.U. foglio 19 Part. 375 subb.7,8,9,12,47,48 ed N.C.E.U. foglio 18 Part. 1497 ed N.C.E.U. foglio 13 Part. 311 ed N.C.E.U. foglio 18 Part.1508, per €.378.786,79.**
5. **Pignoramento trascritto il 28/09/2017**(*su cui è incardinata la presente E.I. 367/2017*) del **28/09/2017** ***R.G. 36123***, ***R.P. 27883***, a favore di [ ] (*Creditore Procedente)* e contro [ ] (*debitore*), notificato il 7 settembre 2017 dall'Uff. Giud. Della Corte di Appello di Salerno,per €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

378.786,79, ricadente su tutti i beni **(Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15)** ed a integrazione del precedente pignoramento.

Regolarità edilizie: La consistenza immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata Permesso di costruire n. 19 del 19/07/2005-variante in corso d'opera al permesso di costruire n.50/03 in Via Salvatore meglio identificato in N.C.E.U. al mappale 318/115 e 118 del Foglio 19.(foglio 19,p.lla 357 –subb.6,13,14-Lotto 2).

Dichiarazione di abitabilità/agibilità

Non presente.

Valore a base d'asta:

LOTTO 2

V_{ba} =40.600,00 €

(quarantamilaseicento/00 Euro)

LOTTO 3

Ubicazione degli immobili: Comune di Serre (SA)

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 3** consistono in: due immobili, siti in Comune di Serre (SA), alla Via Nazionale, posti al piano sottostrada e rispettivamente al primo piano di un maggiore fabbricato, identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 5: beni pignorati –Via Nazionale –Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.3

Lotto nr.	*Catasto*	*Foglio*	*Particella*	*Sub.*	*Cat.*	*cl.*	*Consist.*	*r.c.*	*natura*	*piano*	
3	fabbricati	18	2058	11	A/2	7	Vani 5,0		Abitazione di tipo civile	1	Via Nazionale
	fabbricati	18	2058	19	C/6	7	32,00 mq		Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Nazionale

Qualità degli immobili L'appartamento, allo stato attuale si presenta in buone condizioni generali, essendo totalmente ristrutturato, posto al primo piano dello stabile. Di pertinenza ha un locale garage al piano interrato dotato di accesso carrabile dalla corte esterna di pertinenza e di una porta che lo mette in comunicazione con l'androne condominiale.Pure il garage è in buone condizioni generale.

Composizione: L'appartamento oggetto di pignoramento, censito al sub.11, è suddiviso in: ingresso, soggiorno/cucina, due bagni e tre camere collegate per mezzo di un disimpegno centrale il tutto per una superficie utile complessiva di 85,67 m² ed un'altezza utile interna di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

2,85 m; di pertinenza ci sono due balconi esterni di cui un sul lato Nord, con affaccio su via Nazionale di superficie pari a 11,72 m² e l'altro sul lato Ovest con affaccio sulla corte di pertinenza del fabbricato ed avente una superficie di 9,42 m²; entrambi sono delimitati da un muretto in c.c.a. rivestito con idropittura. Per quanto riguarda il locale garage di pertinenza posto al piano interrato e censito al sub. n. 19, questo ha una superficie utile complessiva di complessiva di 31,31 m² per un'altezza utile interna variabile di 3,73 m.

Confini:

Il LOTTO 3 confina con: Appartamento per civile abitazione confina con pianerottolo e gabbia scale, appartamento interno 12, prospettante su cortile condominiale, salvo altri; il locale adibito ad autorimessa confina con locale sub. 20, altro locale sub.37, corsia di accesso, salvo altri.

Proprietà: L'immobile pignorato risulta intestato a OMISSIS, r
– C.F. OMISSIS con diritto di **proprietà.**

Possesso: il bene risulta occupato dal Sig. insieme al nucleo famigliare.

Provenienza dei beni:) Relativamente al foglio 18 particella 2058 subalterni 11-19-27-28 e 34, il suolo foglio 18 particelle 2022-2025-2027-2028 e 2036, risultano pervenute con atto di vendita del 29 luglio 1999 a rogito del Notaio Raimondo Malinconico, repertorio 46460, registrato a Salerno il 6 agosto 1999, e trascritto a Salerno il 7 agosto 1999 ai nn.24640/18692, Alla signora e originarie particelle 989 e 990 risultavano pervenute con atto di donazione del 4 maggio 1970 a rogito del Notaio Pasquale Colliani, repertorio n.822, registrato a Postiglione il 14 maggio 1970 al n.107 e trascritto a Salerno il 12 maggio 1970 ai nn. 11171/9710 da

Comproprietari: no

Regime patrimoniale:

Successivamente alla richiesta della sottoscritta presso il Comune di Serre (SA)-Ufficio di Stato civile, dell'estratto dell'atto di matrimonio, si è potuto appurare che il giorno mese d dell'anno OMISSIS nato a OMISSIS nata a hanno contratto matrimonio a). Le annotazioni al presente atto sono le seguente:

-Con dichiarazione contestuale all'atto di matrimonio, gli sposi **hanno scelto il regime della separazione dei beni** nei loro rapporti patrimoniali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Spese condominiali: si

Formalità ipotecarie: **1.Ipoteca legale** iscrita il 24/04/2007 ai numeri 22442/5654 a fav.ETR.

2. **Ipoteca giudiziale** iscritta il **02/02/2015**, ***R.G. 3411, R.P. 308*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 16/01/2015,repertorio 161/2015 per €.255.000,00 su capitale di €.243.600,00 a favore della Societa' [redacted] con sede in [redacted] contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18,p.lla 2329.**
3. **Ipoteca giudiziale** iscritta il **09/07/2015**, ***R.G. 23976, R.P. 3038*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 19/06/2015, repertorio 1726/2015 per €.30.000,00 su capitale di €.25.041,32 a favore di [redacted], contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18, p.lla 2329.**
4. **Pignoramento** trascritto il **14/07/2017** ***R.G. 27396***, ***R.P. 21197***, a favore di [redacted] *Creditore Procedente)* e contro [redacted] (*debitore*),notificato il 26/06/2017, **su immobili in N.C.E.U. foglio 19 Part.357, subb. 14, ed N.C.E.U. foglio 18 Part.2058 subb.27,11 ed N.C.E.U. foglio 19 Part. 375 subb.7,8,9,12,47,48 ed N.C.E.U. foglio 18 Part. 1497 ed N.C.E.U. foglio 13 Part. 311 ed N.C.E.U. foglio 18 Part.1508, per €.378.786,79.**
5. **Pignoramento trascritto il 28/09/2017**(*su cui è incardinata la presente E.I. 367/2017*) del **28/09/2017** ***R.G. 36123***, ***R.P. 27883***, a favore di [redacted] *debitore*), notificato il 7 settembre 2017 dall'Uff. Giud. Della Corte di Appello di Salerno,per €. 378.786,79, ricadente su tutti i beni **(Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15)** ed a integrazione del precedente pignoramento.

Regolarità edilizie: Concessione edilizia n. 43/99 del 22/07/1999 e variante n.12 del 13/03/2001 riguardante l'immobile ubicato in Serre alla Via Nazionale. Certificato di abitabilità o di agibilità riguardante lo stesso immobile distinto in N.C.E.U. foglio 18, p,lla 2058, subb. 19,27,11.(foglio 18, p.lla 2058-subb.11,19,27,28,34-Lotti 3,4

Dichiarazione di abitabilità/agibilità

Presente

Valore a base d'asta:

LOTTO 3

V_{ba} =88.800,00 €

(ottantottomilaottocento/00 Euro)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

ASTE GIUDIZIARIE.it

Lotto 4

Ubicazione degli immobili: Comune di Serre (SA),

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 4** consistono in due locali adibiti a depositi posti al piano sottostrada di un maggiore fabbricato, identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 6: beni pignorati –Via Nazionale –Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.4

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	cl	Consist	r.c	natura	piano	
4	fabbricati	18	2058	27	C/2	2	76,00 mq		Magazzini e locali di deposito	S1	Via Nazionale
	fabbricati	18	2058	34	C/2	2	11,00 mq	€.10,79	Magazzini e locali di deposito	S1	Via Nazionale

Qualità degli immobili: Entrambi locali si presentono in buone condizioni

Composizione: Il locale deposito censito al sub.34 ha una superficie utile complessiva di 9,82 m² ed un'altezza utile interna di 3,73 m ed è accessibile dall'androne scala condominiale; quello censito al sub. 27 ha una superficie utile complessiva di 85,41 m², per un'altezza utile interna di 3,73 m ed è accessibile solo dalla corte esterna di pertinenza del fabbricato per mezzo di una accesso carrabile.

Confini:

Locale sub. 27 confina con locali subalterni 33-34-35-36 e 37 salvo altri; Locale sub. 34 confina con locale sub. 27,33,35, corsia di accesso, salvo altri.

Proprietà: La proprietà degli immobili spetta esclusivamente alla Sig. OMISSIS, nato a [redacted] oggetto esecutato.

Possesso: in NCEU foglio 18, p.lla 2058 - Sub. 27 risulta essere occupato dal Sig. [redacted] sub. 34 risulta essere occupato da [redacted]

Provenienza dei beni: Relativamente al foglio 18 particella 2058 subalterni 11-19-27-28 e 34, il suolo foglio 18 particelle 2022-2025-2027-2028 e 2036, risultano pervenute con atto di vendita del 29 luglio 1999 a rogito del Notaio Raimondo Malinconico, repertorio 46460, registrato a Salerno il 6 agosto 1999, e trascritto a Salerno il 7 agosto 1999 ai nn.24640/18692, da [redacted] Alla signora [redacted] le originarie particelle 989 e 990 risultavano pervenute con atto di donazione del 4 maggio 1970 a rogito del Notaio Pasquale Colliani, repertorio n.822, registrato a Postiglione il 14 maggio 1970 al n.107 e trascritto a Salerno il 12 maggio 1970 ai nn. 11171/9710 da [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

a

Comproprietari: no

Regime patrimoniale:

Successivamente alla richiesta della sottoscritta presso il Comune di Serre (SA)-Ufficio di Stato civile, dell'estratto dell'atto di matrimonio, si è potuto appurare che il giorno del hanno contratto matrimonio a . Le annotazioni al presente atto sono le seguente:

-Con dichiarazione contestuale all'atto di matrimonio, gli sposi **hanno scelto il regime della separazione dei beni** nei loro rapporti patrimoniali.

Spese condominiali: si

Formalità ipotecarie: **1.Ipoteca legale iscrita il 24/04/2007 ai numeri 22442/5654 a fav.ETR.**

2. **Ipoteca giudiziale** iscritta il **02/02/2015**, ***R.G. 3411, R.P. 308*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 16/01/2015,repertorio 161/2015 per €.255.000,00 su capitale di €.243.600,00 a favore della con sede in Serre, contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18,p.lla 2329.**
3. **Ipoteca giudiziale** iscritta il **09/07/2015**, ***R.G. 23976, R.P. 3038*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 19/06/2015, repertorio 1726/2015 per €.30.000,00 su capitale di €.25.041,32 a favore di contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18, p.lla 2329.**
4. **Pignoramento** trascritto il **14/07/2017** ***R.G. 27396***, ***R.P. 21197***, a favore di (*Creditore Procedente*) e contro (*debitore*),notificato il 26/06/2017, **su immobili in N.C.E.U. foglio 19 Part.357, subb. 14, ed N.C.E.U. foglio 18 Part.2058 subb.27,11 ed N.C.E.U. foglio 19 Part. 375 subb.7,8,9,12,47,48 ed N.C.E.U. foglio 18 Part. 1497 ed N.C.E.U. foglio 13 Part. 311 ed N.C.E.U. foglio 18 Part.1508, per €.378.786,79.**
5. **Pignoramento trascritto il 28/09/2017**(*su cui è incardinata la presente E.I. 367/2017*) del **28/09/2017** ***R.G. 36123***, ***R.P. 27883***, a favore di (*debitore*), notificato il 7 settembre 2017 dall'Uff. Giud. Della Corte di Appello di Salerno,per €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

378.786,79, ricadente su tutti i beni **(Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15)** ed a integrazione del precedente pignoramento.

Regolarità edilizie: : Concessione edilizia n. 43/99 del 22/07/1999 e variante n.12 del 13/03/2001 riguardante l'immobile ubicato in Serre alla Via Nazionale. Certificato di abitabilità o di agibilità riguardante lo stesso immobile distinto in N.C.E.U. foglio 18, p,lla 2058, subb. 19,27,11-Lotti 3,4

Dichiarazione di abitabilità/agibilità

Presente per l'immobile in NCEU foglio 18, p.lla 2058, sub. 27.

Valore a base d'asta:

LOTTO 4

V_{ba} =41.300,00 €

(quarantunomilatrecento/00 Euro)

Lotto 5

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 5** consistono in: 6 locali adibiti ad autorimessa e deposito identificati al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 6: beni pignorati –Via Salvatore snc –Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.5

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	cl.	Consist.	r.c.	natura	piano	
5	fabbricati	19	375	7	C/6	7	18,00 mq	€.26,96	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	375	8	C/6	7	24,00 mq	€.35,95	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	375	9	C/6	7	19,00 mq	€.28,46	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	375	12	C/2	7	23 mq	€.51,08	Magazzini e locali deposito	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	375	47	C/6	7	109,00 mq	€.163,25	Stale, scuderie, rimesse, autorimesse	S1	Via Salvatore snc
	fabbricati	19	375	48	C/2	7	13,00 mq	€.28,87	Magazzini e locali di deposito	S1	Via Salvatore snc

Qualità degli immobili: Buone condizioni generali. Solo per i sub. nn. 7, 8 e 9 sono stati rilevati fenomeni di infiltrazione lungo i muri perimetrali che delimitano le unità dal retrostante terrapieno.

Composizione I locali ad uso garage sono censiti ai sub. nn. 7, 8, 9 e 47 mentre il deposito è censito con il sub. n. 12. In realtà i locali deposito oggetto di pignoramento sono due ed al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

sub. n. 12 deve essere aggiunto il sub. n. 48 che dal sopralluogo effettuato risulta completamento inglobato nell'ambito del sub. n. 47.

I garage censiti con i sub. nn. 7, 8 e 9 sono accessibili dalla corte esterna di pertinenza del fabbricato da un ingresso comune che immette nell'ambito della corsia comune di manovra che consente un agevole accesso alle automobili. Il sub. n. 7 ha una superficie utile complessiva di complessiva di 18,16 m² ed è presente un piccolo soppalco, accessibile per mezzo di scala movibile con una superficie utile di 11,64 m² il tutto per un'altezza utile interna variabile da un minimo di 1,55 m per il piano soppalcato e di 2,00 m per l'area sottostante lo stesso, ad un massimo di 2,70 m.

Il sub. n. 8 ha una superficie utile complessiva di complessiva di 20,77 m² mentre quella del sub. n. 9 è pari a 20,17 m², per entrambi l'altezza utile interna è pari a 2,70 m.

Confini:

Locale sub.7 confina con corsia di manovra sub.4, locale sub.6 di proprietà aliena, locale sub.8, salvo altri; locale sub.8 confina con corsia di manovra sub.4, locale sub.8, locale sub.9, salvo altri; locale sub.9 confina con corsia di manovra sub.4, locale sub. 8, terrapieno, salvo altri; locale sub.12 confina con corsia di manovra sub.4, locale sub.11 di proprietà aliena, locale sub.47,salvo altri; locale sub. 47 confina con corsia di manovra sub.50, terrapieno, locale sub. 48, locale sub.12, salvo altri; locale sub.48 confina con locale sub.49 di proprietà aliena, locale sub.47, corridoio comune sub.2, salvo altri.

Proprietà: La proprietà degli immobili spetta esclusivamente alla Sig. OMISSIS, soggetto esecutato.

Possesso: LOTTO 5 in NCEU foglio 19, p.lla 375 –sub.7 risulta occupato dal Sig. -sub.8 risulta occupato dal S isulta occupato dal Sig. sub.12 risulta occupato da o; sub.47 e sub.48 sono in possesso di

Per quanto attiene alla situazione di **possesso,** secondo quanto riconosciuto ai ***verbali di accesso,*** **tutti i Lotti ad esclusione del Lotto 5 (solamente** sub. 47 e sub 48 risultano occupati dal Sig. in virtù del contratto di locazione num.003600 dal 15/06/2014 fino 14/06/2020) **risultano privi di contratti di Locazione** e pertanto **gli stessi sono da considerarsi liberi ai fini della presente Procedura**.

Provenienza dei beni: Relativamente al foglio 19particella 375 subalterni 7-8-9-12-47-48, il suolo risulta pervenuto

-parte e precisamente foglio-19 particelle 39-39 sub. 1 - 118 e 115 con atto di permuta del 15 aprile 2004 a rogito del Notaio Raimondo Malinconico, repertorio n.55758, trascritto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Ai medesimi, la particella 114 nella sua intera consistenza, era pervenuta in forza di successione della rispettiva madre e nonna , regolata da testamento olografo pubblicato il 5 giugno 2001 dal Notaio Giuseppina Pessolano, registrato ad Eboli il 25 giugno 2001 al n. 1137, che disponeva a favore del figlio la quota disponibile oltre che della quota di **legittima a lui spettante; dichiarazione di successione n.59 volume 398, presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 9 ottobre 2001 e trascritta a Salerno il 7 maggio 2002 ai nn. 16146/11982 e successiva denunzia n.45 volume 400 presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 10 dicembre 2001 e trascritta a Salerno il 30 agosto 2002 ai nn. 31632/23736.**

Alla de cuius la intera particella 114 era pervenuta con atto di vendita del 3 marzo 1956 a rogito del Notaio Gaetano Amato, repertorio n.1959, registrato a Postiglione il 22 marzo 1956 al n. 334 e trascritto a Salerno il 29 marzo 1956 ai nn. 5666/5149, d

-parte e precisamente le particelle 147-155-150-171-156-361 nonché la quota di 2/6 complessivi sulle particelle 322-323-152-173-149 e 170 del foglio 19, con atto di permuta a rogito del Notaio Raimondo Malinconico del 23 novembre 2006, repertorio n.61272, trascritto a Salerno l'11 dicembre 2006 ai nn. 66982/40420 da (in alcuni atti

Ai germani le medesime particelle risultavano pervenute dalla successione legittima d dichiarazione di successione n.8 volume 713, presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 4 dicembre 1986 e trascritta a Salerno 1'8 gennaio 1987 ai nn. 592/529;

-parte e precisamente le particelle 154-163 e 148 nonché la quota di 4/6 complessivi sulle particelle 322-323-152-173-149 e 170 del foglio 19, con atto di vendita del 26 luglio 2006, a rogito del Notaio Malinconico Raimondo, repertorio n.60783, debitamente registrato a Salerno il 26 luglio 2006 ai nn. 41569/25256, da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Al signor [redacted] ra consistenza venduta era pervenuta in forza di successione dalla signora [redacted] e [redacted] denunzia n. 90 volume 397 presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 13 settembre 2001 e trascritta a Salerno il giorno 8 maggio 2002 ai nn. 16412/12188.

Alla de cuius [redacted] le particelle 154-163 e 148 nella maggiore consistenza erano pervenute con atto di divisione del 28 aprile 1973 a rogito del Notaio Elio Rosapepe, registrato a Salerno il 17 maggio 1973 al n. 3966 e trascritto a Salerno **il** 18 maggio 1973 ai nn.14396/12752; la quota sulle restanti particelle era pervenuta con atto di donazione a rogito del Notaio Raffaele Vecchio del 17 settembre 1960, trascritto a Salerno il 28 settembre 1960 ai nn.18686/16653 da [redacted]

Comproprietari: no

Regime patrimoniale:

Successivamente alla richiesta della sottoscritta presso il Comune di Serre (SA)-Ufficio di Stato civile, dell'estratto dell'atto di matrimonio, si è potuto appurare che il giorno [redacted] del [redacted] OMISSIS na [redacted] OMISSIS nata a [redacted] hanno contratto matrimonio a Serre (SA). Le annotazioni al presente atto sono le seguente:

-Con dichiarazione contestuale all'atto di matrimonio, gli sposi **hanno scelto il regime della separazione dei beni** nei loro rapporti patrimoniali.

(Cfr. Allegato 7: Estratto atto di matrimonio; Stato di famiglia e residenza)

Spese condominiali: si

Formalità ipotecarie:

1.Ipoteca volontaria iscritta il **30/04/2007**, ***R.G. 23303, R.P. 5911*** nascente da atto del Notaio Raimondo Malinconico del 26/04/2007,repertorio 61784/24511 concessa a garanzia di aperture di credito per €.1.350.000,00 su capitale di €. 900.000,00 a favore della ICCREA BANCA SPA ISTITUTO CENTRALE DEL CREDITO Cooperativo; annottata in data 23/10/2015 ai numeri 36172/2688 di atto di surroga del 14 ottobre 2015 a rogito del Notaio Mario De Angelis, rep. 36561, a favore dell'attuale B.C.C. dei Comuni Cilentani e contro ***OMISSIS***, **sugli immobili** in **N.C.E.U. foglio 19, Part.375** ***subb.7,8,9,12,47,48.***

2.Ipoteca giudiziale iscritta il **02/02/2015**, ***R.G. 3411, R.P. 308*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 16/01/2015,repertorio 161/2015 per €.255.000,00 su capitale di €.243.600,00 a favore della Società [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

con sede in [ ] contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18,p.lla 2329.**

3.Ipoteca giudiziale iscritta il **09/07/2015**, ***R.G. 23976, R.P. 3038*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 19/06/2015, repertorio 1726/2015 per €.30.000,00 su capitale di €.25.041,32 a favore di Chiella Stefano, contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18, p.lla 2329.**

4. Pignoramento trascritto il **14/07/2017** ***R.G. 27396***, ***R.P. 21197***, a favore di ***Nuova [ ] srl*** (*Creditore Procedente)* e contro [ ] (*debitore*),notificato il 26/06/2017, **su immobili in N.C.E.U. foglio 19 Part.357, subb. 14, ed N.C.E.U. foglio 18 Part.2058 subb.27,11 ed N.C.E.U. foglio 19 Part. 375 subb.7,8,9,12,47,48 ed N.C.E.U. foglio 18 Part. 1497 ed N.C.E.U. foglio 13 Part. 311 ed N.C.E.U. foglio 18 Part.1508, per €.378.786,79.**

5. **Pignoramento trascritto il 28/09/2017**(*su cui è incardinata la presente E.I. 367/2017*) del **28/09/2017** ***R.G. 36123***, ***R.P. 27883***, a favore di [ ] [ ] (*debitore*), notificato il 7 settembre 2017 dall'Uff. Giud. Della Corte di Appello di Salerno,per €. 378.786,79, ricadente su tutti i beni **(Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15)** ed a integrazione del precedente pignoramento.

Regolarità edilizie: SCIA del 15/12/2010, prot.212 e successiva comunicazione del 04/01/2011,prot. 27, relative alla soppressione ed unificazione di subalterni riguardante l'immobile alla Via Nazionale.

Dichiarazione di abitabilità/agibilità

Presente Certificato di abitabilità o di agibilità riguardante lo stesso immobile distinto in N.C.E.U. del Comune di Serre al foglio 19, p.lla 375,subb. 7,8,9,12,47,48

Valore a base d'asta:

LOTTO 5

V_{ba} =88.500,00 €

(ottantottomilacinquecento/00 Euro)

LOTTI 6,7,8,9,10,11,12,13,14,

Ubicazione degli immobili: Comune di Serre (SA),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in Via XX Settembre del Comune di Serre (SA). Il fabbricato si trova nel centro urbano di Serre dove sono ubicate scuole, municipio, e vari servizi essenziali e che dista all'incirca 1,00 Km in auto; lo svincolo dell'autostrada Salerno/Reggio Calabria dista circa 9,00 km; Il vicino comune di Eboli (SA) dista poco più di 18,00 km mentre Salerno città, utilizzando la vicina autostrada dista circa 48,00 km.

Trattasi di fabbricato di recentissima costruzione non ancora ultimato, privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Tutti le unità immobiliari costituenti lo stesso sono censite in catasto fabbricati come unità in corso di costruzione.

Tabella : beni pignorati –Via XX Settembre snc –Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotti 6,14

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat	cl	Consist.	r.c	natura	piano	
6	fabbricati	18	2504	2	F03	U			appartamento	T	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	16	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
7	fabbricati	18	2504	3	F03	U			appartamento	T	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	13	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
8	fabbricati	18	2504	4	F03	U			appartamento	1	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	11	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
9	fabbricati	18	2504	5	F03	U			appartamento	1	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	19	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
10	fabbricati	18	2504	6	F03	U			appartamento	2	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	10	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
11	fabbricati	18	2504	7	F03	U			appartamento	2	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	14	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
12	fabbricatti	18	2504	8	F03	U			sottotetto	3	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	17	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
13	fabbricati	18	2504	9	F03	U			sottotetto	3	Via XX Settembre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

											snc
	fabbricati	18	2504	12	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
14	fabbricati	18	2504	18	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc
	fabbricati	18	2504	15	F03	U			garage	S1	Via XX Settembre snc

Qualità degli immobili:

Trattasi di fabbricato di recentissima costruzione non ancora ultimato, privo di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma. Tutti le unità immobiliari costituenti lo stesso sono censite in catasto fabbricati come unità in corso di costruzione.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.c.a. con solai di interpiano in latero cemento; la copertura è in parte del tipo a falde inclinate.

Risultano ultimate tutte le finiture esterne fatta eccezione per l'area di ingresso al piano terra e la corte esterna di pertinenza compresa la rampa di accesso al piano interrato. Internamente sono stati parzialmente completate tutte e sei le unità immobiliari destinate a civile abitazione presenti sui primi tre piani. Per ognuna di esse risultano completate le partizioni interne, l'intonaco alle pareti ed al solaio, la pavimentazione ed i rivestimenti di bagni e cucina, la posa in opera degli infissi esterni e quelli interni mentre restano da ultimare e collaudare gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) e le finiture alle pareti e solai interni. I due locali sottotetti al piano terzo sono ancora in corso di definizione per quanto riguarda le partizioni interne gli impianti mentre risultano ultimati l'intonaco alle pareti ed al solaio la posa in opera della pavimentazione ai terrazzi esterni pertinenziali e degli infissi esterni.

Tutte le unità sono collegate alla rete di adduzione idrica comunale ed a quella di scarico delle acque reflue.

Per quanto riguarda le aree comuni, la scala interna risulta ultimata su ogni livello, pedate e sottogradi sono rivestiti da lastre di marmo, le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura bianca e gli infissi esterni sono costituiti da un telaio in pvc; non è stato ancora montato l'ascensore.

Il piano interrato risulta quasi completato in ogni sua parte fatta eccezione per la posa in opera della saracinesca alla porta principale di ingresso all'area di manovra comune ed il completamento dell'impianto elettrico; tutte le pareti sono rivestite da intonaco di tipo civile con finitura bianca liscia, ogni unità è dotata di un accesso carrabile dotata di saracinesca elettrica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Composizione: Gli appartamenti sono composti da soggiorno, cucina, due bagni e tre camere collegate per mezzo di un disimpegno centrale e hanno di pertinenza un garage. I due locali sottotetti al piano terzo sono ancora in corso di definizione per quanto riguarda le partizioni interne .

Proprietà: La proprietà degli immobili spetta esclusivamente alla Sig.OMISSIS, nato [redacted] ggetto esecutato.

Possesso: Il LOTTO 6 risultava occupato dalla Sig.ra [redacted] LOTTO 1, LOTTI 7,8,9,10,11,12,13,14, tutti in possesso del debitore esecutato Sig. OMISSIS.

Provenienza dei beni: relativamente al foglio 18 particelle 1508 – 77 e 40, le medesime risultano pervenute con atto di permuta a rogito del Notaio Raimondo Malinconico del 9 dicembre 2010, repertorio n.67080, trascritto a Salerno il 30 dicembre 2010 ai nn. 51991/36537 da [redacted]

Alla signora [redacted] e dette particelle nella maggiore consistenza erano pervenute, unitamente alla madre [redacted] dichiarazione di successione n. 79 volume 257, presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 10 novembre 1989 e trascritta a Salerno il 18 dicembre 1989 ai nn. 34296/27301. Successivamente in forza di sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Salerno in data 16 luglio 2004, repertorio n. 15, trascritta a Salerno il 18 aprile 2005, ai nn. 19268/13778, le particelle 1508 -40 e 77 del foglio 18 venivano attribuite in proprietà esclusiva alla suddetta [redacted]

Relativamente al foglio 18 particella 2329, la medesima risulta pervenuta con il citato atto di permuta a rogito del Notaio Raimondo Malinconico del 9 dicembre 2010, repertorio n°67080, di cui sopra, dal signor [redacted]

Al signor [redacted] la particella 2329, già particella 5, risultava pervenuta con atto di rinunzia -cessione – divisione e vendita del 19 gennaio 1966 a rogito del Notaio Pasquale Torella, registrato ad Eboli il 27 gennaio 1966 al numero 126(o176) e trascritto a Salerno il 1° febbraio 1966 ai numeri 2755/2427, dai signori [redacted]

Le unità immobiliari in esame risultano di piena ed esclusiva proprietà del sig. OMISSIS, nato a [redacted], – C.F. OMISSIS.

Comproprietari: no

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Regime patrimoniale:

Successivamente alla richiesta della sottoscritta presso il Comune di Serre (SA)-Ufficio di Stato civile, dell'estratto dell'atto di matrimonio, si è potuto appurare che il giorno ventuno del mese di maggio alle ore 11:00 dell'anno 2000, OMISSIS, e OMISSIS nata hanno contratto matrimonio Le annotazioni al presente atto sono le seguente:

-Con dichiarazione contestuale all'atto di matrimonio, gli sposi **hanno scelto il regime della separazione dei beni** nei loro rapporti patrimoniali.

Formalità ipotecarie:

1.Ipoteca volontaria iscritta il **02/08/2012**, ***R.G. 30147, R.P. 2566*** nascente da atto del Notaio Monica Giuseppe del 27/07/2012,repertorio 53468/20757 concessa a garanzia di aperture di credito per €.510.000,00 su capitale di €. 340.000,00 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana-Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia e Montecorvino Rovella, contro ***OMISSIS***, **sugli immobili** in **N.C.E.U. foglio 18, Part.le 1508-77-40-2329-2330**(non oggetto di procedura).

2.Ipoteca volontaria iscritta il **03/10/2014**, ***R.G. 32786, R.P. 3122*** nascente da atto del Notaio Monica Giuseppe del 01/10/2014,repertorio 55037/21994 concessa a garanzia di aperture di credito per €.60.000,00 su capitale di €.40.000,00 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana-Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia e Montecorvino Rovella, contro ***OMISSIS***, **sugli immobili** in **N.C.E.U. foglio 18, Part.le 1508-77-40-2329-2330**(non oggetto di procedura)..

3.Ipoteca giudiziale iscritta il **02/02/2015**, ***R.G. 3411, R.P. 308*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 16/01/2015,repertorio 161/2015 per €.255.000,00 su capitale di €.243.600,00 a favore della Società con sede in contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18,p.lla 2329.**

4.Ipoteca giudiziale iscritta il **09/07/2015**, ***R.G. 23976, R.P. 3038*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 19/06/2015,repertorio 1726/2015 per €.30.000,00 su capitale di €.25.041,32 a favore di contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18,p.lla 2329.**

5. **Domanda giudiziale trascritta** il **04/12/2015**, ***R.G. 41390, R.P. 32892*** notificata dalla Corte di Appello di Salerno in data 30/07/2015,con la quale si chiede l'esecuzione in forma specifica a favore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

relativamente all'atto di permuta stipulata in data 9.12.2010, dichiarandone la nullità dello stesso per non aver ottemperato ai patti e condizioni di cui all'atto stesso contro ***OMISSIS***;

6. **Pignoramento** trascritto il **14/07/2017 *R.G. 27396***, ***R.P. 21197***, a favore di *(Creditore Procedente)* e contro *(debitore)*,notificato il 26/06/2017, **su immobili in N.C.E.U. foglio 19 Part.357, subb. 14, ed N.C.E.U. foglio 18 Part.2058 subb.27,11 ed N.C.E.U. foglio 19 Part. 375 subb.7,8,9,12,47,48 ed N.C.E.U. foglio 18 Part. 1497 ed N.C.E.U. foglio 13 Part. 311 ed N.C.E.U. foglio 18 Part.1508, per €.378.786,79.**
7. **Pignoramento trascritto il 28/09/2017***(su cui è incardinata la presente E.I. 367/2017)* del **28/09/2017 *R.G. 36123***, ***R.P. 27883***, a favore di ***srl*** (*Creditore Procedente)* e contro (*debitore*),notificato il 7 settembre 2017 dall'Uff. Giud. Della Corte di Appello di Salerno,per €. 378.786,79, ricadente su tutti i beni **(Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15)** ed a integrazione del precedente pignoramento.

OSSERVAZIONI

Le particelle 1508 - 77 - 40 e 2329, del foglio 18 secondo lo Strumento Urbanistico vigente rientrano nella "Zona B-distretto n.19". L'area è stata lottizzata ed edificata assoggettata a convenzione edilizia (le p.lle 1508-77-40-2329) con cessione di aree al Comune di Serre, stipulata dal Notaio Raimondo Malinconico del 5 agosto 2016, repertorio n. 75954/36269, trascritto il 2 settembre 2016 ai nn. 34927/27325, a favore del Comune di Serre **al fine di ottenere concessione edilizia per la costruzione del fabbricato per civile abitazione (Lotti 6,7,8,9,10,11,12,13,14)**.

Regolarità edilizie: :

- Delibera n.17 del 9 aprile 2003 con quale il Consiglio Comunale di Serre ha approvato il P.R.G., trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni e da quest'ultimo Ente approvato con decreto n.48 del 28 novembre 2005.
- Delibera n.96 del 20 aprile 2010 con la quale la Giunta Municipale ha adottato il Piano di Lottizzazione Convenzionata per la realizzazione del predetto fabbricato residenziale; precisato che tale delibera è stata confermata con successiva delibera di Giunta n.63 dell'8 marzo 2011;
- Delibera n.223 del 19 ottobre 2010 con quale la Giunta Municipale ha approvato il Piano di Lottizzazione di Edilizia Convenzionata in oggetto, dando espressamente atto del pareri favorevoli dell'ASL Salerno (comunicato con nota prot.5425 del 14/07/2010)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

e del Genio Civile(comunicato con nota prot. 7112 del 27 settembre 2010. La Giunta Comunale ha approvato il piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata proposto dal Sig. OMISSIS in Via XX Settembre e relativo al Distretto di Modificazione n.5 sub area n.19 composto dalle particelle nn. 40-77-1508-2329-2330 del foglio n.18.

- Denuncia di lavori prot. n. 3983 del 9/06/2011.
- Permesso di Costruire n.12 del 30/03/2017 per l'intervento di "Realizzazione di un fabbricato residenziale", consistente nell'esecuzione delle seguenti opere: "Variante a completamento e sanatoria autorizzato con delibera di G.C. n.223 del 1/10/2010 e decreto sindacale del 31/03/2011 prot 2229" in Via XX Settembre meglio identificata ai mappa 40-77-1508-2329-2330 del foglio n.18 del NCEU del Comune di Serre. **L'area è stata lottizzata ed edificata assoggettata a convenzione edilizia (le p.lle 1508-77-40-2329) con cessione di aree al Comune di Serre, stipulata dal Notaio Raimondo Malinconico del 5 agosto 2016, repertorio n. 75954/36269, trascritto il 2 settembre 2016 ai nn. 34927/27325, a favore del Comune di Serre al fine di ottenere concessione edilizia per la costruzione del fabbricato per civile abitazione.** Trattandosi in ogni caso di **immobili ancora in fase di costruzione**, **manca il requisito di agibilità** che dovrà essere ottenuto dagli Acquirenti a valle dell'ultimazione dei lavori . Si devono rifinire e perfezionare in accatastamento.

Dichiarazione di abitabilità/agibilità

Non presente.

Valore a base d'asta:

LOTTO 6 - V_{ba} = 119.100,00 € (centodicianovemilacento/00 EURO)
LOTTO 7 - V_{ba} =170.000,00 € (centosettantamila/00 Euro)
LOTTO 8 - V_{ba} =122.900,00 € (centoventiduemilanovecento/00 Euro)
LOTTO 9 - V_{ba} =103.100,00 € (centotremilacento/00 Euro)
LOTTO 10 - V_{ba} =112.300,00 € (centododicimilatrecento/00 Euro)
LOTTO 11 - V_{ba} =112.300,00 € (centododicimilatrecento/00 Euro)
LOTTO 12 - V_{ba} =55.200,00 € (cinquantacinquemiladuecento/00 Euro)
LOTTO 13 - V_{ba} =48.700,00 € (quarantottomilasettecento/00 Euro)
LOTTO 14 - V_{ba} =20.500,00 € (ventimilacinquecento/00 Euro)

Lotto 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Ubicazione degli immobili: Comune di Serre (SA),

I beni oggetto di attuale E.I., identificati nel prosieguo come **LOTTO 15** consistono in: un terreno identificato al Catasto del Comune di Serre con i dati catastali riportati in tabella:

Tabella 16: beni pignorati –Via Nazionale snc –Comune di Serre (Sa)

Comune di Serre- Lotto n.15

Lotto nr.	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	cl.	Consist.	r.c	natura	piano	
15	terreni	13	311				6 are 47 ca		terreno		Località Santa Lucia

Qualità degli immobili:

Il fondo confina proprio con via Nazionale e lungo di essa è delimitato da una recinzione provvisoria che ne impedisce l'accesso; i confini Nord ed Est sono delimitati da recinzioni quello Ovest invece non è definito nè da recinzioni né da termini posti a terra. Risulta completamente incolto e si sviluppa su un dislivello di circa 5,00 m rispetto al piano viario.

Composizione:

Il lotto di terreno è ubicato in Via Nazionale del Comune di Serre (SA) ed ha una superficie complessiva di circa 647,00 m² ed ha Destinazione Urbanistica:"Zona B"-Lotto intercluso L1.

Confini:

Il terreno confina con strada Statale 19, aventi causa, salvo altri.

Proprietà: **La proprietà degli immobili spetta esclusivamente alla Sig. OMISSIS, nato a 01/01/1969, soggetto esecutato.**

Possesso: dell'esecutato.

Provenienza dei beni: relativamente al foglio 13 particella 311, la medesima risulta pervenuta con atto di vendita del 30 aprile 2010 repertorio n. 65908 a rogito del Notaio Raimondo Malinconico, trascritto a Salerno il 12 maggio 2010 ai nn. 19774114487 dal signor

Al signor il bene stesso era pervenuto con atto di vendita del 29 marzo 2006, a rogito del Notaio Pasquale Cammarano, repertorio n. 77574, registrato a Salerno il 14 aprile 2006 **al**. n. 2206 e trascritto a Salerno il 20 aprile 2006 ai nn. 21898/13174, dai coniugi

Ai coniugi la medesima particella era pervenuta con atto per Notaio Pietro Curzio del 19 dicembre 1992, repertorio n.52327, registrato ad Eboli l'8 gennaio 1993 al numero 149 e trascritto a Salerno il 16 gennaio 1993 ai nn. 1420/1273 da

Comproprietari: no

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Regime patrimoniale:

Successivamente alla richiesta della sottoscritta presso il Comune di Serre (SA)-Ufficio di Stato civile, dell'estratto dell'atto di matrimonio, si è potuto appurare che il giorno , OMISSIS nato , e OMISSIS nata hanno contratto matrimonio a . Le annotazioni al presente atto sono le seguente:

-Con dichiarazione contestuale all'atto di matrimonio, gli sposi **hanno scelto il regime della separazione dei beni** nei loro rapporti patrimoniali.

Spese condominiali: no

Formalità ipotecarie:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta il **02/02/2015**, ***R.G. 3411, R.P. 308*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 16/01/2015,repertorio 161/2015 per €.255.000,00 su capitale di €.243.600,00 a favore della Società SRL con sede in , contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18,p.lla 2329.**
2. **Ipoteca giudiziale** iscritta il **09/07/2015**, ***R.G. 23976, R.P. 3038*** nascente decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 19/06/2015, repertorio 1726/2015 per €.30.000,00 su capitale di €.25.041,32 a favore di , contro ***OMISSIS***, **su tutti gli immobili di cui agli 15 LOTTI escluso l'immobile** in **N.C.E.U. foglio 18, p.lla 2329.**
3. **Pignoramento** trascritto il **14/07/2017** ***R.G. 27396***, ***R.P. 21197***, a favore di (*Creditore Procedente*) e contro (*debitore*),notificato il 26/06/2017, **su immobili in N.C.E.U. foglio 19 Part.357, subb. 14, ed N.C.E.U. foglio 18 Part.2058 subb.27,11 ed N.C.E.U. foglio 19 Part. 375 subb.7,8,9,12,47,48 ed N.C.E.U. foglio 18 Part. 1497 ed N.C.E.U. foglio 13 Part. 311 ed N.C.E.U. foglio 18 Part.1508, per €.378.786,79.**
4. **Pignoramento trascritto il 28/09/2017**(*su cui è incardinata la presente E.I. 367/2017*) del **28/09/2017** ***R.G. 36123***, ***R.P. 27883***, a favore di ***dei srl*** (*Creditore Procedente)* e contro (*debitore*), notificato il 7 settembre 2017 dall'Uff. Giud. Della Corte di Appello di Salerno,per €. 378.786,79, ricadente su tutti i beni **(Lotti 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15)** ed a integrazione del precedente pignoramento.

Regolarità edilizie: Secondo il PRG il bene oggetto di esecuzione riportato in N.C.E.U. di Serrre foglio 13, p.lla 311 ha Destinazione Urbanistica : "Zona B"-Lotto intercluso L1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0

Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA

Valore a base d'asta:

LOTTO 15

V_{ba} =41.200,00 €

(quarantunomiladuecento/00 Euro)

17.) Repertorio fotografico

1.1 Quesito n. 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.

17.2 Risposta al quesito n. 17

Allego alla presente relazione il repertorio fotografico, in formato digitale (jpeg), che rappresenta lo stato del fabbricato all'esterno ed all'interno, con dettagli degli ambienti e delle finiture; l'accesso agli immobili, l'esposizione .

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Ho riscontrato non poche difficoltà nell'espletamento dell'incarico, per quanto attiene ***la* non reperibilità delle persone in possesso degli immobili pignorati, alle difficoltà di rilievo, al carico di lavoro legato alla redazione delle corpose relazioni grafico - fotografiche degli 15 Lotti presente *E.I. 367/2017.***

Con Osservanza

Salerno, 15/07/2018

Il C.T.U.
Ing. Doinita Steluta Niculita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOINITA STELUTA NICULITA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 72daf0