

CTU ING. SERENA PICARIELLO

Alla c.a. del G.E. Serretiello Sara
del Custode Giudiziario Schiavo Gaetano
e delle Parti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pontecagnano, 24.10.2022

Oggetto: E.I. 94/2019 Tribunale di Salerno. Documento di accompagnamento al deposito della DOCFA come da ordinanza del G.E. del 24.08.2022.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta CTU Ing. Serena Picariello nata a Battipaglia (SA) il 18/03/1989, C.F. PCRSRN89C58A7170, P.IVA n°05676840654 iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A (laurea specialistica) col n° d'ordine 7042, cell. 3406661933 e-mail serena.picariello89@gmail.com PEC: serena.picariello@ordingsa.it

AVENDO RICEVUTO

in data 29/10/2021 nomina di Consulente Tecnico di ufficio dall'allora Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno dott.ssa Marina Mainenti, relativamente all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto; e

AVENDO RICEVUTO ORDINE

in data 24/08/2022, dall'attuale G.E. dott.ssa Sara Serretiello, di dividere tramite frazionamento, dalla maggior consistenza del sub. 12, il solo terzo piano eseguito attribuendogli proprio subalterno differente dai restanti piani

DEPOSITA

- **Visura catastale aggiornata e planimetria catastale del sub. 26** (corrispondente all'ex sub. 11 oggetto di pignoramento e trascrizione), sul quale configurare il Lotto Unico da destinare alla prosecuzione dell'iter procedurale esecutivo;
- **Visura catastale aggiornata e planimetria catastale del sub. 25** (afferente alla maggior consistenza del sub. 12 soppresso), da escludere dalla prosecuzione dell'iter procedurale esecutivo.

Si ribadisce, inoltre, come già sottolineato in perizia, che **il bene risulta ancora intestato catastalmente a** [REDACTED] (non eseguita e deceduta) per il diritto di usufrutto di quota 1/3.

Si è già precisato che la sig.ra [REDACTED] risulta [REDACTED] [REDACTED] come da certificato di morte, all. 4c del volume allegati.

Resterà quindi facoltà del G.E. valutare eventuali adempimenti formali circa l'aggiornamento delle visure catastali e ipotecarie, al fine di recepire in visure ipocatastali anche formalmente il decesso della sig.ra [REDACTED]

Per effetto della procedura DOCFA, la configurazione del Lotto Unico, risulta pertanto così variata:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Irno - 84098 Pontecagnano Faiano

e-mail: serena.picariello89@gmail.com

P.E.C.: serena.picariello@ordingsa.it

Cell. 340661933

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



ING. SERENA PICARIELLO

LOTTO UNICO E.I. 94/2019:

porzione di albergo ubicata al terzo piano dell'Hotel Italia con accesso da Corso Vittorio Emanuele 84, tramite rampa di scala e ascensore comuni con gli altri piani del suddetto hotel.

Risultano annessi al terzo piano il lastrico solare e porzione di sottotetto.

Vecchi dati catastali del cespite pignorato soppressi già in precedenza e poi tramite DOCFA:

- o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, ex sub. 11, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 956,74 €.

L'appartamento nell'anno 2000, a seguito della fusione di più subalterni, è rientrato a far parte di un nuovo subalterno (sub. 12) e trasformato in camere di albergo, pertanto i dati catastali soppressi tramite DOCFA del cespite pignorato sono:

- o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita 30.987,41 €.

Dati catastali attuali Lotto Unico per effetto di procedura DOCFA:

- o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 26, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita 9.480,00 €.

Valore base d'asta LOTTO UNICO (attuale sub. 26): 700.000,00 €

Sperando di aver bene e fedelmente adempito al compito affidatomi, resto a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Con Osservanza e cordialità

Il Consulente Tecnico incaricato
Ing. SERENA PICARIELLO





TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE

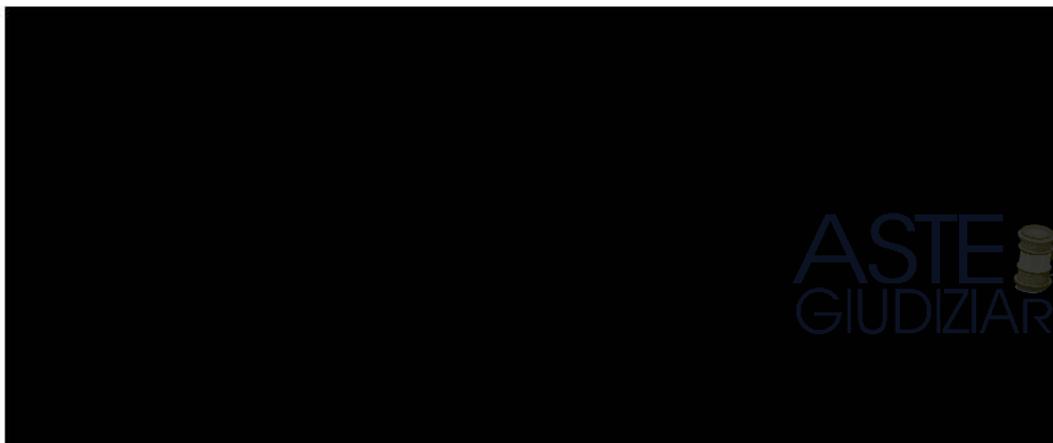
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *Ill.ma Dott.ssa Serrettiello*

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 94/2019

1

*ISTANZA DI FORMALE AUTORIZZAZIONE C.T.U. ALLA
DIVISIONE TRAMITE DOCFA DELLA PORZIONE
IMMOBILIARE ESECUTATA (identificata nel pignoramento
con il vecchio identificativo catastale sub. 11) DAL RESTO DEL
COMPLESSO ALBERGHIERO.*



ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Serena Picariello

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





Alla Cortese Attenzione di:
Ill.ma G.E. Dott.ssa Serretiello
e per conoscenza

Spett.le Ufficio Catasto - Agenzia del Territorio di Salerno
Custode Giudiziario avv. Schiavo Gaetano
Creditore Procedente

2

Oggetto: formale istanza di istruzione DOCFA all'esito dell'udienza del 30.06.2022.

La sottoscritta C.T.U. Ing. Serena Picariello, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva 94/2019

AVENDO PRESENZIATO

All'udienza del 30.06.2022, laddove l'Ill.ma G.E. e le Parti hanno ravvisato l'esigenza di separare dalla maggiore consistenza dell'attuale sub. 12 (categoria catastale D/2) un nuovo subalterno corrispondente all'ex sub. 11 (categoria catastale A/4) oggetto di pignoramento, già a suo tempo soppresso e fuso con il sub. 12

Tanto premesso, l'istante, anche per **formale conoscenza degli Uffici Preposti all'espletamento delle pratiche catastali sul da farsi,**



All'Ill.ma G.E. di voler ordinare agli uffici catastali e autorizzare la sottoscritta CTU il distacco dalla unità immobiliare

- o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub. 12, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita 30.987,41 €.

La seguente minor consistenza catastale (corrispondente all'ex sub. 11) sulla quale riaggiornare in rettifica il pignoramento:

- o N.C.E.U. Salerno, foglio 64, part.lla 271, sub da attribuire d'ufficio con nuovo subalterno disponibile, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita da attribuire d'ufficio, livello di piano terzo, Corso Vittorio Emanuele 84.

Per interlocuzione avuta con gli Uffici Catastali, con il Custode Giudiziario e con l'avvocato del Creditore Procedente, la sottoscritta CTU vuole precisare, che sarà richiesta una DOCFA per semplice divisione e non per cambio di destinazione d'uso per riportare l'immobile in categoria A/4 (abitazione popolare), in quanto la porzione di sub. 12 pignorata risulta completamente trasformata in camere di albergo, come già detto nell'elaborato peritale e, pertanto, necessiterebbe di opere interne per renderlo conforme ad un appartamento. Tali opere

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Serena Picariello





comportano l'istruzione di una CILA/SCIA presso l'Ufficio Tecnico il Comune di Salerno e di conseguenza ulteriori oneri a carico del Creditore Procedente.

Si sottolinea però, che un eventuale acquirente futuro, avrà comunque facoltà di trasformare in abitazione il bene a seconda delle necessità e dell'uso che riterrà più opportuno.

Con tale approvazione, si intendono autorizzate anche le spese vive dei diritti catastali di cui la sottoscritta CTU esibirà ricevute e il compenso di 1.000,00 €. A tal proposito la sottoscritta CTU richiede al Creditore Procedente un acconto pari al 30% prima di presentare la pratica DOCFA, in quanto ancora non sono state quietanzate dal Creditore Procedente le due fatture emesse: fattura acconto di € 834,00 e fattura spese sostenute e saldo onorari fissi di 2.100,78€, nonostante gli svariati solleciti.

Con osservanza

Pontecagnano - Faiano 07.07.2022

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Serena Picariello
(f.to digitalmente)*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. C.T.U. Serena Picariello

