

TRIBUNALE DI SALERNO - III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA N.21/2001 R.G.E. e riunite

IN DANNO DI .

G.E.: dott. Alessandro Brancaccio.



Ill.^{mo} G.E. dott. Alessandro Brancaccio,

in espletamento dell'incarico di consulenza tecnica conferito dalla S.V. nel giudizio in oggetto, il sottoscritto ing. Alfonso Di Landro, con studio in Cava de' Tirreni, Corso Principe Amedeo n° 65, rassegna la presente:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alfonso Di Landro, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al N. 4177, è stato nominato, nell'udienza del 20/12/2012, consulente tecnico d'ufficio nella procedura indicata in epigrafe.

Il mandato conferito così recita:



"provveda l'esperto ad effettuare una ricognizione di tutti gli immobili sottoposti ai procedimenti esecutivi n. 21/2001, n. 365/2007 e n. 12/2008, a descriverli e ad identificarli catastalmente, a specificarne l'estensione e l'esatta ubicazione a seguito ed alla stregua del frazionamento redatto dall'ing. Cavaliere, a verificarne l'attuale destinazione urbanistica; a riformulare, se del caso, i lotti oggetto di vendita, onde consentirne una più agevole e redditizia collocazione sul mercato. Dica l'esperto quant'altro eventualmente utile ai fini della vendita forzata".



dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

Occorre precisare che il precedente CTU ing. Claudio Cavaliere, nominato dal G.E. per la stima del compendio immobiliare pignorato, ha depositato una prima Relazione in data 15/06/2011 ed una successiva Integrazione con frazionamento in data 23/02/2012. Orbene dover rivedere una relazione già effettuata ed esplicitare una ricognizione di tutti gli immobili sottoposti ai procedimenti esecutivi è stato un lavoro immane e laborioso in quanto si è dovuto esaminare in dettaglio sia la relazione ed integrazione eseguite dal CTU che tutti gli atti delle procedure esecutive in Tribunale, nonché verificare lo stato di fatto con sopralluoghi, rilievi grafici e fotografici, i titoli autorizzativi all'ufficio tecnico del Comune ed eventuali condoni, la documentazione catastale all'Agenzia delle Entrate, i titoli di provenienza, le iscrizioni e trascrizioni alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Dal risultato delle succitate indagini si sono rilevate numerose incongruenze, inesattezze e dimenticanze nel rilievo dello stato dei luoghi e nelle successive individuazioni catastali. Pertanto si è cercato di operare le opportune correzioni dove possibile e in alternativa semplicemente evidenziare gli errori e le omissioni. Comunque tutte le difficoltà riscontrate durante l'espletamento dell'incarico sono state sempre evidenziate al G.E. e le soluzioni stesse concordate, con la conservazione della valutazione effettuata dal precedente CTU.

2 OPERAZIONI PERITALI

La prima basilare operazione è stata recuperare tutta la documentazione agli atti depositata in cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno per le procedure n. 21/2001, n. 365/2007 e n. 12/2008.

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

Si evidenzia che per i beni immobiliari pignorati il G.E. ha nominato quale custode giudiziario l'avv. Tullia Grasso, che ha fornito ulteriore documentazione inerenti i diversi procedimenti esecutivi.

Successivamente si è proceduto ad una disamina approfondita di tutti i fascicoli ed in particolar modo della Relazione di stima e seguente Integrazione con frazionamento, realizzate dall'ing. Claudio Cavaliere.

Sono state reperite le visure e le planimetrie catastali aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Catasto di Salerno.

Una prima ricognizione sommaria di tutti gli immobili pignorati è stata effettuata con l'ausilio del custode giudiziario avv. Tullia Grasso.

Il compendio immobiliare è situato in viale della Libertà n. 30 S.S. 18 - km 69 località Bivio Pratole di Montecorvino Pugliano (Sa).

Si è provveduto a visionare i diversi immobili pignorati ed a confrontarli con le planimetrie catastali aggiornate.

In seguito per verificare i titoli autorizzati, gli eventuali condoni in istruttoria e la zona urbanistica, mi sono recato all'ufficio tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano per accedere agli atti.

Dallo studio di tutta la documentazione summenzionata è risultato che:

- la pensilina, identificata dal C.T.U. ing. Cavaliere come P-1, non risulta stimata nella relazione tecnica;
- il bene immobiliare, identificato dal C.T.U. ing. Cavaliere come "villa" non risulta accatastato;
- la guardiola, illustrata dal C.T.U. ing. Cavaliere, non risulta stimata nella relazione tecnica;
- non risulta realizzato alcun rilievo dei beni immobiliari pignorati;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Alfonso Di Landro

Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

- non risulta accertata la liceità di alcuni beni tra cui il garage e la pensilina (P-1) ed inoltre quest'ultima è stata oggetto di demolizione (con smaltimento di copertura in amianto) in data 10/12/2012 (prot. 0025930 del 10/12/2012 Comune di Montecorvino Pugliano certificato di ultimazione) a causa di un incendio sviluppatosi in data 07/08/2011;

Tali problematiche sono state riferite al G.E., stabilendo di inserire al catasto l'immobile identificato come "villa" e di rimuovere la pensilina (P-1) in seguito alla demolizione ultimata in data 10/12/2012.

Pertanto dovendo accatastare l'unità immobiliare "villa", si è concordato con il custode giudiziario avv. Grasso di effettuare alcuni sopralluoghi per estrarre il rilievo metrico e fotografico.

L'inizio delle operazioni peritali per il rilevamento della "villa" è stato comunicato al sig. ed alla custode, mediante raccomandate A.R. e fax (Allegato G) del 27/05/2013 e del 03/06/2013.

Quindi il giorno 10 giugno 2013 alle ore 09,00, così come annunciato, sono iniziate le operazioni peritali, presso i luoghi di causa in Montecorvino Pugliano, viale della Libertà n. 30 località Bivio Pratole, alla presenza dell'avv. Tullia Grasso custode giudiziario, del sig. in qualità di amministratore della , proprietaria

dell'immobile, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al proprio collaboratore geom. Rocco Sica.

Si è proceduto ad un primo esame dello stato dei luoghi, ad ispezionare i beni immobiliari pignorati oggetto di procedura esecutiva ed a realizzare una documentazione fotografica (Allegato B) dello stato attuale.

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

Inoltre si è presa visione di alcuni documenti in possesso del sig.

riguardanti i beni immobiliari pignorati e si è intrapreso il rilievo metrico della unità immobiliare.

Dopo varie discussioni ed esamina dei documenti agli atti si è redatto il verbale di primo accesso e si è chiuso tale verbale, stabilendo di comune accordo il rinvio in prosieguo delle operazioni peritali, per il giorno 24 giugno 2013 alle ore 15.30 sui luoghi di vertenza, con le parti presenti già informate (Allegato A).

Il secondo sopralluogo alla villa non si è potuto svolgere il 24/06/2013 per motivi personali del sig. , pertanto si è concordato il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 28 maggio 2013 alle ore 15.30.

Il secondo sopralluogo ha avuto luogo il 28/05/2013 alle ore 15.30, così come stabilito nel precedente verbale, presso i luoghi di vertenza in Montecorvino Pugliano, viale della Libertà n. 30 località Bivio Pratole, alla presenza dell'avv. Tullia Grasso custode giudiziario, del sig. , in qualità di amministratore della , proprietaria

dell'immobile, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al proprio collaboratore geom. Rocco Sica.

Si è provveduto ad ispezionare lo stato dei luoghi ed a realizzare il proseguimento del rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato.

Inoltre si è effettuata una ulteriore consultazione delle mappe e planimetrie catastali inerenti i beni pignorati per confronto con lo stato attuale.

Il prosieguo delle operazioni peritali per il rilievo dell'unità immobiliare "villa" è seguito con successivi sopralluoghi in data 11/07/2013, 19/07/2013 e 31/07/2013 sempre alla presenza del sig. ,

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

del custode giudiziario avv. Grasso Tullia e del mio collaboratore geom. Rocco Sica.

In seguito si è realizzato il modello Docfa per l'accatastamento della unità immobiliare "villa" presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno con notevole lungaggine burocratica degli uffici catastali.

Nel contempo ho effettuato indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano riguardo la regolarità urbanistica dell'immobile pensilina e garage, e riguardo l'eventuale possibilità di poter frazionare le unità immobiliari capannoni per consentire una più agevole collocazione sul mercato, così come richiesto dal G.E..

Purtroppo, dopo vari incontri ed ampie discussioni all'ufficio tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano, per il frazionamento delle unità immobiliari "capannoni", si è giunti a conclusione che con il nuovo P.U.C. per la sottozona D3, non è possibile frazionare; anche se tutto ciò è apparso molto strano in quanto l'ing. Cavaliere ha frazionato il terreno nel mandato precedente (si è verificato che tale frazionamento è stato depositato al Comune di Montecorvino Pugliano in data 06/02/2012 prot. N. 2703).

In seguito è stato realizzato il tipo mappale ed il Docfa per la regolarizzazione della particella pensilina P-1 del compendio immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno.

Lo scrivente, successivamente, ha effettuato ulteriori sopralluoghi presso il Comune di Montecorvino Pugliano Ufficio Tecnico, presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, presso il Tribunale di Salerno Terza Sezione Civile e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, allo scopo di acquisire documentazione utile ai fini della consulenza.

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

3 PROBLEMATICHE RISCONTRATE

Si evidenzia che nello svolgimento dell'incarico si sono riscontrate notevoli incongruenze ed inesattezze che hanno necessitato ulteriori approfondimenti.

Procedendo in ordine cronologico:

l'ing. Cavaliere nominato precedentemente CTU, nella propria perizia del 14/06/2011 così riportava: *L'accesso al complesso industriale, avviene tramite ampio cancello automatizzato, che permette l'accesso anche a mezzi pesanti; subito dopo l'entrata principale vi sono:*

- *due pensiline coperte per il parcheggio delle automobili, con una capacità di parcheggio di circa 20 automobili; non valutato in perizia.*

- *un piccolo ricovero per un eventuale custode/guardiano del complesso industriale; (C.F. Foglio 12 part. 145 sub 3) non valutato in perizia.*

- *la villa, di tre piani fuori terra, del sig. , amministratore unico della società proprietaria del complesso; (Villa) (Foglio 12 part. 163 C.T. ma non riportata al C.F.) valore 1.500.000,00 euro.*

- *una palazzina di due piani progettata e costruita per ospitare gli uffici della società; (U-1) (C.F. Foglio 12 part. 145 sub 2) valore 546.000,00 euro.*

Superata la guardiola del custode, inizia il complesso residenziale che consta, principalmente:

- *di quattro grandi capannoni; C1 - C2 - C3 - C4 (C.F. Foglio 12 part. 145 sub 4-8-6-5) valori: 3.200.000,00 euro - 2.100.000,00 euro - 4.500.000,00 euro - 1.575.000,00 euro.*

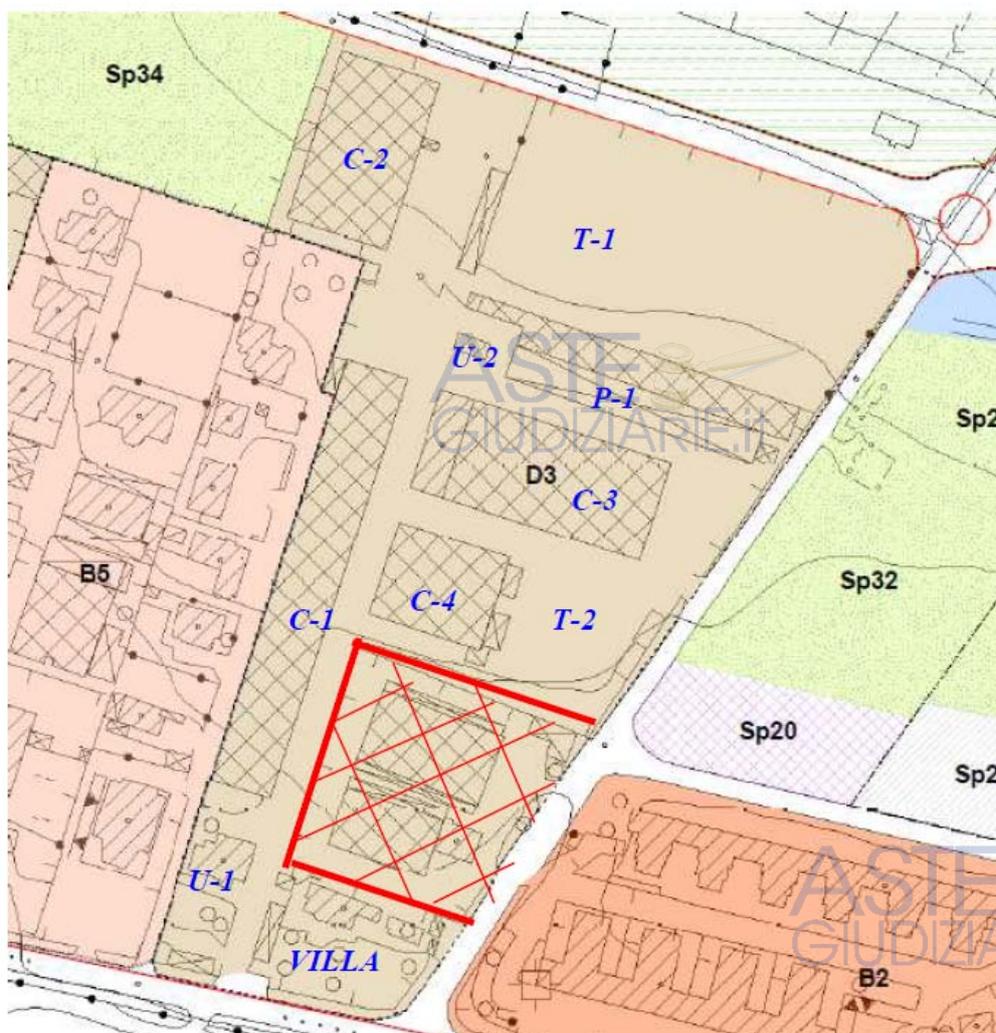
- *di un'ulteriore palazzina uffici non ultimata; U-2 (non riportata al Catasto) valore 90.000,00 euro.*



- di una tettoia adiacente un'area libera attualmente adibita a deposito; P-1 (C.F. Foglio 12 part. 145 sub 7) non valutata in perizia.

- di un terreno libero posto tra la Strada Provinciale 313 ed il confine Est (lato collina) del complesso; T-1 (non riportato in catasto) valore 4.800.000,00 euro.

- di un terreno libero posto confinante ad Ovest con la proprietà ed a Sud con la strada provinciale; T-2 (non riportato in catasto) valore 2.100.000,00 euro.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Un piccolo locale (detto canile) individuato al Foglio 12 part. 145 sub 9 (allo stato grezzo) con planimetria catastale allegata, non era riportato in relazione e non risultava valutato.

La pensilina P-1 (sub 7) pur essendo stata individuata non risultava valutata.

La guardiola (sub 3) pur essendo stata individuata non risultava valutata.

Inoltre due opere abusive (l'una retrostante il capannone C-1 e l'altra retrostante il capannone C-2) non sono state evidenziate in relazione.

La villa non risultava accatastata all'Agenzia delle Entrate e non veniva evidenziato che il locale garage è abusivo e non accatastato.

Le difformità delle distribuzioni interne di alcune unità immobiliari (vedi Villa e C-4) e delle porte di accesso (vedi C-2) non risultavano in relazione.

Inoltre la cabina elettrica di trasformazione non è stata valutata e non si è evidenziato che al complesso immobiliare si può accedere anche da altro ingresso su via Monte Terminillo.

In data 23/02/2012 l'ing. Cavaliere ha depositato in Tribunale una Relazione

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

integrativa, effettuando tipo frazionamento e mappale mod. Pregeo ed aggiornamento degli atti catastali con divisione ed ampliamento mod. Docfa.

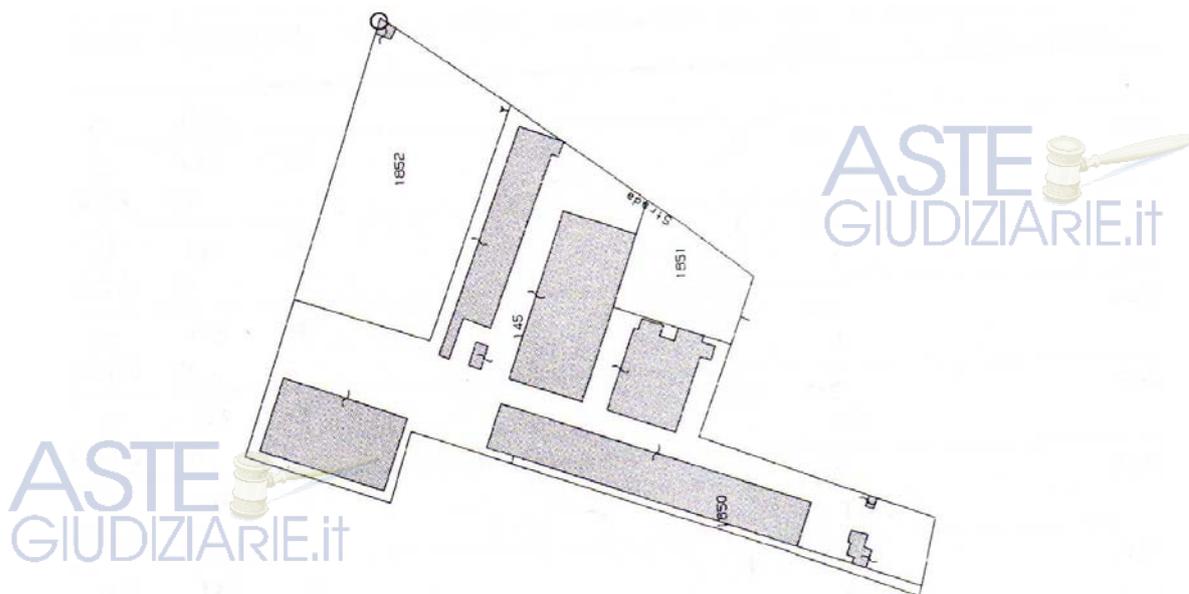
Con il frazionamento Pregeo sono stati staccati dalla particella originaria 145 n. 3 terreni individuati con le particelle 1850-1851-1852.

La particella 1850 del Catasto Terreni è un ente urbano di 806 mq, che non è stata considerata nelle valutazioni e per giunta è una strada pubblica di accesso ad altre unità residenziali con tanto di toponomastica comunale, denominata via Ugo Foscolo (Allegato B foto n. 75-76-77).

In fase di indagine all'ufficio tecnico del Comune è stato richiesto se tale appezzamento di terreno fosse stato espropriato o acquisito per accordi intervenuti, ma l'U.T.C. non è stato in grado di produrre documentazione agli atti.

La particella 1851 del Catasto Terreni è un ente urbano di 2610 mq, identificata in perizia con T-2 (valore euro 4.800.000,00), ma allo stato attuale è un terreno asfaltato, è una strada interna al complesso industriale, è stata staccata a ridosso sia del capannone C-3 che del capannone C-4 ed inoltre ha anche suddiviso l'ingresso secondario (cancello carrabile) su via Monte Terminillo.

La particella 1852 sub 1 del Catasto Fabbricati di categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, omissis) con rendita di 3.744,00 euro è un terreno di 8855 mq con piccolo locale (canile), identificata in perizia con T-1 (valore euro 1.500.000,00). Inoltre il sub 9 della part. 145 che precedentemente individuava l'attuale part.1852 sub 1 è stato assegnato alla palazzina uffici non ultimata U-2.



dott. ing. Alfonso Di Landro

Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

Con il modello Docfa dell'ing. Cavaliere sono state riportate le nuove planimetrie di ciascuna delle unità immobiliari (part. 145 sub 2-3-4-5-6-7-8-9), è stato soppresso il precedente sub 9 (canile) ed è stato assegnato il sub 9 all'immobile identificato in perizia con U-2.

Il sub 1 della part. 145 è un Bene Comune Non Censibile (viabilità comune ai sub 2-3-4-5-6-7-8-9 e 1852 sub 1), ma in perizia non si prende in considerazione ai fini della stima immobiliare.

Durante i sopralluoghi effettuati si è constatato la difformità delle planimetrie rispetto allo stato di fatto sia nelle dimensioni che nella distribuzione interna (vedi part. 145 sub 5-6), la planimetria dell'unità 1852 sub 1 non è esattamente riportata ed il fabbricato è allo stato grezzo, inoltre erroneamente nel sub 7 della particella 145 è stato riportato un piano primo che non esiste nello stato di fatto.

Inoltre la planimetria catastale della part. 145 sub 2 non è riportata in rapporto di scala adeguato e pertanto non individua la consistenza reale.

In fase di indagine all'ufficio tecnico del Comune è stato richiesto se era possibile urbanisticamente suddividere e frazionare i capannoni, ma la risposta è stata negativa in quanto le Norme Tecniche di Attuazione non lo prevedono. Allora ci si interroga come abbia potuto frazionare i terreni il CTU precedente.

Altro problema urbanistico che non ha avuto risposta dall'ufficio tecnico comunale è: se il complesso industriale è stato edificato con titolo autorizzativo in funzione dell'indice di fabbricabilità rispetto alla superficie del lotto (individuato al foglio 12 particella 145), non è possibile suddividere in più lotti, ma dovrebbe essere un unico lotto (da valutare e vendere). Anche

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

perché, chi dovesse acquistare una particella di terreno, ad esempio T-1 o T-2, potrebbe chiedere di edificare rispetto alla sua superficie non considerando che tale superficie rientrava già (quindi era stata già considerata ai fini edificatori) nel titolo autorizzativo originario della part. 145.



Pertanto alla luce di quanto sopra riportato che riassume semplicisticamente le problematiche ma che non è esaustivo si è richiesto un incontro chiarificatore con il G.E., il quale in data 28/07/2014 ha emesso il provvedimento; *V°*, si invita l'esperto a prospettare le possibili soluzioni da percorrere per dirimere le problematiche riscontrate.

In data 07/08/2014 il sottoscritto CTU ha prospettato le seguenti soluzioni:

- 1- Sviluppare perizia estimativa ex novo, soluzione molto più gravosa con annullamento dei frazionamenti effettuati (dalla precedente CTU), con sistemazione della esatta rappresentazione grafica del compendio immobiliare (rilievo, pratiche catastali, indagini comunali, ecc.), con nuovi valori di stima, considerando tutti i beni presenti, ma soprattutto con una visione globale più chiara, realistica e completa della situazione attuale.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

- 2- Conservare la perizia estimativa della precedente CTU, con annullamento dei frazionamenti effettuati, con sistemazione della esatta rappresentazione grafica del compendio immobiliare (rilievo, pratiche catastali, indagini comunali, ecc.), rimodulando, correggendo e variando i lotti ed i valori di stima, con una visione globale più vicina alla situazione attuale.
- 3- Conservare la perizia estimativa della precedente CTU, senza annullare i frazionamenti effettuati, con sistemazione della esatta rappresentazione grafica del compendio immobiliare (rilievo, pratiche catastali, indagini comunali, ecc.), rimodulando e correggendo i lotti ma non i valori di stima, spiegando in relazione tutte le situazioni e le problematiche esistenti ed evidenziando lo stato attuale. Soluzione meno gravosa, ma meno efficace e risolutiva, in quanto meno esatta.

Il G.E. in data 08/08/2014 ha emesso il seguente provvedimento: *letta l'istanza che precede, autorizza l'esperto, ove possibile, ad attuare la terza soluzione prospettata, assegnando termine fino al 30/11/2014 per l'espletamento del mandato.*

4 PROCEDIMENTI ESECUTIVI

- **N. 21/2001 R.G.E.** promosso da che ha pignorato (trascritto in data 29/09/2000) i seguenti beni immobili di proprietà della : Comune di Montecorvino Pugliano Catasto Terreni Foglio 12 part. 145-388-363-389-146-147-387-162-161-163-180 per la somma complessiva di lire 22.838.533; si evidenzia che la particella 180 del foglio 12 è di proprietà dei sigg. e .
- **N. 365/2007 R.G.E.** promosso da M.P.S. Gestione Crediti Banca S.p.A. che ha pignorato (trascritto in data 30/08/2007) i seguenti beni immobili di proprietà della : Comune di Montecorvino Pugliano, Catasto Terreni Foglio 12 part. 145 ente urbano di ha 3.82.25 (comprendente i mappali 146-147-362-363-387-388-389-162-463), foglio 12 part. 161 seminativo di are 7, foglio 12 part. 163 ente urbano di are

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

13,50, Catasto Fabbricati foglio 12 part. 145 Cat. D/7 rendita euro 94.976,42, per la somma di euro 902.741,53 oltre interessi.

- **N. 12/2008 R.G.E.** promosso da che ha pignorato (trascritto in data 09/01/2008) i seguenti beni immobili di proprietà della : Comune di Montecorvino Pugliano, Catasto

Fabbricati foglio 12 part. 145 Cat. D/7 rendita euro 94.976,42, per la somma di euro 46.457,31 oltre spese, diritti ed onorari.

5 INDAGINI CATASTO E CONSERVATORIA

Le indagini effettuate nei confronti della , sono

consistiti nell'esaminare i documenti e consultare i registri del Catasto e della Conservatoria dei registri immobiliari in relazione ai seguenti immobili:

- 1) In Comune di Montecorvino Pugliano alla Via SS 18 Km 69 Bivio Pratole, appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di mq 38.225 con entrostante complesso industriale avente accesso dal Viale della Libertà, il tutto riportato nel Catasto con i seguenti dati:

NCT foglio 12, p.^{lla} 145 (ex 145/a) ente urbano di ha 2.59,54 (comprendente i mappali 146, 147, 363, 387, 388, 389, 162, 463 e 362 del foglio 12);

NCT foglio 12, p.^{lla} 1850 (ex 145/b) ente urbano di are 08,06;

NCT foglio 12, p.^{lla} 1851 (ex 145/c) ente urbano di are 26,10;

NCT foglio 12, p.^{lla} 1852 (ex 145/d) ente urbano di are 88,55;

NCEU foglio 12, p.^{lla} 145 sub 1, Viale della Libertà n. 30, piano terra, bene comune non censibile;

NCEU foglio 12, p.^{lla} 145 sub 2, Viale della Libertà n. 30, piani terra e primo, Cat. D/7, rendita euro 2.426,00;

NCEU foglio 12, p.^{lla} 145 sub 3, Viale della Libertà n. 30, piano terra, Cat. D/7, rendita euro 146,00;

NCEU foglio 12, p.^{lla} 145 sub 4, Viale della Libertà n. 30, piano terra, Cat. D/7, rendita euro 25.226,00;

NCEU foglio 12, p.^{lla} 145 sub 5, Viale della Libertà n. 30, piani terra e primo, Cat. D/7, rendita euro 12.898,00.

NCEU foglio 12, p.^{lla} 145 sub 6, Viale della Libertà n. 30, piani terra-1-2, Cat. D/7, rendita euro 25.804,00;

NCEU foglio 12, p.^{lla} 145 sub 7, Viale della Libertà n. 30, piani terra e primo, Cat. D/7, rendita euro 16.208,00;

NCEU foglio 12, p.^{lla} 145 sub 8, Viale della Libertà n. 30, piano terra, Cat. D/7, rendita euro 16.644,00;

NCEU foglio 12, p.^{lla} 145 sub 9, Viale della Libertà n. 30, piani T-1-2, in corso di costruzione;

NCEU foglio 12, p.^{lla} 1852 sub 1, Viale della Libertà n. 30, piano terra, Cat. D/7, rendita euro 3.744,00.

(tali immobili urbani derivano dalla denuncia di variazione del 22/02/2012 (ing. Cavaliere) per divisione ed ampliamento protocollo n. 9868 dall'originario immobile di cui al foglio 12, p.la 145, Cat. D/7, rendita euro 94.976,42);

Per l'unità immobiliare del foglio 12 part. 145 sub 7, dopo aver verificato che la pensilina è stata oggetto di demolizione (SCIA prot. N. 23986 del 14/11/2012), che erroneamente in planimetria era stato riportato un piano terra e primo (anziché solo piano terra) e che sono presenti solamente due manufatti semidistrutti e fatiscenti ed un locale deposito, dopo aver concordato con il G.E., si è stabilito di regolarizzare tale sub realizzando il tipo mappale ed il modello Docfa, sopprimendo il sub 7 e creando i sub 10 e sub 11, pertanto attualmente si ha:

NCEU foglio 12, p.^{lla} 145 sub 10, Viale della Libertà n. 30, piano terra, Cat. C/2, rendita euro 166,56;

NCEU foglio 12, p.^{lla} 145 sub 11, Viale della Libertà n. 30, piano terra, Cat. F/2 (unità collabenti);

2) In Comune di Montecorvino Pugliano alla Via SS 18 Km 69 Bivio Pratole, appezzamento di terreno dell'estensione di mq 700 riportato con i seguenti dati:

NCT foglio 12, p.^{lla} 161 seminativo di classe 4 di are 7,00, r.d. euro 1,99, r.a. euro 3,62.

3) In Comune di Montecorvino Pugliano alla Via SS 18 Km 69 Bivio Pratole, appezzamento di terreno dell'estensione di mq 1350 con entrostante fabbricato su tre livelli non censito al NCEU, riportato nel NCT con i seguenti dati:

foglio 12, p.^{lla} 163 ente urbano di are 13,50.

Dopo aver concordato con il G.E. la regolarizzazione di tale particella si è realizzato il modello Docfa della "villa", creando:

NCEU foglio 12, p.^{lla} 163 sub 2, Via Monte Terminillo n. 1, piano St-T-1-2, Cat. A/7, classe 1, consistenza 16 vani, rendita euro 2272,41;

Gli immobili descritti al punto 1) risultano essere di proprietà esclusiva della , per aver

acquistato gli originari suoli su parte dei quali sono stati edificati gli immobili sopra descritti (NCT foglio 12, p.^{lle} 145, 388, 363, 389, 146, 147, 387, 162, 161, 163 e 180) in virtù di verbale di assemblea straordinaria del 14/12/1988 redatto dal notaio Elio Rosapepe rep. 194.102 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/01/1989 ai nn. 285/243 con il quale la

con sede in assumeva la nuova forma societaria di

con sede in

. Alla predetta tali

immobili erano pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- foglio 12, p.^{le} 145, 362, 363, 388 e 389: atto di compravendita a rogito del notaio Rosalia Rotondano dell'11/12/1978 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 16/12/1978 ai nn. 28239/24769 dal sig.
- foglio 12, p.^{le} 146 e 147: atto di conferimento di immobili a rogito del notaio Rosalia Rotondano del 29/12/1978 rep. 3012 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 27/01/1979 ai nn. 2471/2248 dal sig.
- .
- foglio 12, p.^{lla} 387: atto di compravendita a rogito del notaio Rosalia Rotondano del 15/01/1979 rep. 3043 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 27/01/1979 ai nn. 2476/2253 dai sig.
- foglio 12, p.^{lla} 162: decreto di espropriazione emesso dal Prefetto della Provincia di Salerno in data 30/04/1979 rep. 592 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11/05/1979 ai nn. 11575/10227 in danno del sig.
- foglio 12, p.^{lla} 463 (ex 180): decreto di espropriazione emesso dal Prefetto della Provincia di Salerno in data 30/04/1979 rep. 592 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11/05/1979 ai nn. 11575/10227 in danno del sig.
- .

Dalle indagini effettuate a partire dal 1993 ed a tutto il 20/11/2014 risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato E):

- **verbale di pignoramento immobili** notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 24/10/1997 a favore
e contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15/11/1997 ai nn. 30258/24089.
Costo per la cancellazione di tale formalità: euro 262,00.
- **ipoteca volontaria** di lire 1.300.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 30/03/2000 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, rep. 47780, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro

, iscritta presso l'Agazia
del Territorio di Salerno in data 14/04/2000 ai nn.11211/1766.
Costo per la cancellazione di tale formalità: euro 35,00.

- **verbale di pignoramento immobili** per il credito di lire 22.838.553 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Montecorvino Rovella in data 14/08/2000 a favore di e contro
, trascritto presso l'Agazia del Territorio di Salerno in data 29/09/2000 ai nn. 26073/20494.
Costo per la cancellazione di tale formalità: euro 262,00.

- **verbale di pignoramento immobili** per il credito di euro 154.726,96 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 12.09.2004 a favore di e contro
, trascritto presso l'Agazia del Territorio di Salerno in data 04/10/2004 ai nn. 45697/35246.
Costo per la cancellazione di tale formalità: euro 262,00.

- **verbale di pignoramento immobili** per il credito di euro 902.741,53 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 30/07/2007 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro con sede in , trascritto presso l'Agazia del Territorio di Salerno in data 30/08/2007 ai nn. 44411/27277.
Costo per la cancellazione di tale formalità: euro 262,00.

- **verbale di pignoramento immobili** per il credito di euro 46.457,31 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 07/01/2008 a favore di e contro con sede in , trascritto presso l'Agazia del Territorio di Salerno in data 09/01/2008 ai nn. 1174/732.
Costo per la cancellazione di tale formalità: euro 262,00.

Gli immobili descritti al punto 2) e 3) risultano essere di proprietà esclusiva della , per averli acquistati in virtù di verbale di assemblea straordinaria del 14/12/1988 redatto dal notaio Elio Rosapepe rep. 194.102 trascritto presso l'Agazia del Territorio di Salerno in data 04/01/1989 ai nn. 285/243 con il quale la

assumeva la nuova forma societaria di con sede in . Alla predetta tali immobili erano pervenuti in virtù di decreto di espropriazione emesso dal Prefetto della Provincia di Salerno in data 30/04/1979 rep. 592 trascritto presso l'Agazia del Territorio di Salerno in data 11/05/1979 ai nn. 11575/10227 in danno del sig.

Dalle indagini effettuate a partire dal 1993 ed a tutto il 20/11/2014 risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato E):

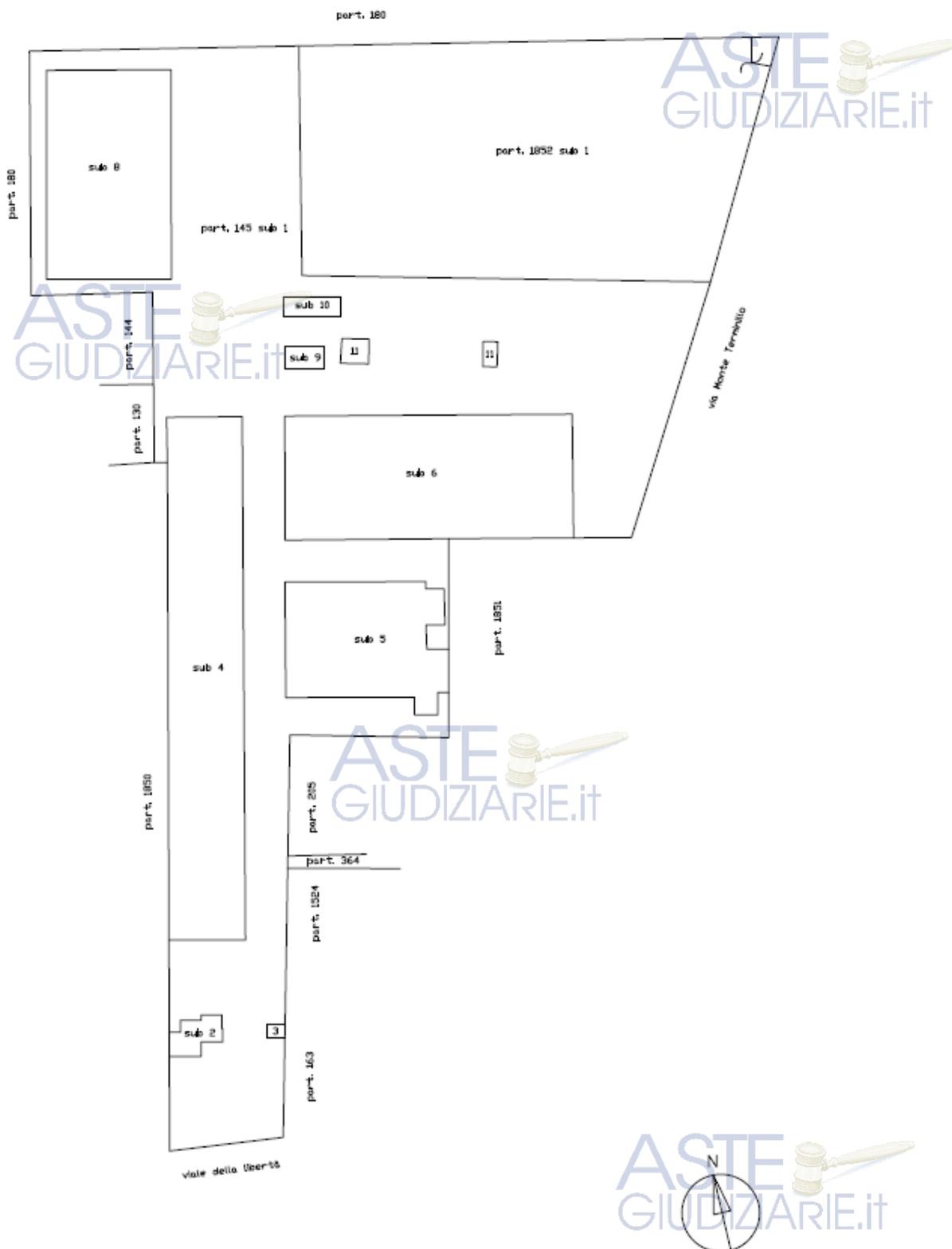
- **verbale di pignoramento immobili** notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 24/10/1997 a favore
e contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15/11/1997 ai nn. 30258/24089.
- **verbale di pignoramento immobili** per il credito di lire 22.838.553 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Montecorvino Rovella in data 14/08/2000 a favore di e
contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 29/09/2000 ai nn. 26073/20494.
- **verbale di pignoramento immobili** per il credito di euro 902.741,53 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 30/07/2007 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/08/2007 ai nn. 44411/27277.

Stralcio dell'estratto di mappa catastale attuale:



dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

Elaborato planimetrico attuale del foglio 12 part. 145:



Di seguito, si riportano i dati catastali, desunti dalla “visura per soggetto” rilasciata dall’ufficio di Salerno dell’Agenzia del Territorio (Allegato D);
 Individuazione catastale attuale degli immobili pignorati:

dott. ing. Alfonso Di Landro
 Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
 e-mail: adilandro@tiscali.it

Unità immobiliari site nel Comune di Montecorvino Pugliano (Codice F480) – Catasto Fabbricati								
Dati identificativi			Dati di classamento					Informazioni
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
12	145	1		BCNC				Viale della Libertà 30;
12	145	2		D/7			Euro 2.426,00	Viale della Libertà 30; piano T-1;
12	145	3		D/7			Euro 146,00	Viale della Libertà 30; piano T;
12	145	4		D/7			Euro 25.226,00	Viale della Libertà 30; piano T;
12	145	5		D/7			Euro 12.898,00	Viale della Libertà 30; piano T-1;
12	145	6		D/7			Euro 25.804,00	Viale della Libertà 30; piano T-1-2;
12	145	8		D/7			Euro 16.644,00	Viale della Libertà 30; piano T;
12	145	9		F/3				Viale della Libertà 30; piano T-1-2;
12	145	10		C/2	4	75 mq	Euro 166,56	Viale della Libertà 30; piano T;
12	145	11		F/2				Viale della Libertà 30; piano T;
12	1852	1		D/7			Euro 3.744,00	Viale della Libertà 30; piano T;
12	163	2		A/7	1	16 vani	Euro 2.272,41	Via Monte Terminillo 1; piano S1-T-1-2;

Unità immobiliare sita nel Comune di Montecorvino Pugliano (Codice F480) – Catasto Terreni										
Dati identificativi			Dati di classamento					Informazioni		
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		Indirizzo
					ha	are	ca	dominicale	agrario	
12	145		Ente urbano		2	59	54			
12	1850		Ente urbano			08	06			Frazionamento del 14/02/2012 n.86228
12	1851		Ente urbano			26	10			Frazionamento del 14/02/2012 n.86228

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

12	1852		Ente urbano			88	55			Tipo mappale del 14/02/2012 n.86228
12	161		Semin.	4		07	00	€1,99	€3,62	
12	163		Ente urbano			13	50			

I beni comuni non censibili (b.c.n.c.) non vengono rappresentati nella planimetria catastale ma solo sull'elaborato planimetrico, né possono essere volturati.

L'ente urbano (e.u.) sta ad indicare che su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato; non è mai volturabile. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità ed il reddito.

6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati, oggetto del procedimento di esecuzione, sono ubicati nel Comune di Montecorvino Pugliano, in viale della Libertà n. 30, località Bivio Pratole e sono di proprietà esclusiva della

Al complesso immobiliare pignorato si può accedere sia dal viale della Libertà n. 30 ex strada statale n.18 km 69 attraverso un cancello scorrevole, carrabile ed automatizzato, sia da via Monte Terminillo ex strada provinciale n. 313 (Pratole – San Vito) attraverso un cancello scorrevole e carrabile (Allegato B foto n.70-71-126).

Il compendio immobiliare pignorato confina a nord con beni di proprietà (part. 180), ad est con via Monte Terminillo ex strada provinciale n. 313 (Pratole – San Vito), a sud con viale della Libertà ex strada statale n.18, ad ovest con Via Ugo Foscolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

Intercluso nel lotto del compendio immobiliare vi sono beni di proprietà (part. 1524 - 364 - 205) con accesso dalla via Monte Terminillo ex strada provinciale n. 313 (Pratole – San Vito).

Il compendio immobiliare è collocato in una località Bivio Pratole della città di Montecorvino Pugliano, a carattere prevalentemente commerciale ed industriale, prospiciente alla arteria stradale S.S.18 ed alla S.P. 313 e limitrofa all'aeroporto di Pontecagnano.

Sulla part. 145 sub I (bene comune non censibile) che individua la viabilità comune, insistono n. 3 tettoie con struttura metallica per il parcheggio delle autovetture, localizzate una vicino alla palazzina U-1, una vicino alla guardiola (Allegato B foto n.2) ed una vicino al capannone C-2 (Allegato B foto n.81).

In relazione ai sopralluoghi effettuati ed alle documentazioni acquisite, la descrizione del compendio immobiliare è la seguente:

6.1 Immobile U-1 Uffici

Fabbricato adibito ad uffici, avente una superficie utile complessiva di circa 350 mq, distribuiti su due livelli fuori terra (150 mq piano terra e 200 mq piano primo) (Allegato B foto da n.142 a 151).

La struttura portante è in cemento armato con solai latero-cementizi, le rompagnature perimetrali ed i divisori interni sono in laterizio, la copertura è piana con lucernaio centrale. L'immobile è dotato di infissi interni in legno ed infissi esterni in alluminio anodizzato di colore nero, di impianto elettrico ed idrico, con adeguate rifiniture interne ed esterne.

Allo stato attuale l'immobile è libero e non utilizzato da affittuari della custodia giudiziaria.

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

Attraverso un ingresso al piano terra si accede direttamente ad un solo ufficio, mentre dal secondo ingresso al piano terra si accede ad un atrio centrale dove si smistano tre uffici, un corridoio, un w.c. ed un locale con altezza di circa 1,90 m, mentre l'altezza degli uffici è di 2,40 m.

Al piano primo si può accedere attraverso due scale (una a nord ed una a sud), dalle quali si perviene ad un atrio centrale dove si smistano cinque uffici, un w.c., un ripostiglio ed un ampio locale di altezza 2,90 m, mentre l'altezza degli uffici è di 3,55 m.

Si evidenzia che la planimetria riportata al Catasto Fabbricati (Allegato D) non è precisa (in quanto mancante delle aperture di accesso alle camere), ma soprattutto non è in scala adeguata, pertanto la consistenza restituita al Catasto (totale 250 mq) non è conforme a quella reale.

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto Fabbricati foglio 12 part. 145 sub 2, categoria D/7, rendita euro 2.426,00.

6.2 Immobile Guardiola

Piccolo fabbricato adibito a guardiola per il custode di superficie complessiva circa 20 mq (Allegato B foto n.72-73).

La struttura portante è in cemento armato con solaio di copertura piano in latero-cementizio, le tompagnature perimetrali ed i divisori interni sono in laterizio. La guardiola è dotata di infissi esterni in alluminio anodizzato di colore nero, è dotato di locale w.c. ed ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

Allo stato attuale l'immobile è libero e non utilizzato da affittuari della custodia giudiziaria.

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto Fabbricati foglio 12 part. 145 sub 3, categoria D/7, rendita euro 146,00.

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

6.3 Immobile C-1 Capannone industriale

Capannone prefabbricato in cemento armato con capriate reticolari e tegoli pigreco in c.a. per la copertura inclinata con inserimento di lucernai (Allegato B foto da n.108 a 116).

La superficie complessiva del capannone è pari a circa 3300 mq (151 m x 22 m), è dotato di cinque porte di accesso metalliche (due sul lato nord e tre sul lato est) di grandi dimensioni (h= 5 m e L=7 m) e di diverse finestre, ha una altezza alla gronda di 8,20 m ed al colmo di 9,20 m (Allegato C n.8).

Attualmente il capannone è suddiviso in quattro ambienti (con parete di blocchi in cls), una di circa 1071 mq è un deposito di macchinari della eseguita, con locale w.c., gli altri tre ambienti

di circa 1077 mq, 643 mq e 436 mq sono utilizzati dalla affittuaria della custodia giudiziaria, con locale w.c..

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto Fabbricati foglio 12 part. 145 sub 4, categoria D/7, rendita euro 25.226,00.

Si evidenzia che a ridosso di questo capannone e precisamente lato ovest confinante con la part. 1850 e part. 130 vi è un manufatto completamente abusivo allo stato grezzo (Allegato B foto n.77-78-79-113-114), con strutture in c.a. gettato in opera, di superficie complessiva circa 130 mq su due livelli, soggetto anche ad indagini e procedimenti dell'ufficio tecnico comunale.

6.4 Immobile C-2 Capannone industriale

Capannone prefabbricato in cemento armato con capriate reticolari e tegoli pigreco in c.a. per la copertura inclinata con inserimento di lucernai (Allegato B foto da n.117 a 125) (Allegato C n.6).

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

La superficie complessiva del capannone è pari a circa 2100 mq (61 m x 36 m), è dotato di quattro porte di accesso metalliche (tutte sul lato est) di grandi dimensioni (h= 5 m e L=7 m), ha una altezza utile sotto trave di 6,90 m e non sono presenti finestre lungo le pareti perimetrali.

Il capannone presenta due campate identiche, di circa 17 m ciascuna, con tre file di sette piloni equidistanti.

Attualmente il capannone è suddiviso in tre ambienti (con pareti divisorie non a tutta altezza, una in blocchi di cls ed una in pannelli di truciolato), uno pari a circa 367 mq è utilizzato come deposito di una società affittuaria della custodia giudiziaria, gli altri due ambienti pari a circa 939 mq e 849 mq sono utilizzati dalla società GS Italia affittuaria della custodia giudiziaria.

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto Fabbricati foglio 12 part. 145 sub 8, categoria D/7, rendita euro 16.644,00.

Si evidenzia che a ridosso di questo capannone e precisamente lato ovest confinante con la part. 180 vi è un manufatto abusivo allo stato grezzo (Allegato B foto n.80), con strutture in c.a. gettato in opera.

6.5 Immobile C-3 Capannone industriale

Quest'immobile è costituito da tre corpi di fabbrica, un capannone principale di circa 2450 mq (70 m x 35 m) (Allegato C n. 9), un'officina al piano terra di circa 250 mq (12 m x 21 m) ed un corpo di fabbrica su tre livelli, in pianta (12 m x 14 m) comprensivo del vano scala (Allegato B foto da n.129 a 136 e n.140-141).

Il capannone principale è un prefabbricato in cemento armato con capriate reticolari e tegoli pigreco in c.a. per la copertura inclinata con inserimento di

lucernai, ha due campate identiche, di circa 17 m ciascuna e tre file di sette piloni equidistanti.

E' dotato di sette porte di accesso metalliche di grandi dimensioni, ha una altezza utile sotto trave di 6,90 m e sul lato est sono presenti alcune finestre lungo le pareti perimetrali.

Attualmente il capannone è suddiviso in due ambienti (con parete divisoria non a tutta altezza, in blocchi di cls), è utilizzato dalla affittuaria della custodia giudiziaria.

In aderenza c'è un locale adibito ad officina che è un prefabbricato in cemento armato con tegoli pigreco in c.a. per la copertura piana, con finestre sulle due pareti esterne ed un unico accesso sul lato nord.

Attualmente l'officina è libera e non utilizzata.

Il terzo corpo di fabbrica è un prefabbricato in cemento armato su tre livelli con tegoli pigreco in c.a. per la copertura piana ed è dotato di finestre sulle due pareti esterne.

Al piano terra vi è un locale officina comunicante con l'officina dell'altro corpo precedentemente illustrato, mediante parete in blocchi di cls e porta di acciaio, con l'installazione di diversi quadri di alimentazione di energia elettrica.

Da un portone sul lato ovest attraverso un vano scala è possibile raggiungere i due livelli superiori destinati ad essere gli alloggi per i custodi.

Questi due livelli (piano primo e secondo) di costruzione devono essere ancora ultimati.

L'altezza utile è pari a 2,75 m, ed ogni livello è composto da quattro camere più due bagni per una superficie complessiva di circa 150 mq; l'unità al

primo livello dispone anche di un ampio terrazzo di circa 250 mq (copertura dell'officina sottostante).

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto Fabbricati foglio 12 part. 145 sub 6, categoria D/7, rendita euro 25.804,00.

6.6 Immobile C-4 Capannone industriale

Capannone in cemento armato, con tegoli pigreco in c.a. prefabbricato per la copertura piana con lucernaio centrale, con finestre sulle pareti perimetrali della superficie di circa 1400 mq (41 m x 34 m) (Allegato C n.7).

In aderenza a questo corpo principale ci sono tre manufatti sul lato sud-est di superficie utile circa 33 mq, 75 mq e 71 mq.

Il capannone è utilizzato in parte dalla , in parte come palestra di boxe da una società ed in parte come deposito dalla (due locali), affittuari della custodia giudiziaria (Allegato B foto da n.57 a 69 e da n. 83 a 107 e n. 127-128).

Nel locale adibito a palestra, lato nord del capannone, è presente un piccolo soppalco raggiungibile con una scala in acciaio, con due camere e locale w.c. di superficie complessiva pari a circa 30 mq.

Nella parte centrale del capannone, occupato dalla . è presente un piccolo ufficio di circa 10 mq ed un servizio igienico.

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto Fabbricati foglio 12 part. 145 sub 5, categoria D/7, rendita euro 12.898,00.

Si evidenzia che davanti a questo capannone lato ovest è presente una pesa per bilico dei camion (Allegato B foto n.137).

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

Inoltre si rileva che la planimetria catastale attuale non è conforme allo stato dei luoghi individuato durante i sopralluoghi e riportato nel grafico allegato.

6.7 Immobile U-2 Uffici in costruzione

Fabbricato allo stato grezzo con struttura a telaio in c.a. e solai latero-cementizi, costituito da tre livelli (T-1-2) con vano scala e copertura piana (Allegato B foto n.49-138-139).

La superficie lorda complessiva è di circa 200 mq

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto Fabbricati foglio 12 part. 145 sub 9, categoria F/3 (in corso di costruzione), piano T-1-2.

6.8 Immobile part. 145 sub 10 Deposito

Fabbricato ad un solo livello in blocchi di cls e solaio di copertura latero-cementizio, con due accessi e due finestre sul lato sud e locale w.c., di superficie utile complessiva pari a circa 30 mq (Allegato B foto n.82-139).

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto Fabbricati foglio 12 part. 145 sub 10, categoria C/2, classe 4, consistenza 75 mq, rendita euro 166,56, piano T-1-2.

6.9 Immobile part. 145 sub 11 Unità collabenti

Due piccoli fabbricati fatiscenti, ruderi, unità inutilizzabili a causa dell'incendio sviluppatosi in data 07/08/2011 (Allegato B foto n.48-49-50-52-53-54-55-56).

Un manufatto ad un solo livello in blocchi di cls e solaio di copertura latero-cementizio, con un accesso e due finestre, di superficie complessiva pari a circa 30 mq.



Un altro manufatto ad un solo livello con telaio in c.a. e blocchi di cls e solaio di copertura latero-cementizio, con un accesso ed una grande finestra, di superficie complessiva pari a circa 58 mq.

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto Fabbricati foglio 12 part. 145 sub 11, categoria F/2 unità collabenti, piano T.

6.10 Immobile Villa

Edificio per civile abitazione di superficie utile coperta circa 520 mq e circa 100 mq di superficie utile scoperta (balconi e terrazze) distribuiti su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, comunicanti mediante scala interna in c.a. con gradini rivestiti in marmo (Allegato C n. 1-2-3-4).

La struttura portante dell'edificio è a telaio in c.a. con solai latero-cementizi e la copertura è piana (Allegato B foto n.3 e da n.5 a 47).

All'edificio si può accedere da via Monte Terminillo n.1 (entrata principale) attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale, ma anche da viale della Libertà n. 30 (entrata secondaria) attraverso un cancello carrabile scorrevole automatizzato.

Al piano seminterrato sono distribuiti un locale lavanderia, un ampio locale stenditoio e due locali deposito, con finestre alte a nastro ed una scala nel locale deposito che porta sul retro della villa.

Al piano terra sono distribuiti un'ampia sala da pranzo, un soggiorno, un bagno, una cucina abitabile, un locale lavanderia, un ripostiglio e un deposito. Attraverso una scala rivestita in marmo si perviene in posizione rialzata rispetto al piano terra, ad una camera di circa 33 mq attualmente utilizzata come studio.

Al piano primo sono distribuiti due camere da letto, un soggiorno centrale, uno studio e due bagni, oltre ad un balcone ed una terrazza.

Al secondo piano sono distribuiti una camera da letto, un bagno, un ripostiglio, un soggiorno, un disimpegno ed una cucina, oltre due ampie terrazze pavimentate.

Le pareti delle unità immobiliari sono tutte intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente, le superfici interne sono pavimentate con piastrelle di ceramica o marmo, gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato.

Tutti i locali w.c. ed i locali cucina sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, dotati di accessori igienici e rispettano le normative vigenti sanitarie e di sicurezza. Il fabbricato è dotato di impianti elettrico, idrosanitario e di riscaldamento.

Si evidenzia il buono stato di conservazione e la discreta manutenzione dell'immobile pignorato, inoltre l'unità è curata nei dettagli di costruzione, presentando ampie vetrate sulle pareti perimetrali esterne che garantiscono un'ottima illuminazione.

Allo stato attuale l'immobile è occupato dal sig. amministratore della .

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto Fabbricati foglio 12 part. 163 sub 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 16 vani, rendita euro 2.272,41, piano S1-T-1-2.

Si evidenzia inoltre che è presente un box auto indipendente (garage) (Allegato C n.5), pavimentato, con copertura piana e lucernai, con porta di accesso basculante, di superficie utile pari a circa 23 mq (Allegato B foto

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

n.12-35-38), costruito a ridosso del confine di proprietà ,
completamente abusivo e non riportato al Catasto dell'Agenzia delle Entrate.

Area scoperta di pertinenza

L'area scoperta di pertinenza (corte esclusiva) è interamente recintata con muro in cls e sovrastante rete metallica, è in parte destinata a verde con piante ed in parte pavimentata, è dotata di rete fognaria per lo smaltimento delle acque meteoriche.

La superficie dell'area scoperta di pertinenza è pari a circa 1800 mq.

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto

Terreni foglio 12 part. 163, qualità ente urbano, superficie 1350 mq.

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto

Terreni foglio 12 part. 161, qualità seminativo, classe 4, superficie 700 mq, reddito dominicale euro 1,99, reddito agrario euro 3,62.

6.11 Foglio 12 part. 1850

Particella di terreno identificata come ente urbano, è una strada pubblica asfaltata di accesso ad altre unità residenziali con tanto di toponomastica comunale, denominata via Ugo Foscolo (Allegato B foto n. 75-76-77).

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto

Terreni foglio 12 part. 1850, qualità ente urbano, superficie 806 mq.

6.12 Terreno T-2

Particella di terreno identificata come ente urbano, è una strada asfaltata interna al complesso industriale, è stata staccata a ridosso sia del capannone C-3 che del capannone C-4 ed inoltre ha anche suddiviso l'ingresso secondario (cancello carrabile) su via Monte Terminillo, di superficie pari a 2610 mq (Allegato B foto n.70-71-126).

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto

Terreni foglio 12 part. 1851, qualità ente urbano, superficie 2610 mq.

Si evidenzia che all'interno di questa particella è presente un manufatto edilizio (denominato cabina Enel) di superficie complessiva lorda pari a circa 60 mq, regolarmente autorizzato urbanisticamente, ma che non risulta al Catasto dell'Agenzia delle Entrate (Allegato B foto n.26).

6.13 Immobile T-1

Piccolo locale (detto canile) in c.a. allo stato grezzo di superficie lorda pari circa a 40 mq, piano T (Allegato B foto n.81).

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto

Fabbricati foglio 12 part. 1852 sub 1, categoria D/7, rendita euro 3.744,00, piano T.

Si evidenzia che la planimetria catastale dell'unità 1852 sub 1 non è esattamente riportata come sagoma.

A questa particella del Catasto Fabbricati è aggraffata la particella 1852 del Catasto Terreni che è un terreno incolto identificato come ente urbano di superficie pari a 8855 mq.

Identificazione catastale: Comune di Montecorvino Pugliano Catasto

Terreni foglio 12 part. 1852, qualità ente urbano, superficie 8855 mq.

Si precisa che se l'area risulta Ente Urbano ed al Catasto Fabbricati non vi è nulla con quel numero di particella il notaio non può procedere a qualsiasi atto in quanto il bene non è volturabile (non ha intestatario né reddito).

In tal caso occorre ricercare al Catasto Terreni l'ultima ditta proprietaria che era agli atti e creare al C.F. un'area urbana intestata a quella titolarità.

Successivamente il notaio potrà operare perché il bene è identificato e può

eseguire stipule, rettifiche e qualsiasi altro rogito.

7 URBANISTICA

Le indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano hanno evidenziato che il complesso industriale è stato edificato sulla base della concessione edilizia N.308/79 (per ampliamento industriale) del 10/11/1979 e successiva concessione edilizia in variante N.100/85 (ampliamento di un opificio industriale in variante alle Concessioni edilizie n.308/79 e n.89/90) rilasciata dal Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) (pratica edilizia N. 6/86/T.B.A. prot. N. 5558/2156) in data 19/09/1987 (Allegato F). La richiesta di concessione edilizia è stata inoltrata dal sig. amministratore unico della

con progetto esecutivo redatto dall' arch. Porcini Sergio.

In archivio dell'U.T.C. sono state verificate altre pratiche edilizie (Allegato F) riguardanti i beni in oggetto, la n.161/71 ampliamento segheria, la n.12/74 ampliamento pensilina e la n.89/80. Dalla ricerca effettuata non risultano presentate istanze di concessione in sanatoria per i beni pignorati.

L'ufficio tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano ha rilasciato documentazione urbanistica (Allegato F) riguardante le planimetrie catastali ed aerofotogrammetriche storiche della zona interessata.

Il Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato con decreto della Provincia di Salerno n. 220 del 15/12/2010, individua i beni immobiliari come "Zona D3 produttiva esistente a trasformazione" e soggetta agli artt. 83 e 95 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato F), ad eccezione della part. 1850 che rientra nella "Zona B5 tessuti urbani disomogenei frammentati" e soggetta agli artt. 43 e 55 delle N. T. A. (Allegato F).

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

Si evidenzia che le unità immobiliari pignorate ricadono nel vincolo aeroportuale “zona di tutela B” soggetta all’art. 218 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato F).

Nel SIAD (Sistema Integrato per l’Apparato Distributivo) approvato con D.C.C. n.28 del 31/07/2008, i beni pignorati ricadono “in attuazione degli strumenti urbanistici” (Allegato F).

Si precisa che l’immobile “villa” part. 163 sub 2 e l’unità immobiliare “capannone C-4” part. 145 sub 5 non sono conformi al progetto urbanistico per differenti divisioni interne, rientranti nell’art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Il manufatto garage che insiste sulla part. 163 è abusivo costruito senza titolo autorizzativo e a ridosso del confine di proprietà senza rispettare le distanze dal confine.

In aderenza al capannone foglio 12 part. 145 sub 4 (lato ovest) confinante con la part. 1850 e part. 130, insiste un manufatto completamente abusivo allo stato grezzo con strutture in c.a. gettato in opera, di superficie complessiva circa 130 mq su due livelli, soggetto anche ad indagini e procedimenti dell’ufficio tecnico comunale.

Inoltre a ridosso del capannone foglio 12 part. 145 sub 8 (lato ovest) confinante con la part. 180, vi è un ulteriore manufatto abusivo allo stato grezzo, con strutture in c.a. gettato in opera.

L’aggiudicatario quindi, nel rispetto delle norme urbanistiche, potrà avvalersi eventualmente 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 per sanare le opere in difformità dal progetto autorizzato.



8 DEFINIZIONE LOTTI

8.1 Lotto n. 1

- Unità immobiliare di Via Monte Terminillo n. 1 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12**
- Particella **163** - Sub **2** - Categoria **A/7** – Classe **1** – Consistenza **16 vani** – Piano **S1-T-1-2** – rendita **euro 2.272,41**.
- Unità immobiliare del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Terreni – Foglio **12** - Particella **161** - Qualità **Semin.** - Classe **4** – Superficie **700 mq** – R.D. **euro 1,99** R.A. **euro 3,62**.
- Unità immobiliare del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Terreni – Foglio **12** - Particella **163** - Qualità **Ente urbano** – Superficie **1350 mq**.

Edificio per civile abitazione di superficie utile coperta circa 520 mq e circa 100 mq di superficie utile scoperta (balconi e terrazze) distribuiti su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, comunicanti mediante scala interna in c.a. con gradini rivestiti in marmo. La struttura portante dell'edificio è a telaio in c.a. con solai latero-cementizi e la copertura è piana. All'edificio si accede da via Monte Terminillo n.1 (entrata principale) attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale, ma anche da viale della Libertà n. 30 (entrata secondaria) attraverso un cancello carrabile scorrevole automatizzato. Al piano seminterrato sono distribuiti un locale lavanderia, un ampio locale stenditoio e due locali deposito, con finestre alte a nastro ed una scala nel locale deposito che porta sul retro della villa. Al piano terra sono distribuiti un'ampia sala da pranzo, un soggiorno, un bagno, una cucina abitabile, un locale lavanderia, un ripostiglio e un deposito. Attraverso una scala rivestita in marmo si perviene in posizione rialzata rispetto al piano terra, ad una camera di circa 33 mq attualmente utilizzata come studio.

Al piano primo sono distribuiti due camere da letto, un soggiorno centrale,

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

uno studio e due bagni, oltre ad un balcone ed una terrazza. Al secondo piano sono distribuiti una camera da letto, un bagno, un ripostiglio, un soggiorno, un disimpegno ed una cucina, oltre due ampie terrazze pavimentate. Unità immobiliare intestata alla

Si evidenzia che è presente un box auto indipendente (garage), pavimentato, con copertura piana e lucernai, con porta di accesso basculante, di superficie utile pari a circa 23 mq, costruito a ridosso del confine di proprietà, completamente abusivo e non riportato al Catasto dell'Agenzia delle Entrate. **L'area scoperta di pertinenza** (corte esclusiva) è interamente recintata con muro in cls e sovrastante rete metallica, è in parte destinata a verde con piante ed in parte pavimentata. La superficie dell'area scoperta di pertinenza è pari a circa 1800 mq.

Allo stato attuale l'immobile è occupato dal sig. amministratore della Il bene confina a sud con viale della Libertà, a nord con proprietà, ad ovest con part.145 della stessa ditta e ad est con via Monte Terminillo. Il fabbricato è stato edificato sulla base della concessione edilizia N.308/79 del 10/11/1979 e successiva concessione edilizia in variante N.100/85 rilasciate dal Comune di Montecorvino Pugliano (Sa).

I beni immobiliari risultano essere di proprietà esclusiva della, per averli acquistati in virtù di verbale di assemblea straordinaria del 14/12/1988 redatto dal notaio Elio Rosapepe rep. 194.102 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/01/1989 ai nn. 285/243 con il quale la assumeva la nuova forma societaria di

. Alla predetta tali immobili erano pervenuti in virtù di decreto di espropriazione emesso dal Prefetto della Provincia di Salerno in data 30/04/1979 rep. 592 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11/05/1979 ai nn. 11575/10227 in danno del sig. .

Dalle indagini effettuate a partire dal 1993 ed a tutto il 20/11/2014 risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata sono state pubblicate le

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

seguenti formalità pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 24/10/1997 a favore
e contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15/11/1997 ai nn. 30258/24089.
- verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 22.838.553 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Montecorvino Rovella in data 14/08/2000 a favore di e
contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 29/09/2000 ai nn. 26073/20494.
- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 902.741,53 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 30/07/2007 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro con
sede in , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/08/2007 ai nn. 44411/27277.

Il Valore del Lotto è pari ad Euro 1.500.000,00

Il più probabile valore di mercato del lotto può quindi considerarsi pari ad Euro 1.500.000,00 (diconsi euro unmilione cinquecentomila/00).

8.2 Lotto n. 2

- ~~Unità~~ immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** - Particella **145** - Sub **2** - Categoria **D/7** – Piano **T-1** – Rendita **euro 2.426,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio 12 - Particella 145 - Sub 3 - Categoria D/7 – Piano T – Rendita euro 146,00.

Fabbricato adibito ad uffici, avente una superficie utile complessiva di circa 350 mq, distribuiti su due livelli fuori terra (150 mq piano terra e 200 mq piano primo). La struttura portante è in cemento armato con solai latero-cementizi, le tompagnature perimetrali ed i divisori interni sono in laterizio, la copertura è piana con lucernaio centrale. Allo stato attuale l'immobile è libero. Attraverso un ingresso al piano terra si accede direttamente ad un solo ufficio, mentre dal secondo ingresso al piano terra si accede ad un atrio centrale dove si smistano tre uffici, un corridoio, un w.c. ed un locale con altezza di circa 1,90 m, mentre l'altezza degli uffici è di 2,40 m.

Al piano primo si può accedere attraverso due scale (una a nord ed una a sud), dalle quali si perviene ad un atrio centrale dove si smistano cinque uffici, un w.c., un ripostiglio ed un ampio locale di altezza 2,90 m, mentre l'altezza degli uffici è di 3,55 m. Si evidenzia che la planimetria riportata al Catasto Fabbricati non è precisa (in quanto mancante delle aperture di accesso alle camere), ma soprattutto non è in scala adeguata, pertanto la consistenza restituita al Catasto (totale 250 mq) non è conforme a quella reale.

Piccolo fabbricato adibito a guardiola per il custode di superficie complessiva circa 20 mq. La struttura portante è in cemento armato con solaio di copertura piano in latero-cementizio, le tompagnature perimetrali ed i divisori interni sono in laterizio. La guardiola è dotata di infissi esterni in alluminio anodizzato di colore nero, è dotata di locale w.c. ed ha un'altezza interna di circa 3,00 m. Allo stato attuale l'immobile è libero. Agli edifici si accede da viale della Libertà n. 30 attraverso un cancello carrabile scorrevole automatizzato. I beni immobiliari sono all'interno della part. 145 BCNC. I fabbricati sono stati edificati sulla base della concessione edilizia N.308/79 del 10/11/1979 e successiva concessione edilizia in variante N.100/85 rilasciate dal Comune di Montecorvino Pugliano (Sa). Gli immobili descritti risultano essere di proprietà esclusiva della
, per aver acquistato gli originari suoli su parte

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

dei quali sono stati edificati gli immobili sopra descritti (NCT foglio 12, p.lle 145, 388, 363, 389, 146, 147, 387, 162, 161, 163 e 180) in virtù di verbale di assemblea straordinaria del 14/12/1988 redatto dal notaio Elio Rosapepe rep. 194.102 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/01/1989 ai nn. 285/243 con il quale la
assumeva

la nuova forma societaria di

Dalle indagini effettuate a partire dal 1993 ed a tutto il 20/11/2014 risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 24/10/1997 a favore
e contro con sede in
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15/11/1997 ai nn. 30258/24089.
- ipoteca volontaria di lire 1.300.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 30/03/2000 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, rep. 47780, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro
, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14/04/2000 ai nn.11211/1766.
- verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 22.838.553 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Montecorvino Rovella in data 14/08/2000 a favore di e
contro con sede in
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 29/09/2000 ai nn. 26073/20494.
- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 154.726,96 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 12.09.2004 a favore di e contro

, trascritto

presso l'Agencia del Territorio di Salerno in data 04/10/2004 ai nn. 45697/35246.

- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 902.741,53 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 30/07/2007 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro

, trascritto presso l'Agencia del

Territorio di Salerno in data 30/08/2007 ai nn. 44411/27277.

- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 46.457,31 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 07/01/2008 a favore di
e contro

, trascritto presso l'Agencia del Territorio di

Salerno in data 09/01/2008 ai nn. 1174/732.

Il Valore del Lotto è pari ad Euro 546.000,00

Il più probabile valore di mercato del lotto può quindi considerarsi pari ad Euro 546.000,00 (diconsi euro cinquecentoquarantaseimila/00).

8.3 Lotto n. 3

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** - Particella **145** - Sub **9** - Categoria **F/3** – Piano **T-1-2**.
- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** - Particella **145** - Sub **10** - Categoria **C/2** – Classe **4** – Consistenza **75 mq** - Piano **T** – Rendita **euro 166,56**.
- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** - Particella **145** - Sub **11** - Categoria **F/2** – Piano **T**.

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

Fabbricato allo stato grezzo con struttura a telaio in c.a. e solai latero-cementizi, costituito da tre livelli (T-1-2) con vano scala e copertura piana.

La superficie lorda complessiva è di circa 200 mq.

Fabbricato ad un solo livello in blocchi di cls e solaio di copertura latero-cementizio, con due accessi e due finestre sul lato sud e locale w.c., di superficie utile complessiva pari a circa 30 mq.

Due piccoli fabbricati fatiscanti, ruderi, unità inutilizzabili a causa dell'incendio sviluppatosi in data 07/08/2011. Un manufatto ad un solo livello in blocchi di cls e solaio di copertura latero-cementizio, con un accesso e due finestre, di superficie complessiva pari a circa 30 mq. Un altro manufatto ad un solo livello con telaio in c.a. e blocchi di cls e solaio di copertura latero-cementizio, con un accesso ed una grande finestra, di superficie complessiva pari a circa 58 mq. Agli edifici si accede da viale della Libertà n. 30 attraverso un cancello carrabile scorrevole automatizzato. I beni immobiliari sono all'interno della part. 145 BCNC.

I fabbricati sono stati edificati sulla base della concessione edilizia N.308/79 del 10/11/1979 e successiva concessione edilizia in variante N.100/85 rilasciate dal Comune di Montecorvino Pugliano (Sa). Gli immobili descritti risultano essere di proprietà esclusiva della
, per aver acquistato gli originari suoli su parte
dei quali sono stati edificati gli immobili sopra descritti (NCT foglio 12, p.lle 145, 388, 363, 389, 146, 147, 387, 162, 161, 163 e 180) in virtù di verbale di assemblea straordinaria del 14/12/1988 redatto dal notaio Elio Rosapepe rep. 194.102 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/01/1989 ai nn. 285/243 con il quale la
assumeva

la nuova forma societaria di

.

Dalle indagini effettuate a partire dal 1993 ed a tutto il 20/11/2014 risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 24/10/1997 a

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

favore

e contro

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15/11/1997 ai nn. 30258/24089.

- ipoteca volontaria di lire 1.300.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 30/03/2000 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, rep. 47780, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro

, iscritta presso l'Agenzia

del Territorio di Salerno in data 14/04/2000 ai nn.11211/1766.

- verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 22.838.553 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Montecorvino Rovella in data 14/08/2000 a favore di e contro

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 29/09/2000 ai nn. 26073/20494.

- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 154.726,96 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 12.09.2004 a favore di e contro

, trascritto

presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/10/2004 ai nn. 45697/35246.

- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 902.741,53 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 30/07/2007 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro

, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio di Salerno in data 30/08/2007 ai nn. 44411/27277.

- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 46.457,31 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 07/01/2008 a favore di

e contro con sede in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Alfonso Di Landro

Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 09/01/2008 ai nn. 1174/732.

Il Valore del Lotto è pari ad **Euro 90.000,00**

Il più probabile valore di mercato del lotto può quindi considerarsi pari ad Euro 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00).

8.4 Lotto n. 4

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** - Particella **145** - Sub **4** - Categoria **D/7** – Piano **T** – Rendita **euro 25.226,00**.

Capannone prefabbricato in cemento armato con capriate reticolari e tegoli pigreco in c.a. per la copertura inclinata con inserimento di lucernai.

La superficie complessiva del capannone è pari a circa 3300 mq (151 m x 22 m), è dotato di cinque porte di accesso metalliche (due sul lato nord e tre sul lato est) di grandi dimensioni (h= 5 m e L=7 m) e di diverse finestre, ha una altezza alla gronda di 8,20 m ed al colmo di 9,20 m. Attualmente il capannone è suddiviso in quattro ambienti (con parete di blocchi in cls), una di circa 1071 mq è un deposito di macchinari della

esecutata, con locale w.c., gli altri tre ambienti di circa 1077 mq, 643 mq e 436 mq sono utilizzati dalla affittuaria della custodia giudiziaria,

con locale w.c.. Si evidenzia che a ridosso di questo capannone e precisamente lato ovest confinante con la part. 1850 e part. 130 vi è un manufatto completamente abusivo allo stato grezzo, con strutture in c.a. gettato in opera, di superficie complessiva circa 130 mq su due livelli, soggetto anche ad indagini e procedimenti dell'ufficio tecnico comunale. Al capannone si accede da viale della Libertà n. 30 attraverso un cancello carrabile scorrevole automatizzato. Il bene immobiliare è all'interno della part. 145 BCNC e confina anche con la part.1850 (via Ugo Foscolo).

Il fabbricato è stato edificato sulla base della concessione edilizia N.308/79 del 10/11/1979 e successiva concessione edilizia in variante N.100/85

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

rilasciate dal Comune di Montecorvino Pugliano (Sa). L'immobile descritto risulta essere di proprietà esclusiva della
, per aver acquistato gli originari suoli (NCT foglio 12, p.lle 145, 388, 363, 389, 146, 147, 387, 162, 161, 163 e 180) in virtù di verbale di assemblea straordinaria del 14/12/1988 redatto dal notaio Elio Rosapepe rep. 194.102 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/01/1989 ai nn. 285/243 con il quale la
assumeva la nuova forma societaria di

Dalle indagini effettuate a partire dal 1993 ed a tutto il 20/11/2014 risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 24/10/1997 a favore
e contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15/11/1997 ai nn. 30258/24089.
- ipoteca volontaria di lire 1.300.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 30/03/2000 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, rep. 47780, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro
, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14/04/2000 ai nn.11211/1766.
- verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 22.838.553 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Montecorvino Rovella in data 14/08/2000 a favore di e
contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 29/09/2000 ai nn. 26073/20494.

- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 154.726,96 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 12.09.2004 a favore di e contro , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/10/2004 ai nn. 45697/35246.
- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 902.741,53 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 30/07/2007 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/08/2007 ai nn. 44411/27277.
- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 46.457,31 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 07/01/2008 a favore di e contro , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 09/01/2008 ai nn. 1174/732.

Il Valore del Lotto è pari ad Euro 3.200.000,00

Il più probabile valore di mercato del lotto può quindi considerarsi pari ad Euro 3.200.000,00 (diconsi euro tremilioniduecentomila/00).

8.5 Lotto n. 5

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** - Particella **145** - Sub **8** - Categoria **D/7** – Piano **T** – Rendita **euro 16.644,00**.

Capannone prefabbricato in cemento armato con capriate reticolari e tegoli pigreco in c.a. per la copertura inclinata con inserimento di lucernai.

La superficie complessiva del capannone è pari a circa 2100 mq (61 m x 36 m), è dotato di quattro porte di accesso metalliche (tutte sul lato est) di grandi

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

dimensioni (h= 5 m e L=7 m), ha una altezza utile sotto trave di 6,90 m e non sono presenti finestre lungo le pareti perimetrali. Il capannone presenta due campate identiche, di circa 17 m ciascuna, con tre file di sette piloni equidistanti. Attualmente il capannone è suddiviso in tre ambienti (con pareti divisorie non a tutta altezza, una in blocchi di cls ed una in pannelli di truciolato), uno pari a circa 367 mq è utilizzato come deposito di una società affittuaria della custodia giudiziaria, gli altri due ambienti pari a circa 939 mq e 849 mq sono utilizzati dalla società GS Italia affittuaria della custodia giudiziaria. Si evidenzia che a ridosso di questo capannone e precisamente lato ovest confinante con la part. 180 vi è un manufatto abusivo allo stato grezzo, con strutture in c.a. gettato in opera. Al capannone si accede da viale della Libertà n. 30 attraverso un cancello carrabile scorrevole automatizzato. Il bene immobiliare è all'interno della part. 145 BCNC.

Il fabbricato è stato edificato sulla base della concessione edilizia N.308/79 del 10/11/1979 e successiva concessione edilizia in variante N.100/85 rilasciate dal Comune di Montecorvino Pugliano (Sa). L'immobile descritto risulta essere di proprietà esclusiva della
, per aver acquistato gli originari suoli (NCT foglio 12, p.lle 145, 388, 363, 389, 146, 147, 387, 162, 161, 163 e 180) in virtù di verbale di assemblea straordinaria del 14/12/1988 redatto dal notaio Elio Rosapepe rep. 194.102 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/01/1989 ai nn. 285/243 con il quale la
assumeva la nuova forma societaria di

Dalle indagini effettuate a partire dal 1993 ed a tutto il 20/11/2014 risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 24/10/1997 a favore
e contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

- , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15/11/1997 ai nn. 30258/24089.
- ipoteca volontaria di lire 1.300.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 30/03/2000 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, rep. 47780, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro
, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14/04/2000 ai nn.11211/1766.
 - verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 22.838.553 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Montecorvino Rovella in data 14/08/2000 a favore di e
contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 29/09/2000 ai nn. 26073/20494.
 - verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 154.726,96 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 12.09.2004 a favore di contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/10/2004 ai nn. 45697/35246.
 - verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 902.741,53 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 30/07/2007 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/08/2007 ai nn. 44411/27277.
 - verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 46.457,31 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 07/01/2008 a favore di
e contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 09/01/2008 ai nn. 1174/732.

Il Valore del Lotto è pari ad Euro 2.100.000,00

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

Il più probabile valore di mercato del lotto può quindi considerarsi pari ad Euro 2.100.000,00 (diconsi euro duemilionicentomila/00).

8.6 Lotto n. 6

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** - Particella **145** - Sub **6** - Categoria **D/7** – Piano **T-1-2** – Rendita euro **25.804,00**.

Immobile costituito da tre corpi di fabbrica, un capannone principale di circa 2450 mq (70 m x 35 m), un'officina al piano terra di circa 250 mq (12 m x 21 m) ed un corpo di fabbrica su tre livelli, in pianta (12 m x 14 m) comprensivo del vano scala. Il capannone principale è un prefabbricato in cemento armato con capriate reticolari e tegoli pigreco in c.a. per la copertura inclinata con inserimento di lucernai, ha due campate identiche, di circa 17 m ciascuna e tre file di sette piloni equidistanti. E' dotato di sette porte di accesso metalliche di grandi dimensioni, ha una altezza utile sotto trave di 6,90 m e sul lato est sono presenti alcune finestre lungo le pareti perimetrali.

Attualmente il capannone è suddiviso in due ambienti (con parete divisoria non a tutta altezza, in blocchi di cls), è utilizzato dalla affittuaria della custodia giudiziaria. In aderenza c'è un locale adibito ad officina che è un prefabbricato in cemento armato con tegoli pigreco in c.a. per la copertura piana, con finestre sulle due pareti esterne ed un unico accesso sul lato nord. Attualmente l'officina è libera e non utilizzata.

Il terzo corpo di fabbrica è un prefabbricato in cemento armato su tre livelli con tegoli pigreco in c.a. per la copertura piana ed è dotato di finestre sulle due pareti esterne. Al piano terra vi è un locale officina comunicante con l'officina dell'altro corpo precedentemente illustrato, mediante parete in blocchi di cls e porta di acciaio, con l'installazione di diversi quadri di alimentazione di energia elettrica. Da un portone sul lato ovest attraverso un vano scala è possibile raggiungere i due livelli superiori destinati ad essere gli alloggi per i custodi. Questi due livelli (piano primo e secondo) di costruzione

devono essere ancora ultimati. L'altezza utile è pari a 2,75 m, ed ogni livello è composto da quattro camere più due bagni per una superficie complessiva di circa 150 mq; l'unità al primo livello dispone anche di un ampio terrazzo di circa 250 mq (copertura dell'officina sottostante). Al capannone si accede da viale della Libertà n. 30 attraverso un cancello carrabile scorrevole automatizzato. Il bene immobiliare è all'interno della part. 145 BCNC.

Il fabbricato è stato edificato sulla base della concessione edilizia N.308/79 del 10/11/1979 e successiva concessione edilizia in variante N.100/85 rilasciate dal Comune di Montecorvino Pugliano (Sa). L'immobile descritto risulta essere di proprietà esclusiva della

, per aver acquistato gli originari suoli (NCT foglio 12, p.lle 145, 388, 363, 389, 146, 147, 387, 162, 161, 163 e 180) in virtù di verbale di assemblea straordinaria del 14/12/1988 redatto dal notaio Elio Rosapepe rep. 194.102 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/01/1989 ai nn. 285/243 con il quale la assumeva la nuova forma societaria di

Dalle indagini effettuate a partire dal 1993 ed a tutto il 20/11/2014 risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 24/10/1997 a favore
e contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15/11/1997 ai nn. 30258/24089.
- ipoteca volontaria di lire 1.300.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 30/03/2000 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, rep. 47780, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro

- , iscritta presso l'Agazia
del Territorio di Salerno in data 14/04/2000 ai nn.11211/1766.
- verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 22.838.553 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Montecorvino Rovella in data 14/08/2000 a favore di e contro
, trascritto presso l'Agazia del Territorio di Salerno in data 29/09/2000 ai nn. 26073/20494.
 - verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 154.726,96 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 12.09.2004 a favore di e contro
, trascritto presso l'Agazia del Territorio di Salerno in data 04/10/2004 ai nn. 45697/35246.
 - verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 902.741,53 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 30/07/2007 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro
, trascritto presso l'Agazia del Territorio di Salerno in data 30/08/2007 ai nn. 44411/27277.
 - verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 46.457,31 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 07/01/2008 a favore di e contro
, trascritto presso l'Agazia del Territorio di Salerno in data 09/01/2008 ai nn. 1174/732.

Il Valore del Lotto è pari ad Euro 4.500.000,00

Il più probabile valore di mercato del lotto può quindi considerarsi pari ad Euro 4.500.000,00 (diconsi euro quattromilionicinquecentomila/00).



8.7 Lotto n. 7

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** - Particella **145** - Sub **5** - Categoria **D/7** – Piano **T-1** – Rendita **euro 12.898,00.**

Capannone in cemento armato, con tegoli pigreco in c.a. prefabbricato per la copertura piana con lucernaio centrale, con finestre sulle pareti perimetrali della superficie di circa 1400 mq (41 m x 34 m). In aderenza a questo corpo principale ci sono tre manufatti sul lato sud-est di superficie utile circa 33 mq, 75 mq e 71 mq. Il capannone è utilizzato in parte dalla , in parte come palestra di boxe da una società ed in parte come deposito dalla (due locali), affittuari della custodia giudiziaria. Nel locale adibito a palestra, lato nord del capannone, è presente un piccolo soppalco raggiungibile con una scala in acciaio, con due camere e locale w.c. di superficie complessiva pari a circa 30 mq. Nella parte centrale del capannone, occupato dalla è presente un piccolo ufficio di circa 10 mq ed un servizio igienico. Si evidenzia che davanti a questo capannone lato ovest è presente una pesa per bilico dei camion. Inoltre si rileva che la planimetria catastale attuale non è conforme allo stato dei luoghi individuato durante i sopralluoghi e riportato nel grafico allegato. Al capannone si accede da viale della Libertà n. 30 attraverso un cancello carrabile scorrevole automatizzato. Il bene immobiliare è all'interno della part. 145 BCNC e confina ad est con la part. 1851. Il fabbricato è stato edificato sulla base della concessione edilizia N.308/79 del 10/11/1979 e successiva concessione edilizia in variante N.100/85 rilasciate dal Comune di Montecorvino Pugliano (Sa). L'immobile descritto risulta essere di proprietà esclusiva della , per aver acquistato gli originari suoli (NCT foglio 12, p.lle 145, 388, 363, 389, 146, 147, 387, 162, 161, 163 e 180) in virtù di verbale di assemblea straordinaria del 14/12/1988 redatto dal notaio Elio Rosapepe rep. 194.102 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/01/1989 ai nn. 285/243 con il quale la



dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 - Corso Principe Amedeo n°65 - tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
assumeva la nuova forma societaria di alfandro@tiscali.it

Salerno in data 30/07/2007 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro con sede in , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/08/2007 ai nn. 44411/27277.

- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 46.457,31 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 07/01/2008 a favore di

e contro

, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 09/01/2008 ai nn. 1174/732.

Il Valore del Lotto è pari ad Euro 1.575.000,00

Il più probabile valore di mercato del lotto può quindi considerarsi pari ad Euro 1.575.000,00 (diconsi euro unmilione cinquecento settantacinquemila/00).

8.8 Lotto n. 8

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** - Particella **1852** - Sub **1** - Categoria **D/7** – Piano **T** – Rendita **euro 3.744,00**.
- Unità immobiliare del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Terreni – Foglio **12** - Particella **1852** - Qualità **Ente urbano** – Superficie **8855 mq**.

Piccolo locale (detto canile) in c.a. allo stato grezzo di superficie lorda pari circa a 40 mq, piano T. Si evidenzia che la planimetria catastale dell'unità 1852 sub 1 non è esattamente riportata come sagoma. A questa particella del Catasto Fabbricati è aggraffata la particella 1852 del Catasto Terreni che è un **terreno** incolto identificato come ente urbano di superficie pari a 8855 mq. All'immobile si accede da viale della Libertà n. 30 attraverso un cancello carrabile scorrevole automatizzato. Il bene immobiliare è all'interno della

part. 145 BCNC e confina ad est con via Monte Terminillo e a nord con proprietà . Il fabbricato è stato edificato sulla base della concessione edilizia N.308/79 del 10/11/1979 e successiva concessione edilizia in variante N.100/85 rilasciate dal Comune di Montecorvino Pugliano (Sa). L'immobile descritto risulta essere di proprietà esclusiva della
, per aver acquistato gli originari
suoli (NCT foglio 12, p.lle 145, 388, 363, 389, 146, 147, 387, 162, 161, 163 e 180) in virtù di verbale di assemblea straordinaria del 14/12/1988 redatto dal notaio Elio Rosapepe rep. 194.102 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/01/1989 ai nn. 285/243 con il quale la
assumeva la nuova forma societaria di

Dalle indagini effettuate a partire dal 1993 ed a tutto il 20/11/2014 risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 24/10/1997 a favore
e contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15/11/1997 ai nn. 30258/24089.
- ipoteca volontaria di lire 1.300.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 30/03/2000 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, rep. 47780, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro
, iscritta presso l'Agenzia
del Territorio di Salerno in data 14/04/2000 ai nn.11211/1766.
- verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 22.838.553 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Montecorvino Rovella in data 14/08/2000 a favore di e
contro

, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Salerno in data 29/09/2000 ai nn. 26073/20494.

- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 154.726,96 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 12.09.2004 a favore di e contro
, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Salerno in data 04/10/2004 ai nn. 45697/35246.

- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 902.741,53 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 30/07/2007 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro
, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Salerno in data 30/08/2007 ai nn. 44411/27277.

- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 46.457,31 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 07/01/2008 a favore di e contro
, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Salerno in data 09/01/2008 ai nn. 1174/732.

Il **Valore del Lotto** è pari ad **Euro 4.800.000,00**

Il più probabile valore di mercato del lotto può quindi considerarsi pari ad Euro 4.800.000,00 (diconsi euro quattromilioniottocentomila/00).

8.9 Lotto n. 9

- Unità immobiliare del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Terreni – Foglio **12** - Particella **1851** - Qualità **Ente urbano** – Superficie **2610 mq.**

Particella di **terreno** identificata come ente urbano, è una strada asfaltata interna al complesso industriale, è stata staccata a ridosso sia del capannone C-3 che del capannone C-4 ed inoltre ha anche suddiviso l'ingresso secondario (cancello carrabile) su via Monte Terminillo, di superficie pari a

*dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it*

2610 mq. Si evidenzia che all'interno di questa particella è presente un manufatto edilizio (denominato cabina Enel) di superficie complessiva lorda pari a circa 60 mq, regolarmente autorizzato urbanisticamente, ma che non risulta al Catasto dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che se l'area risulta Ente Urbano ed al Catasto Fabbricati non vi è nulla con quel numero di particella il notaio non può procedere a qualsiasi atto in quanto il bene non è volturabile (non ha intestatario né reddito).

In tal caso occorre ricercare al Catasto Terreni l'ultima ditta proprietaria che era agli atti e creare al C.F. un'area urbana intestata a quella titolarità. Successivamente il notaio potrà operare perché il bene è identificato e può eseguire stipule, rettifiche e qualsiasi altro rogito. Al terreno si accede da viale della Libertà n. 30 attraverso un cancello carrabile scorrevole automatizzato e da via Monte Terminillo attraverso un cancello carrabile.

Il bene immobiliare è all'interno della part. 145 BCNC e confina ad est con via Monte Terminillo e a sud con proprietà . L'immobile descritto risulta essere di proprietà esclusiva della

, per aver acquistato gli originari

suoli (NCT foglio 12, p.lle 145, 388, 363, 389, 146, 147, 387, 162, 161, 163 e 180) in virtù di verbale di assemblea straordinaria del 14/12/1988 redatto dal notaio Elio Rosapepe rep. 194.102 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/01/1989 ai nn. 285/243 con il quale la

assumeva la nuova forma societaria di

Dalle indagini effettuate a partire dal 1993 ed a tutto il 20/11/2014 risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento immobili notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 24/10/1997 a favore
e contro con sede in

- , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 15/11/1997 ai nn. 30258/24089.
- ipoteca volontaria di lire 1.300.000.000 derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito del 30/03/2000 a rogito del notaio Raimondo Malinconico, rep. 47780, a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro
, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14/04/2000 ai nn.11211/1766.
 - verbale di pignoramento immobili per il credito di lire 22.838.553 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Pretura di Montecorvino Rovella in data 14/08/2000 a favore di e
contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 29/09/2000 ai nn. 26073/20494.
 - verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 154.726,96 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 12.09.2004 a favore di e contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 04/10/2004 ai nn. 45697/35246.
 - verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 902.741,53 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 30/07/2007 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 30/08/2007 ai nn. 44411/27277.
 - verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 46.457,31 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno in data 07/01/2008 a favore di
e contro
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 09/01/2008 ai nn. 1174/732.

Il Valore del Lotto è pari ad Euro 1.500.000,00

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

Il più probabile valore di mercato del lotto può quindi considerarsi pari ad Euro 1.500.000,00 (diconsi euro unmilione cinquecentomila/00).

9 ALLEGATI

E' stato predisposto riepilogo finale (Allegato I), i cui dati sono riportati anche su supporto digitale (Allegato J). Su quest'ultimo sono stati riportati anche i files contenenti la relazione e tutti i reperti fotografici.

La documentazione fotografica è inserita nell'Allegato B, si compone di n.152 foto ed è stata riportata anche nel supporto dvd (Allegato J).

La presente relazione è corredata dei seguenti allegati:

- A.:** Verbali di Accesso;
- B.:** Documentazione Fotografica (N. 152 Fotografie);
- C.:** Allegati Grafici;
- D.:** Documenti Agenzia delle Entrate di Salerno;
- E.:** Documenti Conservatoria del registro immobiliare di Salerno;
- F.:** Documenti urbanistici del Comune di Montecorvino Pugliano;
- G.:** Fax, attestazioni invii e ricevute;
- H.:** Riepilogo generale;
- I.:** N. 1 Dvd contenente la relazione, le foto e il riepilogo generale in formato digitale;

10 CONCLUSIONI SINTETICHE

Sulla base degli accertamenti, dei rilievi eseguiti ed innanzi illustrati, si conclude evidenziando che:

La è titolare del diritto di proprietà dei seguenti

beni:

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di

Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** -

ASTE GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

Particella **145** - Sub **2** - Categoria **D/7** – Piano **T-1** – Rendita **euro 2.426,00**.

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** -

Particella **145** - Sub **3** - Categoria **D/7** – Piano **T** – Rendita **euro 146,00**.

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** -

Particella **145** - Sub **4** - Categoria **D/7** – Piano **T** – Rendita **euro 25.226,00**.

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** -

Particella **145** - Sub **5** - Categoria **D/7** – Piano **T-1** – Rendita **euro 12.898,00**.

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** -

Particella **145** - Sub **6** - Categoria **D/7** – Piano **T-1-2** – Rendita **euro 25.804,00**.

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** -

Particella **145** - Sub **8** - Categoria **D/7** – Piano **T** – Rendita **euro 16.644,00**.

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** -

Particella **145** - Sub **9** - Categoria **F/3** – Piano **T-1-2**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it

- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** - Particella **145** - Sub **10** - Categoria **C/2** – Classe **4** – Consistenza **75 mq** - Piano **T** – Rendita **euro 166,56**.
- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** - Particella **145** - Sub **11** - Categoria **F/2** – Piano **T**.
- Unità immobiliare di Viale della Libertà n. 30 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** - Particella **1852** - Sub **1** - Categoria **D/7** – Piano **T** – Rendita **euro 3.744,00**.
- Unità immobiliare di Via Monte Terminillo n. 1 del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Fabbricati – Foglio **12** - Particella **163** - Sub **2** - Categoria **A/7** – Classe **1** – Consistenza **16 vani** – Piano **S1-T-1-2** – rendita **euro 2.272,41**.
- Unità immobiliare del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Terreni – Foglio **12** - Particella **1851** - Qualità **Ente urbano** – Superficie **2610 mq**.
- Unità immobiliare del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Terreni – Foglio **12** - Particella **1852** - Qualità **Ente urbano** – Superficie **8855 mq**.
- Unità immobiliare del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Terreni – Foglio **12** - Particella **161** - Qualità **Semin.** - Classe **4** – Superficie **700 mq** – R.D. **euro 1,99** R.A. **euro 3,62**.

- Unità immobiliare del Comune di Montecorvino Pugliano, individuata al Catasto Terreni – Foglio **12** - Particella **163** - Qualità **Ente urbano** – Superficie **1350 mq.**

Il più probabile valore di mercato della suddetta proprietà ammonta ad **Euro 19.811.000,00 (diconsi euro diciannovemilioniottocentoundicimila/00).**

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n°62 pagine dattiloscritte e n° 9 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente agli allegati.

Il C.T.U.

Cava de' Tirreni, 27/11/2014

(ing. Alfonso Di Landro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Alfonso Di Landro
Cava de' Tirreni (Sa) 84013 – Corso Principe Amedeo n°65 – tel./fax. 089.232533 cell. 328.2636355
e-mail: adilandro@tiscali.it