

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vairo Elio, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2011 del R.G.E.
promossa da

Agrileasing S.p.A.

Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani



contro

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS Nato a
Castellabate (SA) il OMISSIS

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS Nato a
Castellabate (SA) il OMISSIS

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS Nata a
Castellabate (SA) il OMISSIS



INCARICO

Con udienza del 20/05/2015, il sottoscritto Ing. Vairo Elio, con studio in Corso G. Garibaldi, 84 - 84123 - Salerno (SA), e-mail: eliovairo@libero.it, PEC ing.eliovairo@postecert.it, Tel. 089 31 80 777, Fax 089 31 80 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Lulli Alessandra presso il Tribunale di Vallo della Lucania.

PREMESSA

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da una struttura ricettiva ubicata a Castellabate, frazione Santa Maria, denominata " " la cui attività si svolge all'interno di un palazzo ubicato tra Piazza Monsignor Luigi Guercio e via G. Landi e da due locali commerciali. Di seguito si riporta una breve descrizione della struttura ricettiva nella sua configurazione attuale, mentre la descrizione dei locali commerciali verrà fatta successivamente alla suddivisione in lotti del compendio pignorato.

STRUTTURA RICETTIVA UBICATA A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

La struttura ricettiva, denominata " " e censita nel N.C.T. al foglio 20 particella 8 e al foglio 20 particella 303, è costituita da due distinti e adiacenti corpi di fabbrica di cui un primo con prospetto ed ingresso principale su Piazza Monsignor Luigi Guercio ed un secondo con prospetto ed ingresso secondario su Via G. Landi. La struttura ricettiva si sviluppa su sette livelli: piano sottostrada, piano terra, primo piano, piano ammezzato tra primo piano e secondo piano, secondo piano, terzo piano, quarto piano e lastrico solare. La struttura ricettiva è costituita da una hall, da una sala colazione, da nove appartamenti denominati "Lamia, Ligea, Longhe, Antonella, La Bella, Lamia, Marija, Belvedere e Trezeni" e da un lastrico solare. L'accesso agli appartamenti avviene da una scala interna posta lateralmente al fabbricato su via G. Landi. E' possibile accedere agli appartamenti ubicati ai piani superiori da un ascensore posto nel vano scala. Si precisa che sono stati esclusi dalla stima gli appartamenti denominati "Longhe" e "Trezeni" identificati rispettivamente nel N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA) al foglio 20 particella 8 sub 29 e particella 8 sub 32.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
20	8				Ente Urbano		00.03.60				
20	303				Ente Urbano		00.01.19				

Le unità immobiliari costituenti la struttura ricettiva hanno impiati centralizzati di acqua, luce e riscaldamento/raffrescamento nonché di connessione dati.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

E' possibile, a giudizio dello scrivente, procedere alla divisione in lotti della struttura ricettiva attraverso la realizzazione di impianti autonomi di luce, acqua e riscaldamento/raffrescamento delle varie unità immobiliari che costituiscono la stessa struttura ricettiva. Pertanto, considerando questa possibilità, i cui costi saranno detratti dal valore di stima determinato, si avrà la seguente suddivisione in lotti:

LOTTO	UNITA' IMMOBILIARE URBANA (N.C.E.U.) – COMUNE DI CASTELLABATE (SA)
1	Foglio 20 particella 303 sub 8
2	Foglio 20 particella 8 sub 24
3	Foglio 20 particella 8 sub 25
4	Foglio 20 particella 8 sub 26
5	Foglio 20 particella 8 sub 27
6	Foglio 20 particella 8 sub 28
7	Foglio 20 particella 8 sub 30
8	Foglio 20 particella 8 sub 31
9	Foglio 20 particella 8 sub 33
10	Foglio 20 particella 8 sub 5
11	Foglio 20 particella 8 sub 23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il Lotto 1 è formato dal seguente bene:

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO



L'immobile, censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 303 sub 8, attualmente rappresenta la Hall di una struttura ricettiva denominata " ".

Vi si accede sia da Piazza Monsignor Luigi Guercio, ingresso principale, che via G. Landi, ingresso secondario.

La Hall è costituita da un'ampia sala di 52.34 mq, da un w.c di 3.33 mq, da un ripostiglio di 3.20 mq e da un piccolo vano tecnologico di 1.09 mq dove sono alloggiati i dispositivi elettrici e telefonici dell'intera struttura ricettiva. La superficie utile interna è di 59.96 mq con un'altezza di 3.00 mt. La pavimentazione, in gres porcellanato di finissima manifattura, è costituita da quadroni di diverse dimensioni (40x40, 33x33 e 20x20) di colore chiaro effetto antico. Nel bagno, privo di finestra, l'aerazione è forzata. La pavimentazione nel bagno è la stessa della Hall, mentre il rivestimento, in gres porcellanato di colore chiaro, è realizzato con quadroni dalle dimensioni 40 x 60 posto dritto per un'altezza di circa 1.00 mt da terra con sovrastante torelo di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. Gli infissi presenti sono caratterizzati da una struttura fissa superiore e da una struttura mobile inferiore in legno in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Le porte esterne sia su Piazza Monsignor Luigi Guercio che su via G. Landi sono in legno massiccio risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, mentre quelle interne sono costituite da vetrate per l'ingresso principale e da una porta in legno tamburata con vetro satinato per l'ingresso secondario. Le porte del ripostiglio e del w.c. sono in legno tamburato di colore bianco. La sala è dotata di faretti per l'illuminazione artificiale, di un sistema Wi-Fi, di impianto di condizionamento e di luci di emergenza. Le pareti della sala sono tinteggiate di colore bianco. L'impianto elettrico è a norma secondo la normativa vigente.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

Il Lotto 1 appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSISNata a Castellabate il OMISSIS



CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE (HALL) UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

La Hall confina:

- a Nord e ad Ovest con corte della particella 303;
- a Est con Piazza Monsignor Luigi Guercio;
- a Sud con particella 8 sub 23.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Hall	59,96 mq	70,13 mq	1,00	70,13 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				70,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	20	303	8		C1	10	60 mq	105 mq	678,62	T	



Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La Hall attuale nasce dalla soppressione delle seguenti particelle identificate nel N.C.E.U. al foglio 20 [Variazione del 17.06.2009 n. 19704.1/2009 in atti dal 17/06/2009 (protocollo n. SA0288931)_Fusione e divisione]:

- particella 8 subalterni da 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 e 18 a 17;
- particella 303 subalterni 3, 4 e 5.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – LOCALE COMMERCIALE (HALL) UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Le parti comuni sono rappresentate:

- dal vano tecnologico identificato dalla particella 8 sub 34.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – LOCALE COMMERCIALE (HALL) UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

La struttura è di tipo misto: il corpo centrale dove è ubicata la hall, la sala ristorazione e il vano scala è in muratura portante, mentre la parte restante dove sono ubicati gli alloggi è in cemento armato. Esternamente il corpo centrale è stato realizzato con pietra locale, mentre la restante parte è stata intonacata con intonaco tradizionale di colore paglierino. La copertura è a più falde con manto di tegole del tipo a coppi.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – LOCALE COMMERCIALE (HALL) UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile è occupato dalla sig.ra OMISSIS con contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – LOCALE COMMERCIALE (HALL) UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 – LOCALE COMMERCIALE (HALL) UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 19/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 23/11/2007
Reg. gen. 56619 - Reg. part. 13850
Quota: 1000/1000
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS Rogante: Notaio Pasquale Cammarano
Data: 20/11/2007
Note: I cespiti del contratto di mutuo erano costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 17/11/2010
Reg. gen. 46123 - Reg. part. 32327
Quota: 2/6
A favore di Costruzioni D&D Srl
Contro OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del pignoramento sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 26 e particella 303 sub 9 (graffate); - particella 8 sub 8, sub 23, sub 24, sub 25, sub 27, sub 28, sub 30, sub 31 e sub 33; - particella 303 sub 8.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 18/10/2011
Reg. gen. 39373 - Reg. part. 30267
Quota: 1000/1000
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del verbale di pignoramento immobiliare sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono da calcolarsi come segue:

- 1) un'ipoteca volontaria = 35,00 (tassa ipotecaria);
- 2) due verbali di pignoramento = 2 x[35,00 (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 200,00 € (imposta ipotecaria)].

I costi complessivi da sostenere per cancellare le formalità presenti sono pari a:
 $35,00 + 2 \times (35,00 + 59,00 + 200,00) = 329,00$ euro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE (HALL) UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Il complesso alberghiero ricade secondo il Piano Regolatore vigente (approvato in data 05/12/1992 con Decreto della Regione Campania n. 24898) in zona omogenea A1 ed in zona RUA del P.T.P Cilento Costiero approvato con D.M. del 04.10.1997. Inoltre, ricade in zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE (HALL) UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate (SA) sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2076 del 07.01.2003 (Ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare);
- Richiesta e concessione di proroga del 30.05.2006 acquisita al prot. n. 768;
- Permesso di Costruire in Variante del 19.01.2007 n.93 registrato nel R.c. al n.2796 con allegata Autorizzazione Doganale ai sensi dell'art.19 Decreto Legislativo n. 374/90;
- D.I.A n.218 del 30.10.07 e successive integrazioni n. 2105 dell'11.12.2007 e n. 56 del 14.01.2008;
- Variante n.557 del 16.03.2009 alla D.I.A n.218 del 30.10.2007;
- Certificato di Collaudo rilasciato dal Genio Civile di Salerno in data 10.06.2009 Reg. n. 76469 prot. n. 1304;
- Certificato di Ultimazione Lavori del 25.06.2009 prot. n. 1429.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è conforme alle autorizzazioni rilasciate fatta eccezione per l'Autorizzazione ai sensi dell'ex art.55 del Codice di Navigazione essendo stato il complesso immobiliare realizzato a confine con il demanio marittimo (entro il raggio di 30 mt).

LOTTO 2

Il Lotto 2 è formato dal seguente bene:

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO



L'immobile, censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 24, è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al primo piano di un edificio condominiale facente parte della struttura ricettiva denominata " " a cui si accede da un portone comune posto su via G. Landi.

L'immobile, denominato "Lamia", è un appartamento costituito da un disimpegno di 14.86 mq, da un angolo cottura di 3.83 mq, da un bagno di 9.42 mq e da due camere da letto rispettivamente di 23.73 mq e 22.17 mq entrambe con balcone pertinenziale di 1.68 mq che prospetta sulla spiaggia di Marina Piccola di S. Maria. Inoltre è presente una piccola camera soppalcata di 14.00 mq alla quale si accede da una scala rivestita in pietra risalente all'epoca di costruzione del fabbricato. La superficie utile interna è di 88.01 mq, mentre quella non residenziale è di 3.36 mq. L'altezza interna è di 3.45 mt.

L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato dalle dimensioni di 33x33 di colore marrone antichizzato. Sui balconcini la pavimentazione è in gres porcellanato per esterni dalle dimensioni 10 x 10 con ringhiera in ferro zincato a disegno semplice.

Il bagno, privo di finestra, ha un impianto di ventilazione forzata. E' dotato di vano doccia e di vano servizi entrambi delimitati da porte a vetro nonchè da una vasca da bagno posizionata nell'antibagno. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in gres porcellanato così come la pavimentazione dalle dimensioni di 40 x 60 con torelo finale di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno, cassaforte, telefono, frigo bar, TV satellitare, free internet Lan o Wi-Fi, luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso è blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS



CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'appartamento confina:

- a Sud - Ovest con Demanio dello Stato;
- a Sud - Est con stessa proprietà particella 8 sub 25 e con vano scala;
- a Nord - Ovest con altra particella 7;
- a Nord - Est con via G. Landi.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,01 mq	102,94 mq	1,00	102,94 mq	3,45 m	Primo
Balcone scoperto	3,36 mq	3,36 mq	0,25	0,84 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				103,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	8	24	2	A2	6	3 vani		247,9	Primo	



Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'appartamento nasce dalla soppressione delle seguenti particelle identificate nel N.C.E.U. al foglio 20 [Variazione del 17.06.2009 n. 19704.1/2009 in atti dal 17/06/2009 (protocollo n. SA0288931)_Fusione e divisione]:

- particella 8 subalterni da 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 e 18 a 17;
- particella 303 subalterni 3, 4 e 5.



PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Le parti comuni sono rappresentate:

- vano scala identificato dalla particella 8 sub 9;
- dal vano tecnologico identificato dalla particella 8 sub 34.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

La struttura è di tipo misto: il corpo centrale dove è ubicata la hall, la sala ristorazione e il vano scala è in muratura portante, mentre la parte restante dove sono ubicati gli alloggi è in cemento armato. Esternamente il corpo centrale è stato realizzato con pietra locale, mentre la restante parte è stata intonacata con intonaco tradizionale di colore paglierino. La copertura è a più falde con manto di tegole del tipo a coppi.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile è occupato dalla sig.ra OMISSIS con contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 19/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 23/11/2007
Reg. gen. 56619 - Reg. part. 13850
Quota: 1000/1000
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS Rogante: Notaio Pasquale Cammarano
Data: 20/11/2007
Note: I cespiti del contratto di mutuo erano costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 17/11/2010
Reg. gen. 46123 - Reg. part. 32327
Quota: 2/6
A favore di Costruzioni D&D Srl
Contro OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del pignoramento sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 26 e particella 303 sub 9 (graffate); - particella 8 sub 8, sub 23, sub 24, sub 25, sub 27, sub 28, sub 30, sub 31 e sub 33; - particella 303 sub 8.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 18/10/2011
Reg. gen. 39373 - Reg. part. 30267
Quota: 1000/1000
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del verbale di pignoramento immobiliare sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono da calcolarsi come segue:

- 1) un'ipoteca volontaria = 35,00 (tassa ipotecaria);
- 2) due verbali di pignoramento = 2 x [35,00 (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 200,00 € (imposta ipotecaria)].

I costi complessivi da sostenere per cancellare le formalità presenti sono pari a:
 $35,00 + 2 \times (35,00 + 59,00 + 200,00) = 329,00$ euro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Il complesso alberghiero ricade secondo il Piano Regolatore vigente (approvato in data 05/12/1992 con Decreto della Regione Campania n. 24898) in zona omogenea A1 ed in zona RUA del P.T.P Cilento Costiero approvato con D.M. del 04.10.1997. Inoltre, ricade in zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. In seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate (SA) sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2076 del 07.01.2003 (Ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare);
- Richiesta e concessione di proroga del 30.05.2006 acquisita al prot. n. 768;
- Permesso di Costruire in Variante del 19.01.2007 n.93 registrato nel R.c. al n.2796 con allegata Autorizzazione Doganale ai sensi dell'art.19 Decreto Legislativo n. 374/90;
- D.I.A n.218 del 30.10.07 e successive integrazioni n. 2105 dell'11.12.2007 e n. 56 del 14.01.2008;
- Variante n.557 del 16.03.2009 alla D.I.A n.218 del 30.10.2007;
- Certificato di Collaudo rilasciato dal Genio Civile di Salerno in data 10.06.2009 Reg. n. 76469 prot. n. 1304;
- Certificato di Ultimazione Lavori del 25.06.2009 prot. n. 1429.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è conforme alle autorizzazioni rilasciate fatta eccezione per l'Autorizzazione ai sensi dell'ex art.55 del Codice di Navigazione essendo stato il complesso immobiliare realizzato a confine con il demanio marittimo (entro il raggio di 30 mt).

LOTTO 3

Il Lotto 3 è formato dal seguente bene:

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO



L'immobile, censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 25, è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al primo piano e vi si accede da un portone comune posto su via G. Landi.

L'immobile, denominato "Ligea", è un appartamento costituito da un disimpegno di 8.83 mq, da un angolo cottura di 3.90 mq, da un bagno di 8.23 mq, da un ripostiglio di 2.90 mq, da un soggiorno di 23.73 mq con terrazzino di 11.53 mq che prospetta sia sulla spiaggia di Marina Piccola di S. Maria che su Piazza Monsignor Luigi Guercio ed, infine, da due camere da letto rispettivamente di 34.11 e di 14.25 mq di cui la prima con affaccio su Piazza Monsignor Luigi Guercio e la seconda soppalcata che affaccia sul soggiorno e alla quale si accede da una scala interna in ferro e legno. La superficie utile interna è di 95.95 mq, mentre quella non residenziale è di 11.53 mq. L'altezza interna di 3.45 mt.

L'immobile è in ottimo stato di conservazione di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato dalle dimensioni di 33x33 di colore marrone antichizzato. Sui balconcini la pavimentazione è in gres porcellanato per esterni dalle dimensioni 10 x 10 con ringhiera in ferro zincato a disegno semplice.

Il bagno, privo di finestra, ha un impianto di ventilazione forzata. E' dotato di vano doccia e di vano servizi entrambi delimitati da porte a vetro nonché da una vasca da bagno posizionata nell'antibagno. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in gres porcellanato così come la pavimentazione dalle dimensioni di 40 x 60 con torelo finale di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno, cassaforte, telefono, frigo bar, TV satellitare, free internet Lan o Wi-Fi, luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso è blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS



CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'appartamento confina:

- a Sud - Ovest con Demanio dello Stato, con stessa proprietà particella 8 sub 24 e con vano scala;
- a Sud - Est con Piazza Luigi Guercio;
- a Nord - Ovest e a >Nord - Est con stessa proprietà particella 303

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,95 mq	112,22 mq	1,00	112,22 mq	3,45 m	Primo
Terrazza	11,53 mq	11,53 mq	0,25	2,88 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				115,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	8	25	2	A2	6	4,5 vani	133 mq	371,85	Primo	



Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'appartamento nasce dalla soppressione delle seguenti particelle identificate nel N.C.E.U. al foglio 20 [Variazione del 17.06.2009 n. 19704.1/2009 in atti dal 17/06/2009 (protocollo n. SA0288931)_Fusione e divisione]:

- particella 8 subalterni da 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 e 18 a 17;
- particella 303 subalterni 3, 4 e 5.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Le parti comuni sono rappresentate:

- vano scala identificato dalla particella 8 sub 9;
- dal vano tecnologico identificato dalla particella 8 sub 34.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

La struttura è di tipo misto: il corpo centrale dove è ubicata la hall, la sala ristorazione e il vano scala è in muratura portante, mentre la parte restante dove sono ubicati gli alloggi è in cemento armato. Esternamente il corpo centrale è stato realizzato con pietra locale, mentre la restante parte è stata intonacata con intonaco tradizionale di colore paglierino. La copertura è a più falde con manto di tegole del tipo a coppi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile è occupato dalla sig.ra OMISSIS con contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 19/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 23/11/2007
Reg. gen. 56619 - Reg. part. 13850
Quota: 1000/1000
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS Rogante: Notaio Pasquale Cammarano
Data: 20/11/2007
Note: I cespiti del contratto di mutuo erano costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 17/11/2010
Reg. gen. 46123 - Reg. part. 32327
Quota: 2/6
A favore di Costruzioni D&D Srl
Contro OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del pignoramento sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 26 e particella 303 sub 9 (graffate); - particella 8 sub 8, sub 23, sub 24, sub 25, sub 27, sub 28, sub 30, sub 31 e sub 33; - particella 303 sub 8.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 18/10/2011
Reg. gen. 39373 - Reg. part. 30267
Quota: 1000/1000
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del verbale di pignoramento immobiliare sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono da calcolarsi come segue:

- 1) un'ipoteca volontaria = 35,00 (tassa ipotecaria);
- 2) due verbali di pignoramento = 2 x [35,00 (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 200,00 € (imposta ipotecaria)].

I costi complessivi da sostenere per cancellare le formalità presenti sono pari a:

35,00 + 2 x (35,00 + 59,00 + 200,00) = 329,00 euro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Il complesso alberghiero ricade secondo il Piano Regolatore vigente (approvato in data 05/12/1992 con Decreto della Regione Campania n. 24898) in zona omogenea A1 ed in zona RUA del P.T.P Cilento Costiero approvato con D.M. del 04.10.1997. Inoltre, ricade in zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate (SA) sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2076 del 07.01.2003 (Ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare);
- Richiesta e concessione di proroga del 30.05.2006 acquisita al prot. n. 768;
- Permesso di Costruire in Variante del 19.01.2007 n.93 registrato nel R.c. al n.2796 con allegata Autorizzazione Doganale ai sensi dell'art.19 Decreto Legislativo n. 374/90;
- D.I.A n.218 del 30.10.07 e successive integrazioni n. 2105 dell'11.12.2007 e n. 56 del 14.01.2008;
- Variante n.557 del 16.03.2009 alla D.I.A n.218 del 30.10.2007;
- Certificato di Collaudo rilasciato dal Genio Civile di Salerno in data 10.06.2009 Reg. n. 76469 prot. n. 1304;
- Certificato di Ultimazione Lavori del 25.06.2009 prot. n. 1429.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è conforme alle autorizzazioni rilasciate fatta eccezione per l'Autorizzazione ai sensi dell'ex art.55 del Codice di Navigazione essendo stato il complesso immobiliare realizzato a confine con il demanio marittimo (entro il raggio di 30 mt).

LOTTO 4

Il Lotto 4 è formato dal seguente bene:

BENE N° 4 – APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO



L'immobile, censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 26, è ubicato al piano intermedio tra il primo piano ed il secondo piano, e vi si accede da un portone comune posto su via G. Landi salendo le prime due rampe di una scala ristrutturata e risalente all'epoca di costruzione del fabbricato. L'unità immobiliare, che può essere considerata a tutti gli effetti come una civile abitazione, attualmente è adibita a sala colazione ed è costituita da un disimpegno di 4.16 mq, da un piccolo w.c. di 1.55 mq e da un'ampia sala di 53.25 mq con annesso piccolo angolo cottura di 3.37 mq. La superficie utile interna è di 62.33 mq. L'altezza interna è di 3.00 mt.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro dalle dimensioni 40 x 60 poste dritte con cornice lungo il perimetro costituita da scaglie di gres porcellanato dello stesso colore chiaro della pavimentazione. Gli infissi, in legno, sono in buone condizione di conservazione e di manutenzione. Essi sono costituiti da un'unica struttura ad arco con parte centrale a battente a doppio vetro. L'unità immobiliare è dotata di faretti per l'illuminazione artificiale, di impianto Wi-Fi, di impianto di condizionamento e di luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa. Nel piccolo angolo cottura il rivestimento è in gres porcellanato dalle dimensioni 20 x 20 di colore bianco. Il bagno, privo di finestra, presenta un impianto di ventilazione forzata. Il rivestimento del bagno è in gres porcellanato di colore chiaro realizzato con quadroni dalle dimensioni 33 x 50 posto dritto per un'altezza di 1.00 mt da terra con sovrastante torelo di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. Le pareti della sala sono tinteggiate con pittura di colore giallo paglierino.

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS



- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSISNato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSISNata a Castellabate il OMISSIS



CONFINI

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

La sala colazione confina:

- a Sud - Ovest con stessa proprietà particella 303 e con vano scala;
- a Sud - Est con Piazza Luigi Guercio;
- a Nord - Ovest e a Nord - Est con via G. Landi.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala Colazione	62,33 mq	72,90 mq	1,00	72,90 mq	3,00 m	Ammezzato tra Primo e Secondo Piano
Totale superficie convenzionale:				72,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	8	26	2	A2	6	2,5 vani		206,58	Secondo	303 sub 9



Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'appartamento nasce dalla soppressione delle seguenti particelle identificate nel N.C.E.U. al foglio 20 [Variazione del 17.06.2009 n. 19704.1/2009 in atti dal 17/06/2009 (protocollo n. SA0288931)_Fusione e divisione]:

- particella 8 subalterni da 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 e 18 a 17;
- particella 303 subalterni 3, 4 e 5.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Le parti comuni sono rappresentate:

- vano scala identificato dalla particella 8 sub 9;
- dal vano tecnologico identificato dalla particella 8 sub 34.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

La struttura è di tipo misto: il corpo centrale dove è ubicata la hall, la sala ristorazione e il vano scala è in muratura portante, mentre la parte restante dove sono ubicati gli alloggi è in cemento armato. Esternamente il corpo centrale è stato realizzato con pietra locale, mentre la restante parte è stata intonacata con intonaco tradizionale di colore paglierino. La copertura è a più falde con manto di tegole del tipo a coppi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile è occupato dalla sig.ra OMISSIS con contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 19/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 23/11/2007
Reg. gen. 56619 - Reg. part. 13850
Quota: 1000/1000
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS Rogante: Notaio Pasquale Cammarano
Data: 20/11/2007
Note: I cespiti del contratto di mutuo erano costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 17/11/2010
Reg. gen. 46123 - Reg. part. 32327
Quota: 2/6
A favore di Costruzioni D&D Srl
Contro OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del pignoramento sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 26 e particella 303 sub 9 (graffate); - particella 8 sub 8, sub 23, sub 24, sub 25, sub 27, sub 28, sub 30, sub 31 e sub 33; - particella 303 sub 8.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 18/10/2011
Reg. gen. 39373 - Reg. part. 30267
Quota: 1000/1000
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del verbale di pignoramento immobiliare sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono da calcolarsi come segue:

- 1) un'ipoteca volontaria = 35,00 (tassa ipotecaria);
- 2) due verbali di pignoramento = 2 x [35,00 (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 200,00 € (imposta ipotecaria)].

I costi complessivi da sostenere per cancellare le formalità presenti sono pari a:

35,00 + 2 x (35,00 + 59,00 + 200,00) = 329,00 euro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Il complesso alberghiero ricade secondo il Piano Regolatore vigente (approvato in data 05/12/1992 con Decreto della Regione Campania n. 24898) in zona omogenea A1 ed in zona RUA del P.T.P Cilento Costiero approvato con D.M. del 04.10.1997. Inoltre, ricade in zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate (SA) sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2076 del 07.01.2003 (Ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare);
- Richiesta e concessione di proroga del 30.05.2006 acquisita al prot. n. 768;
- Permesso di Costruire in Variante del 19.01.2007 n.93 registrato nel R.c. al n.2796 con allegata Autorizzazione Doganale ai sensi dell'art.19 Decreto Legislativo n. 374/90;
- D.I.A n.218 del 30.10.07 e successive integrazioni n. 2105 dell'11.12.2007 e n. 56 del 14.01.2008;
- Variante n.557 del 16.03.2009 alla D.I.A n.218 del 30.10.2007;
- Certificato di Collaudo rilasciato dal Genio Civile di Salerno in data 10.06.2009 Reg. n. 76469 prot. n. 1304;
- Certificato di Ultimazione Lavori del 25.06.2009 prot. n. 1429.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è conforme alle autorizzazioni rilasciate fatta eccezione per l'Autorizzazione ai sensi dell'ex art.55 del Codice di Navigazione essendo stato il complesso immobiliare realizzato a confine con il demanio marittimo (entro il raggio di 30 mt).

LOTTO 5

Il Lotto 5 è formato dal seguente bene:

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO



L'immobile, censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 27, è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al secondo piano a cui si accede da un portone comune posto su via G. Landi utilizzando una scala interna oppure un ascensore.

L'immobile, denominato "Antonella", è un appartamento costituito da un disimpegno di 14.57 mq, da un piccolo angolo cottura di 6.00 mq, da un bagno di 8.93 mq, da una camera da letto di 28.75 mq con piccolo balcone pertinenziale di 1.68 mq con affaccio sulla spiaggia di Marina Piccola di S. Maria e da un soggiorno di 22.10 mq con balcone pertinenziale di 1.63 mq con affaccio sulla spiaggia di Marina Piccola di S. Maria. La superficie utile interna di 80.35 mq, mentre la superficie non residenziale è di 3.31 mq. L'altezza interna è di 4.00 mt.

L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato dalle dimensioni di 33 x 33 di colore marrone antichizzato. Sui balconcini la pavimentazione è in gres porcellanato per esterni dalle dimensioni 10 x 10 con ringhiera in ferro zincato a disegno semplice.

Il bagno è dotato di vano doccia. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in gres porcellanato così come la pavimentazione dalle dimensioni di 40 x 60 con torello finale di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno, cassaforte, telefono, frigo bar, TV satellitare, free internet Lan o Wi-Fi, luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso è blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti.



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS



- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSISNato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSISNata a Castellabate il OMISSIS



CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'appartamento confina:

- a Sud - Ovest con altra proprietà particella 7, con Demanio dello Stato e con vano scala;
- a Sud - Est con stessa proprietà particella 8 sub 28;
- a Nord - Ovest e a Nord - Est con via G. Landi.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,35 mq	93,98 mq	1,00	93,98 mq	4,00 m	Secondo
Balcone scoperto	3,36 mq	3,36 mq	0,25	0,84 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				94,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	8	27	2	A2	6	3 vani		247,9	Secondo	



Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'appartamento nasce dalla soppressione delle seguenti particelle identificate nel N.C.E.U. al foglio 20 [Variazione del 17.06.2009 n. 19704.1/2009 in atti dal 17/06/2009 (protocollo n. SA0288931)_Fusione e divisione]:

- particella 8 subalterni da 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 e 18 a 17;
- particella 303 subalterni 3, 4 e 5.



PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Le parti comuni sono rappresentate:

- vano scala identificato dalla particella 8 sub 9;
- dal vano tecnologico identificato dalla particella 8 sub 34.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

La struttura è di tipo misto: il corpo centrale dove è ubicata la hall, la sala ristorazione e il vano scala è in muratura portante, mentre la parte restante dove sono ubicati gli alloggi è in cemento armato. Esternamente il corpo centrale è stato realizzato con pietra locale, mentre la restante parte è stata intonacata con intonaco tradizionale di colore paglierino. La copertura è a più falde con manto di tegole del tipo a coppi.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile è occupato dalla sig.ra OMISSIS con contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 19/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 23/11/2007
Reg. gen. 56619 - Reg. part. 13850
Quota: 1000/1000
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS Rogante: Notaio Pasquale Cammarano
Data: 20/11/2007
Note: I cespiti del contratto di mutuo erano costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 17/11/2010
Reg. gen. 46123 - Reg. part. 32327
Quota: 2/6
A favore di Costruzioni D&D Srl
Contro OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del pignoramento sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 26 e particella 303 sub 9 (graffate); - particella 8 sub 8, sub 23, sub 24, sub 25, sub 27, sub 28, sub 30, sub 31 e sub 33; - particella 303 sub 8.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 18/10/2011
Reg. gen. 39373 - Reg. part. 30267
Quota: 1000/1000
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del verbale di pignoramento immobiliare sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono da calcolarsi come segue:

- 1) un'ipoteca volontaria = 35,00 (tassa ipotecaria);
- 2) due verbali di pignoramento = 2 x [35,00 (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 200,00 € (imposta ipotecaria)].

I costi complessivi da sostenere per cancellare le formalità presenti sono pari a:

35,00 + 2 x (35,00 + 59,00 + 200,00) = 329,00 euro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Il complesso alberghiero ricade secondo il Piano Regolatore vigente (approvato in data 05/12/1992 con Decreto della Regione Campania n. 24898) in zona omogenea A1 ed in zona RUA del P.T.P Cilento Costiero approvato con D.M. del 04.10.1997. Inoltre, ricade in zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate (SA) sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2076 del 07.01.2003 (Ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare);
- Richiesta e concessione di proroga del 30.05.2006 acquisita al prot. n. 768;
- Permesso di Costruire in Variante del 19.01.2007 n.93 registrato nel R.c. al n.2796 con allegata Autorizzazione Doganale ai sensi dell'art.19 Decreto Legislativo n. 374/90;
- D.I.A n.218 del 30.10.07 e successive integrazioni n. 2105 dell'11.12.2007 e n. 56 del 14.01.2008;
- Variante n.557 del 16.03.2009 alla D.I.A n.218 del 30.10.2007;
- Certificato di Collaudo rilasciato dal Genio Civile di Salerno in data 10.06.2009 Reg. n. 76469 prot. n. 1304;
- Certificato di Ultimazione Lavori del 25.06.2009 prot. n. 1429.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è conforme alle autorizzazioni rilasciate fatta eccezione per l'Autorizzazione ai sensi dell'ex art.55 del Codice di Navigazione essendo stato il complesso immobiliare realizzato a confine con il demanio marittimo (entro il raggio di 30 mt).

LOTTO 6

Il Lotto 6 è formato dal seguente bene:

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO



L'immobile, censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 28, è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al secondo piano a cui si accede da un portone comune posto su via G. Landi utilizzando una scala interna oppure un ascensore.

L'immobile, denominato "La Bella", è un appartamento costituito da un ingresso comune con l'appartamento "Lamia" di 4.07 mq, da un disimpegno di 5.06 mq, da un piccolo angolo cottura di 1.93 mq, da un bagno di 8.85 mq, da una camera da letto di 20.90 mq con piccolo balconcino di pertinenza di 0.40 mq con affaccio su Piazza Monsignor Luigi Guercio e da un soggiorno di 33.00 mq con balcone di pertinenza di 1.68 mq con affaccio sulla spiaggia di Marina Piccola di S. Maria. La superficie utile interna è di 69,74 mq, mentre la superficie non residenziale è di 2.08 mq. L'altezza interna è di 4.00 mt. L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato dalle dimensioni di 33x33 di colore marrone antichizzato. Sui balconcini la pavimentazione è in gres porcellanato per esterni dalle dimensioni 10 x 10 con ringhiera in ferro zincato a disegno semplice.

Il bagno, privo di finestra, ha un impianto di ventilazione forzata. E' dotato di vano doccia. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in gres porcellanato così come la pavimentazione dalle dimensioni di 40 x 60 con torelo finale di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno, cassaforte, telefono, frigo bar, TV satellitare, free internet Lan o Wi-Fi, luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso è blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS



CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'appartamento confina:

- a Sud - Ovest con Demanio dello Stato, con stessa proprietà particella 8 sub 27 e con vano scala;
- a Sud - Est con P.zza L. Guercio;
- a Nord - Ovest con via G. Landi;
- a Nord - Est con stessa proprietà particella 303.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,74 mq	81,57 mq	1,00	81,57 mq	4,00 m	Secondo
Balcone scoperto	2,08 mq	2,08 mq	0,25	0,52 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				82,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	8	28	2	A2	6	3 vani	94 mq	247,9	Secondo	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'appartamento nasce dalla soppressione delle seguenti particelle identificate nel N.C.E.U. al foglio 20 [Variazione del 17.06.2009 n. 19704.1/2009 in atti dal 17/06/2009 (protocollo n. SA0288931)_Fusione e divisione]:

- particella 8 subalterni da 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 e 18 a 17;
- particella 303 subalterni 3, 4 e 5.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Le parti comuni sono rappresentate:

- vano scala identificato dalla particella 8 sub 9;
- dal vano tecnologico identificato dalla particella 8 sub 34.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

La struttura è di tipo misto: il corpo centrale dove è ubicata la hall, la sala ristorazione e il vano scala è in muratura portante, mentre la parte restante dove sono ubicati gli alloggi è in cemento armato. Esternamente il corpo centrale è stato realizzato con pietra locale, mentre la restante parte è stata intonacata con intonaco tradizionale di colore paglierino. La copertura è a più falde con manto di tegole del tipo a coppi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile è occupato dalla sig.ra OMISSIS con contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 19/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 23/11/2007
Reg. gen. 56619 - Reg. part. 13850
Quota: 1000/1000
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSISRogante: Notaio Pasquale Cammarano
Data: 20/11/2007
Note: I cespiti del contratto di mutuo erano costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 17/11/2010
Reg. gen. 46123 - Reg. part. 32327
Quota: 2/6
A favore di Costruzioni D&D Srl
Contro OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del pignoramento sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 26 e particella 303 sub 9 (graffate); - particella 8 sub 8, sub 23, sub 24, sub 25, sub 27, sub 28, sub 30, sub 31 e sub 33; - particella 303 sub 8.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 18/10/2011
Reg. gen. 39373 - Reg. part. 30267
Quota: 1000/1000

A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Note: I cespiti oggetto del verbale di pignoramento immobiliare sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono da calcolarsi come segue:

- 1) un'ipoteca volontaria = 35,00 (tassa ipotecaria);
- 2) due verbali di pignoramento = 2 x[35,00 (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 200,00 € (imposta ipotecaria)].

I costi complessivi da sostenere per cancellare le formalità presenti sono pari a:

$$35,00 + 2 \times (35,00 + 59,00 + 200,00) = 329,00 \text{ euro}$$

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Il complesso alberghiero ricade secondo il Piano Regolatore vigente (approvato in data 05/12/1992 con Decreto della Regione Campania n. 24898) in zona omogenea A1 ed in zona RUA del P.T.P Cilento Costiero approvato con D.M. del 04.10.1997. Inoltre, ricade in zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate (SA) sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2076 del 07.01.2003 (Ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare);
- Richiesta e concessione di proroga del 30.05.2006 acquisita al prot. n. 768;
- Permesso di Costruire in Variante del 19.01.2007 n.93 registrato nel R.c. al n.2796 con allegata Autorizzazione Doganale ai sensi dell'art.19 Decreto Legislativo n. 374/90;
- D.I.A n.218 del 30.10.07 e successive integrazioni n. 2105 dell'11.12.2007 e n. 56 del 14.01.2008;
- Variante n.557 del 16.03.2009 alla D.I.A n.218 del 30.10.2007;
- Certificato di Collaudo rilasciato dal Genio Civile di Salerno in data 10.06.2009 Reg. n. 76469 prot. n. 1304;
- Certificato di Ultimazione Lavori del 25.06.2009 prot. n. 1429.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è conforme alle autorizzazioni rilasciate fatta eccezione per l'Autorizzazione ai sensi dell'ex art.55 del Codice di Navigazione essendo stato il complesso immobiliare realizzato a confine con il demanio marittimo (entro il raggio di 30 mt).



LOTTO 7

Il Lotto 7 è formato dal seguente bene:

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO



L'immobile, censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 30, è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al terzo piano a cui si accede da un portone posto su via G. Landi utilizzando una scala interna oppure un ascensore.

L'immobile, denominato "Marija", è un appartamento costituito da un disimpegno di 14.98 mq, da un piccolo angolo cottura di 5.68 mq, da un bagno di 8.96 mq, da una camera da letto di 28.78 mq e da un soggiorno di 22.70 mq. La superficie utile interna è di 81.07 mq. L'altezza interna è di 2.80 mt.

L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato dalle dimensioni di 33x33 di colore marrone antichizzato.

Il bagno è dotato di vano doccia. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in gres porcellanato così come la pavimentazione dalle dimensioni di 40 x 60 con torelo finale di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno, cassaforte, telefono, frigo bar, TV satellitare, free internet Lan o Wi-Fi, luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso è blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS



- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSISNata a Castellabate il OMISSIS

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'appartamento confina:

- a Sud - Ovest con Demanio dello Stato;
- a Sud - Est con stessa proprietà particella 8 sub 31 e vano scala;
- a Nord - Ovest con altra proprietà particella 7;
- a Nord - Est con via G. Landi.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,07 mq	94,82 mq	1,00	94,82 mq	2,80 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				94,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	8	30	2	A2	6	3 vani		247,9	Terzo	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



L'appartamento nasce dalla soppressione delle seguenti particelle identificate nel N.C.E.U. al foglio 20 [Variazione del 17.06.2009 n. 19704.1/2009 in atti dal 17/06/2009 (protocollo n. SA0288931)_Fusione e divisione]:

- particella 8 subalterni da 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 e 18 a 17;
- particella 303 subalterni 3, 4 e 5.



PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Le parti comuni sono rappresentate:

- vano scala identificato dalla particella 8 sub 9;
- dal vano tecnologico identificato dalla particella 8 sub 34.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

La struttura è di tipo misto: il corpo centrale dove è ubicata la hall, la sala ristorazione e il vano scala è in muratura portante, mentre la parte restante dove sono ubicati gli alloggi è in cemento armato. Esternamente il corpo centrale è stato realizzato con pietra locale, mentre la restante parte è stata intonacata con intonaco tradizionale di colore paglierino. La copertura è a più falde con manto di tegole del tipo a coppi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile è occupato dalla sig.ra OMISSIS con contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 19/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 23/11/2007
Reg. gen. 56619 - Reg. part. 13850
Quota: 1000/1000
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS Rogante: Notaio Pasquale Cammarano
Data: 20/11/2007
Note: I cespiti del contratto di mutuo erano costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 17/11/2010
Reg. gen. 46123 - Reg. part. 32327
Quota: 2/6
A favore di Costruzioni D&D Srl
Contro OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del pignoramento sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 26 e particella 303 sub 9 (graffate); - particella 8 sub 8, sub 23, sub 24, sub 25, sub 27, sub 28, sub 30, sub 31 e sub 33; - particella 303 sub 8.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 18/10/2011
Reg. gen. 39373 - Reg. part. 30267
Quota: 1000/1000
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del verbale di pignoramento immobiliare sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono da calcolarsi come segue:

- 1) un'ipoteca volontaria = 35,00 (tassa ipotecaria);
- 2) due verbali di pignoramento = 2 x [35,00 (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 200,00 € (imposta ipotecaria)].

I costi complessivi da sostenere per cancellare le formalità presenti sono pari a:

35,00 + 2 x (35,00 + 59,00 + 200,00) = 329,00 euro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Il complesso alberghiero ricade secondo il Piano Regolatore vigente (approvato in data 05/12/1992 con Decreto della Regione Campania n. 24898) in zona omogenea A1 ed in zona RUA del P.T.P Cilento Costiero approvato con D.M. del 04.10.1997. Inoltre, ricade in zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate (SA) sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2076 del 07.01.2003 (Ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare);
- Richiesta e concessione di proroga del 30.05.2006 acquisita al prot. n. 768;
- Permesso di Costruire in Variante del 19.01.2007 n.93 registrato nel R.c. al n.2796 con allegata Autorizzazione Doganale ai sensi dell'art.19 Decreto Legislativo n. 374/90;
- D.I.A n.218 del 30.10.07 e successive integrazioni n. 2105 dell'11.12.2007 e n. 56 del 14.01.2008;
- Variante n.557 del 16.03.2009 alla D.I.A n.218 del 30.10.2007;
- Certificato di Collaudo rilasciato dal Genio Civile di Salerno in data 10.06.2009 Reg. n. 76469 prot. n. 1304;
- Certificato di Ultimazione Lavori del 25.06.2009 prot. n. 1429.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è conforme alle autorizzazioni rilasciate fatta eccezione per l'Autorizzazione ai sensi dell'ex art.55 del Codice di Navigazione essendo stato il complesso immobiliare realizzato a confine con il demanio marittimo (entro il raggio di 30 mt).

LOTTO 8

Il Lotto 8 è formato dal seguente bene:

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO



L'immobile, censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 31, è costituito da un'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al terzo piano e vi si accede da un portone comune posto su via G. Landi utilizzando una scala interna oppure un ascensore.

L'immobile, denominato "Belvedere", è un appartamento costituito da un disimpegno di 10.25 mq, da un piccolo angolo cottura di 3.45 mq privo di finestre, da un bagno di 5.68 mq, da una camera da letto di 17.78 mq e da un soggiorno di 32.17 mq. La superficie utile interna è di 69.33 mq. L'altezza interna è di 2.80 mt.

L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato dalle dimensioni di 33x33 di colore marrone antichizzato.

Il bagno, privo di finestra, ha un impianto di ventilazione forzata ed è dotato di un vano doccia. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in gres porcellanato così come la pavimentazione dalle dimensioni di 40 x 60 con torelo finale di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno, cassaforte, telefono, frigo bar, TV satellitare, free internet Lan o Wi-Fi, luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso è blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti.



BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS



- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSISNato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSISNata a Castellabate il OMISSIS



CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'appartamento confina:

- a Sud - Ovest con Demanio dello Stato;
- a Sud - Est con P.zza L. Guercio;
- a Nord - Ovest con stessa proprietà particella 8 sub 30 e con vano scala;
- a Nord - Est con stessa proprietà particella 303.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,33 mq	81,09 mq	1,00	81,09 mq	2,80 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				81,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	8	31	2	A2	6	3 vani	95 mq	247,9	Terzo	



Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'appartamento nasce dalla soppressione delle seguenti particelle identificate nel N.C.E.U. al foglio 20 [Variazione del 17.06.2009 n. 19704.1/2009 in atti dal 17/06/2009 (protocollo n. SA0288931)_Fusione e divisione]:

- particella 8 subalterni da 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 e 18 a 17;
- particella 303 subalterni 3, 4 e 5.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Le parti comuni sono rappresentate:

- vano scala identificato dalla particella 8 sub 9;
- dal vano tecnologico identificato dalla particella 8 sub 34.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

La struttura è di tipo misto: il corpo centrale dove è ubicata la hall, la sala ristorazione e il vano scala è in muratura portante, mentre la parte restante dove sono ubicati gli alloggi è in cemento armato. Esternamente il corpo centrale è stato realizzato con pietra locale, mentre la restante parte è stata intonacata con intonaco tradizionale di colore paglierino. La copertura è a più falde con manto di tegole del tipo a coppi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile è occupato dalla sig.ra OMISSIS con contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 19/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 23/11/2007
Reg. gen. 56619 - Reg. part. 13850
Quota: 1000/1000
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS Rogante: Notaio Pasquale Cammarano
Data: 20/11/2007
Note: I cespiti del contratto di mutuo erano costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 17/11/2010
Reg. gen. 46123 - Reg. part. 32327
Quota: 2/6
A favore di Costruzioni D&D Srl
Contro OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del pignoramento sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 26 e particella 303 sub 9 (graffate); - particella 8 sub 8, sub 23, sub 24, sub 25, sub 27, sub 28, sub 30, sub 31 e sub 33; - particella 303 sub 8.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Salerno il 18/10/2011
Reg. gen. 39373 - Reg. part. 30267
Quota: 1000/1000
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS
Note: I cespiti oggetto del verbale di pignoramento immobiliare sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono da calcolarsi come segue:

- 1) un'ipoteca volontaria = 35,00 (tassa ipotecaria);
- 2) due verbali di pignoramento = 2 x [35,00 (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 200,00 € (imposta ipotecaria)].

I costi complessivi da sostenere per cancellare le formalità presenti sono pari a:

35,00 + 2 x (35,00 + 59,00 + 200,00) = 329,00 euro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Il complesso alberghiero ricade secondo il Piano Regolatore vigente (approvato in data 05/12/1992 con Decreto della Regione Campania n. 24898) in zona omogenea A1 ed in zona RUA del P.T.P Cilento Costiero approvato con D.M. del 04.10.1997. Inoltre, ricade in zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate (SA) sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2076 del 07.01.2003 (Ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare);
- Richiesta e concessione di proroga del 30.05.2006 acquisita al prot. n. 768;
- Permesso di Costruire in Variante del 19.01.2007 n.93 registrato nel R.c. al n.2796 con allegata Autorizzazione Doganale ai sensi dell'art.19 Decreto Legislativo n. 374/90;
- D.I.A n.218 del 30.10.07 e successive integrazioni n. 2105 dell'11.12.2007 e n. 56 del 14.01.2008;
- Variante n.557 del 16.03.2009 alla D.I.A n.218 del 30.10.2007;
- Certificato di Collaudo rilasciato dal Genio Civile di Salerno in data 10.06.2009 Reg. n. 76469 prot. n. 1304;
- Certificato di Ultimazione Lavori del 25.06.2009 prot. n. 1429.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è conforme alle autorizzazioni rilasciate fatta eccezione per l'Autorizzazione ai sensi dell'ex art.55 del Codice di Navigazione essendo stato il complesso immobiliare realizzato a confine con il demanio marittimo (entro il raggio di 30 mt).

LOTTO 9

Il Lotto 9 è formato dal seguente bene:

BENE N° 9 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile, censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 33, è ubicato al quinto piano e vi si accede da un portone comune posto su via G. Landi utilizzando una scala interna oppure un ascensore che arriva però fino al quarto piano. Vi si accede da una scala a chiocciola che si sviluppa all'interno di un torrino. L'accesso al lastrico solare è delimitato da un cancello in ferro posto al quarto piano. L'immobile è costituito da un lastrico solare di circa 25 mq. La pavimentazione è in battuto di cemento con protezioni laterali costituite da muretti di altezza pari a circa a 1.20 mt.

BENE N° 9 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS

CONFINI

BENE N° 9 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Il lastrico solare confina:

- a Sud - Ovest con Demanio dello Stato;

- a Sud - Est, a Nord - Ovest e a Nord - Est con altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	24,40 mq	24,40 mq	0,20	4,88 mq	0,00 m	Quinto
Totale superficie convenzionale:				4,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	8	33	2	F5		26 mq			Quinto		

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio non è stata riscontrata la presenza della stessa planimetria catastale.

Il lastrico solare nasce dalla soppressione delle seguenti particelle identificate nel N.C.E.U. al foglio 20 [Variazione del 17.06.2009 n. 19704.1/2009 in atti dal 17/06/2009 (protocollo n. SA0288931)_Fusione e divisione]:

- particella 8 subalterni da 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 e 18 a 17;
- particella 303 subalterni 3, 4 e 5.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Le parti comuni sono rappresentate:

- vano scala identificato dalla particella 8 sub 9;
- dal vano tecnologico identificato dalla particella 8 sub 34.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

La struttura è di tipo misto: il corpo centrale dove è ubicata la hall, la sala ristorazione e il vano scala è in muratura portante, mentre la parte restante dove sono ubicati gli alloggi è in cemento armato. Esternamente il corpo centrale è stato realizzato con pietra locale, mentre la restante parte è stata intonacata con intonaco tradizionale di colore paglierino. La copertura è a più falde con manto di tegole del tipo a coppi.

BENE N° 9 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

La struttura extralberghiera è stata affittata con contratto di affitto di azienda del 12.06.2012 sottoscritto dal Curatore Fallimentare (Fallimento n. 6 / 2011) Dott. Antonino Bottiglieri con la sig.ra OMISSIS.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 19/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 23/11/2007
Reg. gen. 56619 - Reg. part. 13850
Quota: 1000/1000
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSISRogante: Notaio Pasquale Cammarano
Data: 20/11/2007
Note: I cespiti del contratto di mutuo erano costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2

(graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; -
particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Salerno il 17/11/2010

Reg. gen. 46123 - Reg. part. 32327

Quota: 2/6

A favore di Costruzioni D&D Srl

Contro OMISSIS

Note: I cespiti oggetto del pignoramento sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 26 e particella 303 sub 9 (graffate); - particella 8 sub 8, sub 23, sub 24, sub 25, sub 27, sub 28, sub 30, sub 31 e sub 33; - particella 303 sub 8.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Salerno il 18/10/2011

Reg. gen. 39373 - Reg. part. 30267

Quota: 1000/1000

A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani

Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Note: I cespiti oggetto del verbale di pignoramento immobiliare sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono da calcolarsi come segue:

1) un'ipoteca volontaria = 35,00 (tassa ipotecaria);

2) due verbali di pignoramento = 2 x [35,00 (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 200,00 € (imposta ipotecaria)].

I costi complessivi da sostenere per cancellare le formalità presenti sono pari a:

$$35,00 + 2 \times (35,00 + 59,00 + 200,00) = 329,00 \text{ euro}$$

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

Il complesso alberghiero ricade secondo il Piano Regolatore vigente (approvato in data 05/12/1992 con Decreto della Regione Campania n. 24898) in zona omogenea A1 ed in zona RUA del P.T.P Cilento Costiero approvato con D.M. del 04.10.1997. Inoltre, ricade in zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - LASTRICO SOLARE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. In seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate (SA) sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2076 del 07.01.2003 (Ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare);
- Richiesta e concessione di proroga del 30.05.2006 acquisita al prot. n. 768;
- Permesso di Costruire in Variante del 19.01.2007 n.93 registrato nel R.c. al n.2796 con allegata Autorizzazione Doganale ai sensi dell'art.19 Decreto Legislativo n. 374/90;
- D.I.A n.218 del 30.10.07 e successive integrazioni n. 2105 dell'11.12.2007 e n. 56 del 14.01.2008;
- Variante n.557 del 16.03.2009 alla D.I.A n.218 del 30.10.2007;
- Certificato di Collaudo rilasciato dal Genio Civile di Salerno in data 10.06.2009 Reg. n. 76469 prot. n. 1304;
- Certificato di Ultimazione Lavori del 25.06.2009 prot. n. 1429.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è conforme alle autorizzazioni rilasciate fatta eccezione per l'Autorizzazione ai sensi dell'ex art.55 del Codice di Navigazione essendo stato il complesso immobiliare realizzato a confine con il demanio marittimo (entro il raggio di 30 mt).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 10

Il Lotto 10 è formato dal seguente bene:

BENE N° 10 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile, censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2, è un locale commerciale attualmente adibito a Rosticceria, Pizzeria e Bar ed è ubicato al primo piano sottostrada con accesso dal Demanio Marittimo.

E' costituito da una prima area antistante pertinenziale di 8.32 mq dalla quale si accede, dopo avere superato un dislivello dal piano di calpestio di 0.95 m percorrendo una rampa di scala centrale, ad un primo vano adibito a bar di 27.53 mq con altezza interna di 4.80 m. Dal vano bar, si accede ad una sala interna con annessi bagni e ad una cucina che sono poste ad una quota inferiore rispetto al bar di 1.90 m. La cucina, adiacente al bar, ha una superficie di 32.87 mq con annesso piccolo ripostiglio di 1.80 mq ed altezza variabile tra i 2.45 e 3.40 m. Di fronte alla cucina, troviamo i bagni, uomini e donne, con relativi antibagni e con piccolo ripostiglio per una superficie complessiva di 6.69 mq ed altezza di 3.48 m. Infine, internamente c'è un'ampia sala di 75.60 mq con altezza interna di 3.48 m. La superficie interna utile complessiva è di 144.49 mq.

L'immobile è in buono stato di manutenzione e di conservazione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in piastrelle di gres dalle dimensioni 33x33 di colore marrone antichizzato. Le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro, mentre il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato color testa di moro. Il rivestimento dei bagni e della cucina è in piastrelle in gres di colore bianco dalle dimensioni 20x20 con elementi igienici di colore bianco. L'immobile è dotato di aria condizionata con regolatore interno, wi-fi, luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS



CONFINI

Il locale commerciale confina:

- a Sud - Ovest con Demanio dello Stato e con stessa proprietà particella 8 sub 23;
- a Sud - Est con Piazza Luigi Guercio;
- a Nord - Ovest e a Nord - Est con via G. Landi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	144,49 mq	169,00 mq	1,00	169,00 mq	3,00 m	Primo Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				169,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	8	5	2	C1	12	131	200	2009,38	Terra	particella 303 sub 2	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.



Il locale commerciale nasce dalla soppressione delle seguenti particelle identificate nel N.C.E.U. al foglio 20 [Variazione del 24.02.2006 n. 4554.1/2006 in atti dal 24/02/2006 (protocollo n. SA0057209)_Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione]:

- particella 8 subalterni da 2, 3 e 4;
- particella 303 subalterni 1.



PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è di tipo misto: il corpo centrale dove è ubicata la hall, la sala ristorazione e il vano scala è in muratura portante, mentre la parte restante dove sono ubicati gli alloggi è in cemento armato. Esternamente il corpo centrale è stato realizzato con pietra locale, mentre la restante parte è stata intonacata con intonaco tradizionale di colore paglierino. La copertura è a più falde con manto di tegole del tipo a coppi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 19/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 23/11/2007
Reg. gen. 56619 - Reg. part. 13850
Quota: 1000/1000
Importo: € 2.000.000,00
A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSISRogante: Notaio Pasquale Cammarano



Data: 20/11/2007

Note: I cespiti del contratto di mutuo erano costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Salerno il 17/11/2010

Reg. gen. 46123 - Reg. part. 32327

Quota: 2/6

A favore di Costruzioni D&D Srl

Contro OMISSIS

Note: I cespiti oggetto del pignoramento sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 26 e particella 303 sub 9 (graffate); - particella 8 sub 8, sub 23, sub 24, sub 25, sub 27, sub 28, sub 30, sub 31 e sub 33; - particella 303 sub 8.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Salerno il 18/10/2011

Reg. gen. 39373 - Reg. part. 30267

Quota: 1000/1000

A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani

Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Note: I cespiti oggetto del verbale di pignoramento immobiliare sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso alberghiero ricade secondo il Piano Regolatore vigente (approvato in data 05/12/1992 con Decreto della Regione Campania n. 24898) in zona omogenea A1 ed in zona RUA del P.T.P Cilento Costiero approvato con D.M. del 04.10.1997. Inoltre, ricade in zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate (SA) sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

-Concessione Edilizia n. 2076 del 07.01.2003 (Ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare);

-Richiesta e concessione di proroga del 30.05.2006 acquisita al prot. n. 768;

-Permesso di Costruire in Variante del 19.01.2007 n.93 registrato nel R.c. al n.2796 con allegata Autorizzazione Doganale ai sensi dell'art.19 Decreto Legislativo n. 374/90;

-D.I.A n.218 del 30.10.07 e successive integrazioni n. 2105 dell'11.12.2007 e n. 56 del 14.01.2008;

-Variante n.557 del 16.03.2009 alla D.I.A n.218 del 30.10.2007;

-Certificato di Collaudo rilasciato dal Genio Civile di Salerno in data 10.06.2009 Reg. n. 76469 prot. n. 1304;

-Certificato di Ultimazione Lavori del 25.06.2009 prot. n. 1429.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è conforme alle autorizzazioni rilasciate fatta eccezione per l'Autorizzazione ai sensi dell'ex art.55 del Codice di Navigazione essendo stato il complesso immobiliare realizzato a confine con il demanio marittimo (entro il raggio di 30 mt).



LOTTO 11

Il Lotto 11 è formato dal seguente bene:

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTELLABATE (SA) - VIA LUIGI GUERCIO

L'immobile, censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 23, è un locale commerciale ubicato al piano ammezzato tra il primo piano sottostrada ed il piano terra. Vi si accede da due ingressi: uno dal Demanio Marittimo e l'altro da Piazza Luigi Guercio.

E' costituito entrando da Piazza Luigi Guercio da un'ampia sala di 46.10 mq, posta ad una quota inferiore rispetto al piano stradale di circa 1.10 m, con wc di pertinenza di 2.32 mq, da un disimpegno di 7.81 mq in cui è presente anche un piccolo ripostiglio di 3.60 mq e da un altro ampio locale di 25.83 mq con relativo bagno di pertinenza di 2.06 mq. La superficie interna utile complessiva è di 87.72 mq. Essendo i soffitti a volte le altezze interne variano da un minimo di 1.00 m fino a un massimo al centro di 2.63 m per il locale con accesso da Piazza Luigi Guercio, mentre varia da un minimo di 1.96 m fino a un massimo al centro di 4.08 m per il locale prospettante sul Demanio Marittimo.

L'immobile è in pessime condizioni sia di manutenzione che di conservazione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione dei bagni, è in piastrelle di gres dalle dimensioni 33x33 di colore marrone. Il rivestimento dei bagni è in piastrelle in gres di colore bianco dalle dimensioni 20x20 con pezzi igienici di colore bianco. L'immobile è dotato di impianto elettrico non a norma secondo la vigente normativa. Le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro, mentre i due portoni sono in legno massiccio di colore verde con serratura normale per quello posto su Piazza Luigi Guercio e con serratura blindata per quello prospettante sul Demanio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nato a Castellabate il OMISSIS
- OMISSIS (Proprietà 1/3)Codice fiscale:
OMISSIS Nata a Castellabate il OMISSIS



CONFINI

Il locale commerciale confina:

- a Sud - Ovest con Demanio dello Stato e con stessa proprietà particella 8 sub 5 graffata alla particella 303 sub 2 ;
- a Sud - Est con Piazza Luigi Guercio;
- a Nord - Ovest con via G. Landi;
- a Nord - Est con stessa proprietà particella 303.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	87,72 mq	102,60 mq	1,00	102,60 mq	3,00 m	Ammezzato tra Piano Terra e Primo Piano Sottostrad
Totale superficie convenzionale:				102,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	8	23	2	C1	10	43	152	486,35	S1-T	



Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Il locale commerciale nasce dalla soppressione delle seguenti particelle identificate nel N.C.E.U. al foglio 20 [Variazione del 17.06.2009 n. 19704.1/2009 in atti dal 17/06/2009 (protocollo n. SA0288931)_Fusione e divisione]:

- particella 8 subalterni da 7, 8, 10, 11, 12, 13 e 14;
- particella 303 subalterni 3, 4 e 5.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è di tipo misto: il corpo centrale dove è ubicata la hall, la sala ristorazione e il vano scala è in muratura portante, mentre la parte restante dove sono ubicati gli alloggi è in cemento armato. Esternamente il corpo centrale è stato realizzato con pietra locale, mentre la restante parte è stata intonacata con intonaco tradizionale di colore paglierino. La copertura è a più falde con manto di tegole del tipo a coppi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 19/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 23/11/2007
Reg. gen. 56619 - Reg. part. 13850
Quota: 1000/1000
Importo: € 2.000.000,00

A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS Rogante: Notaio Pasquale Cammarano
Data: 20/11/2007

Note: I cespiti del contratto di mutuo erano costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Salerno il 17/11/2010

Reg. gen. 46123 - Reg. part. 32327

Quota: 2/6

A favore di Costruzioni D&D Srl

Contro OMISSIS

Note: I cespiti oggetto del pignoramento sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 26 e particella 303 sub 9 (graffate); - particella 8 sub 8, sub 23, sub 24, sub 25, sub 27, sub 28, sub 30, sub 31 e sub 33; - particella 303 sub 8.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Salerno il 18/10/2011

Reg. gen. 39373 - Reg. part. 30267

Quota: 1000/1000

A favore di Agrileasing S.p.A., Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani

Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

Note: I cespiti oggetto del verbale di pignoramento immobiliare sono costituiti dalle seguenti particelle riportate al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Castellabate (SA): - particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2 (graffate); - particella 8 sub 6, sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15; - particella 303 sub 3, 303 sub 4 e 303 sub 5.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso alberghiero ricade secondo il Piano Regolatore vigente (approvato in data 05/12/1992 con Decreto della Regione Campania n. 24898) in zona omogenea A1 ed in zona RUA del P.T.P Cilento Costiero approvato con D.M. del 04.10.1997. Inoltre, ricade in zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito ad accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellabate (SA) sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

-Concessione Edilizia n. 2076 del 07.01.2003 (Ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare);

-Richiesta e concessione di proroga del 30.05.2006 acquisita al prot. n. 768;

- Permesso di Costruire in Variante del 19.01.2007 n.93 registrato nel R.c. al n.2796 con allegata Autorizzazione Doganale ai sensi dell'art.19 Decreto Legislativo n. 374/90;
- D.I.A n.218 del 30.10.07 e successive integrazioni n. 2105 dell'11.12.2007 e n. 56 del 14.01.2008;
- Variante n.557 del 16.03.2009 alla D.I.A n.218 del 30.10.2007;
- Certificato di Collaudo rilasciato dal Genio Civile di Salernoin data 10.06.2009 Reg. n. 76469 prot. n. 1304;
- Certificato di Ultimazione Lavori del 25.06.2009 prot. n. 1429.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è conforme alle autorizzazioni rilasciate fatta eccezione per l'Autorizzazione ai sensi dell'ex art.55 del Codice di Navigazione essendo stato il complesso immobiliare realizzato a confine con il demanio marittimo (entro il raggio di 30 mt).

STIMA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Locale commerciale (Hall) ubicato a Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio
L'immobile, censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 303 sub 8, rappresenta la Hall della struttura ricettiva. ha un ingresso principale da P.zza Monsignor Luigi Guercio ed uno secondario, posto lateralmente, da via G. Landi. La Hall è costituita da un ampia sala di 52.34 mq, da un W.c di 3.33 mq, da un ripostiglio di 3.20 mq e da un piccolo vano tecnologico di 1.09 mq dove sono alloggiati i dispositivi elettrici e telefonici dell'intero complesso residenziale. La superficie utile interna è di 59.96 mq con un'altezza di 3.00 mt. La pavimentazione, in gres porcellanato di finissima manifattura, è costituita da quadroni di diverse dimensioni (40x40, 33x33 e 20x20) di colore chiaro effetto antico. Nel bagno, privo di finestra, l'aereazione è forzata. La pavimentazione nel bagno è la stessa della Hall, mentre il rivestimento, in gres porcellanato di colore chiaro, è realizzato con quadroni dalle dimensioni 40 x 60 posto dritto per un'altezza di circa 1.00 mt da terra con sovrastante torelo di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. Gli infissi presenti sono caratterizzati da una struttura fissa superiore e da una struttura mobile inferiore in legno in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Le porte esterne sia su Piazza Monsignor Luigi Guercio che su via G. Landi sono in legno massiccio risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, mentre, quelle interne sono costituite da vetrate per l'ingresso principale e da una porta in legno tamburata con vetro satinato per l'ingresso secondario. Le porte del ripostiglio e del W.c sono in legno tamburato di colore bianco. La sala è dotata di faretti per l'illuminazione artificiale, di un sistema Wi-Fi, di impianto di condizionamento e di luci di emergenza. Le pareti della sala sono tinteggiate di colore bianco. L'impianto elettrico è a norma secondo la normativa vigente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 303, Sub. 8, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3). Valore di stima del bene decurtato per l'adeguamento degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento per un importo di 11.638,82 euro: € 221.137,58 Per determinare il valore venale del bene pignorato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria dei beni, riduttivo rispetto alle leggi del mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica. Per la stima del valore venale del bene pignorato si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate presso le locali agenzie immobiliari, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, di unità immobiliari adibite a locale commerciale ubicate nel Comune di Castellabate (SA), frazione Santa Maria, varia da un minimo di 2.800,00 euro fino ad un massimo di 3.400,00 euro. Pertanto, ai fini della stima del valore commerciale, per l'immobile in oggetto si ritiene ragionevole la cifra di 3.320,00 € (TRE MILATRECENTOVENTI/00) a metro quadrato onnicomprensiva delle correzioni che considerano i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile nonchè altri coefficienti correttivi migliorativi nonchè l'appetibilità dell'immobile in funzione del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale Commerciale (Hall) Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio	70,13 mq	3.320,00 €/mq	€ 221.137,58	100,00	€ 221.137,58

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio

L'immobile è censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 24. L'immobile è ubicato al primo piano e vi si accede da un portone posto su via G. Landi. L'immobile, denominato "Lamia", è un appartamento costituito da un disimpegno di 14.86 mq, da un angolo cottura di 3.83 mq, da un W.c. di 9.42 mq e da due camere da letto rispettivamente di 23.73 mq e 22.17 mq entrambi con balcone pertinenziale di 1.68 mq che prospetta sulla spiaggia di Marina Piccola di S. Maria. Inoltre è presente una piccola camera soppalcata di 14.00 mq alla quale si accede da una scala rivestita in pietra risalente all'epoca di costruzione del fabbricato. La superficie utile interna è di 88.01 mq, mentre quella non residenziale è di 3.36 mq. L'altezza interna è di 3.45 mt. L'immobile è in ottimo stato di conservazione di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato dalle dimensioni di 33x33 di colore marrone antichizzato. Sui balconcini la pavimentazione è in gres porcellanato per esterni dalle dimensioni 10 x 10 con ringhiera in ferro zincato a disegno semplice. Il bagno, privo di finestra, ha un impianto di ventilazione forzata. E' dotato di vano doccia e di vano servizi entrambi delimitati da porte a vetro nonchè da una vasca da bagno posizionata nell'antibagno. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in gres porcellanato così come la pavimentazione dalle dimensioni di 40 x 60 con torelo finale di colore marrone sempre in gres

porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno, cassaforte, telefono, frigo bar, TV satellitare, free internet Lan o Wi-Fi, luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso risulta blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 8, Sub. 24, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene decurtato per l'adeguamento degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento per un importo di 19.959,89 euro: € 372.321,95 Per determinare il valore venale del bene pignorato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria dei beni, riduttivo rispetto alle leggi del mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica. Per la stima del valore venale del bene pignorato si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, di unità immobiliari adibite a civile abitazione ubicate nel Comune di Castellabate (SA), frazione Santa Maria, varia da un minimo di 1.450,00 euro fino ad un massimo di 1.950,00 euro (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI). Pertanto, ai fini della stima del valore commerciale, per l'immobile in oggetto si ritiene ragionevole la cifra di 1.950,00 € (MILLENOVECENCINQUANTA/00) a metro quadrato che deve essere "corretta" considerando i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile nonché altri coefficienti correttivi migliorativi (orientamento e esposizione = +10%) e l'appetibilità dell'immobile in funzione del mercato immobiliare. Pertanto, il prezzo unitario a mq sarà pari a: $1.950,00 \times 1.10 \times 1.10 \times 1.25 \times 1.42 \times = 3.807,38$ euro / mq in cui 1.10 = coefficiente di orientamento ed esposizione 1.10 = coefficiente di vetustà 1.25 = incremento del 25% del valore dell'immobile rispetto al mercato immobiliare (appetibilità) 1.42 = coefficiente migliorativo [edificio di lusso (1,10) costruito in zone ambientalmente ottimali (1,12) con impianto di aria condizionata (1,05) e con elevato grado di sicurezza (1,10)]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio	103,78 mq	3.320,00 €/mq	€ 372.321,95	100,00	€ 372.321,95

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio
L'Immobilie è censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 25. L'immobile è ubicato al primo piano e vi si accede da un portone posto su via G. Landi. L'immobile, denominato "Ligea", è un appartamento costituito da un disimpegno di 8.83 mq, da un angolo cottura di 3.90 mq, da un W.c. di 8.23 mq, da un ripostiglio di 2.90 mq, da un

soggiorno di 23.73 mq con terrazzino di 11.53 mq che prospetta sia sulla spiaggia di Marina Piccola di S.Maria che su P.zza Monsignor Luigi Guercio ed, infine, da due camere da letto rispettivamente di 34.11 e di 14.25 mq di cui la prima con affaccio su P.zza Monsignor Luigi Guercio e la seconda soppalcata che affaccia sul soggiorno e alla quale si accede da una scala interna in ferro e legno. La superficie utile interna di 95.95 mq, mentre quella non residenziale è di 11.53 mq. L'altezza interna di 3.45 mt. L'immobile è in ottimo stato di conservazione di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato dalle dimensioni di 33x33 di colore marrone antichizzato. Sui balconcini la pavimentazione è in gres porcellanato per esterni dalle dimensioni 10 x 10 con ringhiera in ferro zincato a disegno semplice. Il bagno, privo di finestra, ha un impianto di ventilazione forzata. E' dotato di vano doccia e di vano servizi entrambi delimitati da porte a vetro nonchè da una vasca da bagno posizionata nell'antibagno. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in gres porcellanato così come la pavimentazione dalle dimensioni di 40 x 60 con torelo finale di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno, cassaforte, telefono, frigo bar, TV satellitare, free internet Lan o Wi-Fi, luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso risulta blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 8, Sub. 25, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene decurtato per l'adeguamento degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento per un importo di 21.363,78 euro: € 405.911,73 Per determinare il valore venale del bene pignorato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria dei beni, riduttivo rispetto alle leggi del mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica. Per la stima del valore venale del bene pignorato si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, di unità immobiliari adibite a civile abitazione ubicate nel Comune di Castellabate (SA), frazione Santa Maria, varia da un minimo di 1.450,00 euro fino ad un massimo di 1.950,00 euro (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI). Pertanto, ai fini della stima del valore commerciale, per l'immobile in oggetto si ritiene ragionevole la cifra di 1.950,00 € (MILLENOVECENTOCINQUANTA/00) a metro quadrato che deve essere "corretta" considerando i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile nonchè altri coefficienti correttivi migliorativi e l'appetibilità dell'immobile in funzione del mercato immobiliare. Pertanto, il prezzo unitario a mq sarà pari a: $1.950,00 \times 1.05 \times 1.10 \times 1.25 \times 1.42 \times = 3.807,38$ euro / mq in cui 1.05 = coefficiente di orientamento ed esposizione 1.10 = coefficiente di vetustà 1.25 = incremento del 25% del valore dell'immobile rispetto al mercato immobiliare (appetibilità) 1.42 = coefficiente migliorativo [edificio di lusso (1,10) costruito in zone ambientalmente ottimali (1,12) con impianto di aria condizionata (1,05) e con elevato grado di sicurezza (1,10)]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio	115,10 mq	3.320,00 €/mq	€ 405.911,73	100,00	€ 405.911,73



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Nuovo appartamento (ex sala colazione) ubicato a Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio

L'immobile è censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 26. All'immobile, ubicato al piano intermedio tra il primo piano ed il secondo piano, vi si accede da un portone posto su via G. Landi salendo le prime due rampe di una scala ristrutturata e risalente all'epoca di costruzione del fabbricato. L'immobile è adibito oggetto a sala colazione ed è costituito da un disimpegno di 4.16 mq, da un piccolo W.c. di 1.55 ma e da un'ampia sala di 53.25 mq con annesso piccolo angolo cottura di 3.37 mq. La superficie utile interna è di 62.33 mq. L'altezza interna è di 3.00 mt. La sala colazione è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro dalle dimensioni 40 x 60 poste dritte con cornice lungo il perimetro costituita da scaglie di gres porcellanato dello stesso colore chiaro della pavimentazione. Gli infissi, in legno, sono in buone condizione di conservazione e di manutenzione. Essi sono costituiti da un'unica struttura ad arco con parte centrale a battente a doppio vetro. La sala è dotata di faretti per l'illuminazione artificiale, di impianto Wi-Fi, di impianto di condizionamento e di luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa. Nel piccolo angolo cottura la pavimentazione è la stessa della sala, mentre il rivestimento è in gres porcellanato dalle dimensioni 20 x 20 di colore bianco. Il bagno, privo di finestra, presenta un impianto di ventilazione forzata. Il rivestimento del bagno è in gres porcellanato di colore chiaro realizzato con quadroni dalle dimensioni 33 x 50 posto dritto per un'altezza di 1.00 mt da terra con sovrastante torellino di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. Le pareti della sala sono tinteggiate con pittura di colore giallo paglierino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 8, Sub. 26, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 303 sub 9 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene decurtato per l'adeguamento degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento per un importo di 13.878,10 euro: € 263.683,98 Per determinare il valore venale del bene pignorato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria dei beni, riduttivo rispetto alle leggi del mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica. Per la stima del valore venale del bene pignorato si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, di unità immobiliari adibite a civile abitazione ubicate nel Comune di Castellabate (SA), frazione Santa Maria, varia da un minimo di 1.450,00 euro fino ad un massimo di 1.950,00 euro (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI). Pertanto, ai fini della stima del valore commerciale,

per l'immobile in oggetto si ritiene ragionevole la cifra di 1.950,00 € (MILLENOVECENTOCINQUANTA/00) a metro quadrato che deve essere "corretta" considerando i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile nonché altri coefficienti correttivi migliorativi e l'appetibilità dell'immobile in funzione del mercato immobiliare. Pertanto, il prezzo unitario a mq sarà pari a: $1.950,00 \times 1.05 \times 1.10 \times 1.25 \times 1.42 = 3.807,38$ euro / mq in cui 1.05 = coefficiente di orientamento ed esposizione 1.10 = coefficiente di vetustà 1.25 = incremento del 25% del valore dell'immobile rispetto al mercato immobiliare (appetibilità) 1.42 = coefficiente migliorativo [edificio di lusso (1,10) costruito in zone ambientalmente ottimali (1,12) con impianto di aria condizionata (1,05) e con elevato grado di sicurezza (1,10)]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ente comune Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio	72,90 mq	3.320,00 €/mq	€ 263.683,98	100,00	€ 263.683,98

LOTTO 5

- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio**
 L'immobile è censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 27. L'immobile è ubicato al secondo piano e vi si accede da un portone posto su via G. Landi utilizzando una scala interna oppure un ascensore. L'immobile, denominato "Antonella", è un appartamento costituito da un disimpegno di 14.57 mq, da un piccolo angolo cottura di 6.00 mq, da un W.c. di 8.93 mq, da una camera da letto di 28.75 mq con piccolo balcone pertinenziale di 1.68 mq con affaccio sulla spiaggia di Marina Piccola di S.Maria e da un soggiorno di 22.10 mq con balcone pertinenziale di 1.63 mq con affaccio sulla spiaggia di Marina Piccola di S.Maria. La superficie utile interna di 80.35 mq, mentre la superficie non residenziale è di 3.31 mq. L'altezza interna è di 4.00 mt. L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato dalle dimensioni di 33 x 33 di colore marrone antichizzato. Sui balconcini la pavimentazione è in gres porcellanato per esterni dalle dimensioni 10 x 10 con ringhiera in ferro zincato a disegno semplice. Il bagno è dotato di vano doccia. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in gres porcellanato così come la pavimentazione dalle dimensioni di 40 x 60 con torello finale di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno, cassaforte, telefono, frigo bar, TV satellitare, free internet Lan o Wi-Fi, luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso risulta blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 8, Sub. 27, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene decurtato per l'adeguamento degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento per un importo di 17.890,35 euro: € 339.916,70
 Per determinare il valore venale del bene pignorato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria dei beni, riduttivo rispetto alle leggi del

mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica. Per la stima del valore venale del bene pignorato si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, di unità immobiliari adibite a civile abitazione ubicate nel Comune di Castellabate (SA), frazione Santa Maria, varia da un minimo di 1.450,00 euro fino ad un massimo di 1.950,00 euro (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI). Pertanto, ai fini della stima del valore commerciale, per l'immobile in oggetto si ritiene ragionevole la cifra di 1.950,00 € (MILLENOVECENCINQUANTA/00) a metro quadrato che deve essere "corretta" considerando i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile nonché altri coefficienti correttivi migliorativi e l'appetibilità dell'immobile in funzione del mercato immobiliare. Pertanto, il prezzo unitario a mq sarà pari a: $1.950,00 \times 1.05 \times 1.10 \times 1.25 \times 1.42 \times = 3.807,38$ euro / mq in cui 1.05 = coefficiente di orientamento ed esposizione 1.10 = coefficiente di vetustà 1.25 = incremento del 25% del valore dell'immobile rispetto al mercato immobiliare (appetibilità) 1.42 = coefficiente migliorativo [edificio di lusso (1,10) costruito in zone ambientalmente ottimali (1,12) con impianto di aria condizionata (1,05) e con elevato grado di sicurezza (1,10)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio	94,82 mq	3.320,00 €/mq	€ 339.916,70	100,00	€ 339.916,70



LOTTO 6

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio
 L'immobile è censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 28. L'immobile è ubicato al secondo piano e vi si accede da un portone posto su via G. Landi utilizzando una scala interna oppure un ascensore. L'immobile, denominato "La Bella", è un appartamento costituito da un ingresso comune con l'appartamento "Lamia" di 4.07 mq, da un disimpegno di 5.06 mq, da un piccolo angolo cottura di 1.93 mq, da un W.c. di 8.85 mq, da una camera da letto di 20.90 mq con piccolo balconcino di pertinenza di 0.40 mq con affaccio su P.zza Monsignor Luigi Guercio e da un soggiorno di 33.00 mq con balcone di pertinenza di 1.68 mq con affaccio sulla spiaggia di Marina Piccola di S.Maria. La superficie utile interna è di 69,74 mq, mentre la superficie non residenziale è di 2.08 mq. L'altezza interna è di 4.00 mt. L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato dalle dimensioni di 33x33 di colore marrone antichizzato. Sui balconcini la pavimentazione è in gres porcellanato per esterni dalle dimensioni 10 x 10 con ringhiera in ferro zincato a disegno semplice. Il bagno, privo di finestra, ha un impianto di ventilazione forzata. E' dotato di vano doccia. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in gres porcellanato così come la pavimentazione dalle dimensioni di 40 x 60 con torelo finale di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno, cassaforte, telefono, frigo bar, TV satellitare, free internet Lan o Wi-Fi, luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma

secondo la vigente normativa. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso risulta blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 8, Sub. 28, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene decurtato per l'adeguamento degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento per un importo di 15.527,98 euro: € 295.031,62 Per determinare il valore venale del bene pignorato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria dei beni, riduttivo rispetto alle leggi del mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica. Per la stima del valore venale del bene pignorato si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, di unità immobiliari adibite a civile abitazione ubicate nel Comune di Castellabate (SA), frazione Santa Maria, varia da un minimo di 1.450,00 euro fino ad un massimo di 1.950,00 euro (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI). Pertanto, ai fini della stima del valore commerciale, per l'immobile in oggetto si ritiene ragionevole la cifra di 1.950,00 € (MILLENOVECENTOCINQUANTA/00) a metro quadrato che deve essere "corretta" considerando i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile nonchè altri coefficienti correttivi migliorativi e l'appetibilità dell'immobile in funzione del mercato immobiliare. Pertanto, il prezzo unitario a mq sarà pari a: $1.950,00 \times 1.05 \times 1.10 \times 1.25 \times 1.42 = 3.807,38$ euro / mq in cui 1.05 = coefficiente di orientamento ed esposizione 1.10 = coefficiente di vetustà 1.25 = incremento del 25% del valore dell'immobile rispetto al mercato immobiliare (appetibilità) 1.42 = coefficiente migliorativo [edificio di lusso (1,10) costruito in zone ambientalmente ottimali (1,12) con impianto di aria condizionata (1,05) e con elevato grado di sicurezza (1,10)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio	82,09 mq	3.320,00 €/mq	€ 295.031,62	100,00	€ 295.031,62

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio
 L'immobile è censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 30. L'immobile è ubicato al terzo piano e vi si accede da un portone posto su via G. Landi utilizzando una scala interna oppure un ascensore. L'immobile, denominato "Marija", è un appartamento costituito da un disimpegno di 14.98 mq, da un piccolo angolo cottura di 5.68 mq, da un W.c. di 8.96 mq, da una camera da letto di 28.78 mq e da un soggiorno di 22.70 mq. La superficie utile interna è di 81.07 mq. L'altezza interna è di 2.80 mt. L'immobile è in ottimo stato di conservazione di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad

esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato dalle dimensioni di 33x33 di colore marrone antichizzato. Il bagno è dotato di vano doccia. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in gres porcellanato così come la pavimentazione dalle dimensioni di 40 x 60 con torello finale di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno, cassaforte, telefono, frigo bar, TV satellitare, free internet Lan o Wi-Fi, luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso risulta blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 8, Sub. 30, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene decurtato per l'adeguamento degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento per un importo di 18.050,66 euro: € 342.962,62 Per determinare il valore venale del bene pignorato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria dei beni, riduttivo rispetto alle leggi del mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica. Per la stima del valore venale del bene pignorato si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, di unità immobiliari adibite a civile abitazione ubicate nel Comune di Castellabate (SA), frazione Santa Maria, varia da un minimo di 1.450,00 euro fino ad un massimo di 1.950,00 euro (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI). Pertanto, ai fini della stima del valore commerciale, per l'immobile in oggetto si ritiene ragionevole la cifra di 1.700,00 € (MILLESETTECENTO/00) a metro quadrato che deve essere "corretta" considerando i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile nonché altri coefficienti correttivi migliorativi e l'appetibilità dell'immobile in funzione del mercato immobiliare. Pertanto, ai fini della stima del valore commerciale, per l'immobile in oggetto si ritiene ragionevole la cifra di 1.950,00 € (MILLENOVECENTOCINQUANTA/00) a metro quadrato che deve essere "corretta" considerando i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile nonché altri coefficienti correttivi migliorativi e l'appetibilità dell'immobile in funzione del mercato immobiliare. Pertanto, il prezzo unitario a mq sarà pari a: $1.950,00 \times 1.05 \times 1.10 \times 1.25 \times 1.42 = 3.807,38$ euro / mq in cui 1.05 = coefficiente di orientamento ed esposizione 1.10 = coefficiente di vetustà 1.25 = incremento del 25% del valore dell'immobile rispetto al mercato immobiliare (appetibilità) 1.42 = coefficiente migliorativo [edificio di lusso (1,10) costruito in zone ambientalmente ottimali (1,12) con impianto di aria condizionata (1,05) e con elevato grado di sicurezza (1,10)]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio	94,82 mq	3.320,00 €/mq	€ 342.962,62	100,00	€ 342.962,62

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio
L'immobile è censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 31. L'immobile è ubicato al terzo piano e vi si accede da un portone posto su via G. Landi utilizzando una scala interna oppure un ascensore. L'immobile, denominato "Belvedere", è un appartamento costituito da un disimpegno di 10.25 mq, da un piccolo angolo cottura di 3.45 mq privo di finestre, da un W.c. di 5.68 mq, da una camera da letto di 17.78 mq e da un soggiorno di 32.17 mq. La superficie utile interna è di 69.33 mq. L'altezza interna è di 2.80 mt. L'immobile è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in finissimo gres porcellanato dalle dimensioni di 33x33 di colore marrone antichizzato. Il bagno, privo di finestra, ha un impianto di ventilazione forzata ed è dotato di un vano doccia. Il rivestimento del bagno, realizzato con materiali di pregio, è in gres porcellanato così come la pavimentazione dalle dimensioni di 40 x 60 con torelo finale di colore marrone sempre in gres porcellanato. I servizi igienici sono costituiti da pezzi sospesi di colore bianco. L'appartamento è dotato di aria condizionata centralizzata con regolatore interno, cassaforte, telefono, frigo bar, TV satellitare, free internet Lan o Wi-Fi, luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, mentre il portone d'ingresso risulta blindato con la parte esterna in alluminio di colore verde e quella interna con impiallacciatura effetto legno. Gli infissi sono in legno pregiato con doppio vetro e con battenti oscuranti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 8, Sub. 31, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene decurtato per l'adeguamento degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento per un importo di 15.436,69 euro: € 293.297,13
Per determinare il valore venale del bene pignorato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria dei beni, riduttivo rispetto alle leggi del mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica. Per la stima del valore venale del bene pignorato si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, di unità immobiliari adibite a civile abitazione ubicate nel Comune di Castellabate (SA), frazione Santa Maria, varia da un minimo di 1.450,00 euro fino ad un massimo di 1.950,00 euro (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI). Pertanto, ai fini della stima del valore commerciale, per l'immobile in oggetto si ritiene ragionevole la cifra di 1.950,00 € (MILLENOVECENTOCINQUANTA/00) a metro quadrato che deve essere "corretta" considerando i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile nonché altri coefficienti correttivi migliorativi e l'appetibilità dell'immobile in funzione del mercato immobiliare. Pertanto, il prezzo unitario a mq sarà pari a: $1.950,00 \times 1.05 \times 1.10 \times 1.25 \times 1.42 \times = 3.807,38$ euro / mq in cui 1.05 = coefficiente di orientamento ed esposizione 1.10 = coefficiente di vetustà 1.25 = incremento del 25% del valore dell'immobile rispetto al mercato immobiliare (appetibilità) 1.42 = coefficiente migliorativo [edificio di lusso (1,10) costruito in zone ambientalmente ottimali (1,12) con impianto di aria condizionata (1,05) e con elevato grado di sicurezza (1,10)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio	81,09 mq	3.320,00 €/mq	€ 293.297,13	100,00	€ 293.297,13



LOTTO 9

- Bene N° 9** - Lastrico Solare ubicato a Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio

L'immobile è censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 33. L'immobile è ubicato al quinto piano e vi si accede da un portone posto su via G. Landi utilizzando una scala interna oppure un ascensore che arriva però fino al quarto piano. Vi si accede da una scala a chiocciola che si sviluppa all'interno di un torrino. L'accesso al lastrico solare è delimitato da un cancello in ferro posto al quarto piano. L'immobile è costituito da un lastrico solare di circa 25 mq. La pavimentazione è in battuto di cemento con protezioni laterali costituite da muretti di altezza pari a circa a 1.20 mt. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 8, Sub. 33, Zc. 2, Categoria F5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 15.309,90

Per determinare il valore venale del bene pignorato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria dei beni, riduttivo rispetto alle leggi del mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica. Per la stima del valore venale del bene pignorato si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, di unità immobiliari adibite a civile abitazione ubicate nel Comune di Castellabate (SA), frazione Santa Maria, varia da un minimo di 1.450,00 euro fino ad un massimo di 1.950,00 euro (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI). Pertanto, ai fini della stima del valore commerciale, per l'immobile in oggetto si ritiene ragionevole la cifra di 1.950,00 € (MILLENOVECENOCINQUANTA/00) a metro quadrato che deve essere "corretta" considerando i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile. Pertanto, il prezzo unitario a mq sarà pari a:

$$1.950,00 \times 1.10 = 2.145,00 \text{ euro / mq in cui } 1.10 =$$

coefficiente di vetustà

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Lastrico Solare Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio	4,88 mq	2.145,00 €/mq	€ 15.309,90	100,00	€ 15.309,90



LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Locale Commerciale ubicato a Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio

L'immobile è censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 5 e particella 303 sub 2. L'immobile, ubicato al primo piano sottostrada con accesso dal Demanio Marittimo, è adibito a Rosticceria, Pizzeria e Bar. E' costituito da una prima area antistante pertinenziale di 8.32 mq dalla quale si accede, dopo avere superato un dislivello dal piano di calpestio di 0.95 m percorrendo una rampa di scala centrale, ad un primo vano adibito a bar di 27.53 mq con altezza interna di 4.80 m. Dal vano bar, si accede ad una sala interna con annessi bagni e ad una cucina che sono poste ad una quota inferiore rispetto al bar di 1.90 m. La cucina, adiacente al bar, ha una superficie di 32.87 mq con annesso piccolo ripostiglio di 1.80 mq ed altezza variabile tra i 2.45 e 3.40 m. Di fronte alla cucina, troviamo i bagni, uomini e donne, con relativi antibagni e con piccolo ripostiglio per una superficie complessiva di 6.69 mq ed altezza di 3.48 m. Infine, internamente c'è un'ampia sala di 75.60 mq con altezza interna di 3.48 m. La superficie interna utile complessiva è di 144.49 mq. L'immobile è in buono stato di manutenzione e di conservazione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, è in piastrelle di gres dalle dimensioni 33x33 di colore marrone antichizzato. Le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro, mentre il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato color testa di moro. Il rivestimento dei bagni e della cucina è in piastrelle in gres di colore bianco dalle dimensioni 20x20 con elementi igienici di colore bianco. L'immobile è dotato di aria condizionata con regolatore interno, wi-fi, luci di emergenza. L'impianto elettrico è a norma secondo la vigente normativa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 8, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1, Graffato particella 303 sub 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 540.785,61

Per determinare il valore venale del bene pignorato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria dei beni, riduttivo rispetto alle leggi del mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica. Per la stima del valore venale del bene pignorato si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate presso le locali agenzie immobiliari, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, di unità immobiliari adibite a locale commerciale ubicate nel Comune di Castellabate (SA), frazione Santa Maria, varia da un minimo di 2.800,00 euro fino ad un massimo di 3.200,00 euro. Pertanto, ai fini della stima del valore commerciale, per l'immobile in oggetto si ritiene ragionevole la cifra di 3.200,00 € (TREMILADUECENTO/00) a metro quadrato omnicomprensiva delle correzioni che considerano i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile nonché altri coefficienti correttivi migliorativi nonché l'appetibilità dell'immobile in funzione del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Locale Commerciale Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio	169,00 mq	3.200,00 €/mq	€ 540.800,00	100,00	€ 540.800,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Locale Commerciale ubicato a Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio

L'immobile è censito nel N.C.E.U del Comune di Castellabate (SA) al Foglio 20 particella 8 sub 23. L'immobile, ubicato al piano ammezzato tra il primo piano sottostrada ed il piano terra, è adibito a locale commerciale. Vi si accede da due ingressi: uno dal Demanio Marittimo e l'altro da Piazza Luigi Guercio. E' costituito entrando da Piazza Luigi Guercio da un'ampia sala di 46.10 mq, posta ad una quota inferiore rispetto al piano stradale di circa 1.10 m, con wc di pertinenza di 2.32 mq, da un disimpegno di 7.81 mq in cui è presente anche un piccolo ripostiglio di 3.60 mq e da un altro ampio locale di 25.83 mq con relativo bagno di pertinenza di 2.06 mq. La superficie interna utile complessiva è di 87.72 mq. Le altezze dei locali sono a volte con un'altezza interna che varia da un minimo di 1.00 m fino a un massimo al centro di 2.63 m per il locale con accesso da Piazza Luigi Guercio, mentre varia da un minimo di 1.96 m fino a un massimo al centro di 4.08 m per il locale prospettante sul Demanio Marittimo. L'immobile è in pessime condizioni sia di manutenzione che di conservazione. La pavimentazione, unica per tutti gli ambienti ad esclusione dei bagni, è in piastrelle di gres dalle dimensioni 33x33 di colore marrone. Il rivestimento dei bagni è in piastrelle in gres di colore bianco dalle dimensioni 20x20 con pezzi igienici di colore bianco. L'immobile è dotato di impianto elettrico non a norma secondo la vigente normativa. Le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro, mentre i due portoni sono in legno massiccio di colore verde con serratura normale per quello posto su Piazza Luigi Guercio e con serratura blindata per quello prospettante sul Demanio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 8, Sub. 23, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3), Proprietà (1/3), Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 287.272,47

Per determinare il valore venale del bene pignorato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria dei beni, riduttivo rispetto alle leggi del mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica. Per la stima del valore venale del bene pignorato si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate presso le locali agenzie immobiliari, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, di unità immobiliari adibite a locale commerciale ubicate nel Comune di Castellabate (SA), frazione Santa Maria, varia da un minimo di 2.800,00 euro fino ad un massimo di 3.200,00 euro. Pertanto, ai fini della stima del valore commerciale, per l'immobile in oggetto si ritiene ragionevole la cifra di 2.800,00 € (DUEMILAOTTOCENTO/00) a metro quadrato omnicomprensiva delle correzioni che considerano i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile nonché altri coefficienti correttivi migliorativi nonché l'appetibilità dell'immobile in funzione del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Locale Commerciale Castellabate (SA) - Via Luigi Guercio	102,60 mq	2.800,00 €/mq	€ 287.280,00	100,00	€ 287.280,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, li 12/05/2022


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Vairo Elio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Altri allegati - A) Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 10/05/2016)
- ✓ Altri allegati - B) Estratto di mappa (Aggiornamento al 10/05/2016)
- ✓ N° 21 Altri allegati - C) Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 12/05/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - D) Planimetrie rilevate (Aggiornamento al 10/05/2016)
- ✓ N° 12 Altri allegati - E) Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/05/2016)
- ✓ N° 19 Altri allegati - F) Documentazione amministrativa (Aggiornamento al 10/05/2016)
- ✓ N° 3 Altri allegati - G) Ispezioni ipotecarie per soggetto (Aggiornamento al 12/05/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - H) Banca dati delle quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 12/05/2022)


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it