

L'Esperto ha predisposto **32 lotti di vendita**.

PERIZIA DI STIMA redatta dall'Esperto Arch. Alessandra D'Aniello
REVISIONE DEL 25.01.2026

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 260/2022 – TRIBUNALE DI SALERNO

LOTTO 1

Locale commerciale sub 1 – Corpi A – B - C

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà del locale commerciale facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica, ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile occupa l'intero piano terra, ha struttura portante in c.a. e accesso non diretto dalla strada ma dalla corte privata chiusa da un cancello. L'immobile ha due accessi, il primo a nord est della corte di accesso e l'altro in fondo alla stessa, entrambi non a quota strada ma a quota sopraelevata di circa +1,50 m e raggiungibili attraverso una rampa di scale (quella del 1° accesso non risulta ancora realizzata). L'immobile, di altezza interna finita pari a 3,00 m, è composto da un'ampia area destinata ad attività commerciale di 865,45 mq, servizi igienici divisi per sesso e con antibagno, un locale spogliatoio con servizio igienico, per una superficie utile complessiva pari a 1.062,45 mq. L'immobile è allo stato grezzo e incompleto e per il completamento delle stesse è stato stimato pari a 228.321,25 €,

DESCRIZIONE CATASTALE

Il locale commerciale oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A-B-C piano T ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 1, categoria D8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), rendita 18.400,00 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile non congruente con lo stato di fatto.

CONFINI

Il locale commerciale oggetto di esecuzione confina con:

- fabbricato preesistente a sud-est;
- area esterna denominata Traversa Calli, area esterna condominiale prospiciente gli immobili denominati sub 14 e sub 73 e terrapieno a nord-est.;
- terrapieno a nord-ovest;
- corte comune privata di accesso da via Calli a sud-ovest.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sull'immobile sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L." la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

" Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito

e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero da persone e cose

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SULL'IMMOBILE

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20 dicembre 2013 al numero generale 46723 e al numero particolare 4174 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 17 dicembre 2013 repertorio n.105213/41869 per capitale di € 530.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.060.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in Salerno C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 12 sito nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, ente urbano derivante dalla demolizione del fabbricato individuato falla p.lla 143, sub 3, 4, 6, 9, 10, 11 su cui è stato poi edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 104 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile identificato dal sub 1 è l'unità negoziale n. 1)

Domanda Giudiziale rep. 3349 del 23.02.2016 del Tribunale di Salerno, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 febbraio 2016 al numero generale 7553 e al numero particolare 6067 a favore, tra gli altri, di LETTERIELLO ANNA, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, per l'immobile identificato al fg. 77 p.la 1055 sub 1, oltre altri relativi a diversi soggetti, contro LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà. Si chiede l'assegnazione dell'unità immobiliare e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sulla stessa. Da informazioni acquisite, il 1° grado di giudizio si è concluso con la risoluzione del contratto preliminare. Per cui, non essendo più oggetto del giudizio di 2° grado l'adempimento del contratto, sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 1 non esistono gravami e va cancellata la formalità.

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà. , tra gli altri, sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 1.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**

Essendo l'immobile incompleto, risulta **privo del certificato di agibilità**. Rispetto ai titoli autorizzativi, **sono state rilevate le seguenti difformità non tutte inquadrabili quali tolleranze esecutive:**

- locale non posto in aderenza ma a una distanza di circa 1m dal fabbricato preesistente;
- minore superficie e volume nell'angolo ovest;
- traslazione o diverse dimensioni di infissi esterni;
- minime difformità di distribuzione interna:

Per la sanatoria della difformità di distanza, da discutere con il Comune di Campagna, si è applicato un coefficiente di deprezzamento sul valore di stima. Per la sanatoria delle altre difformità, invece, è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int., nonché una CILA per i lavori di ultimazione dell'immobile, e una SCA con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **7.000,00 €**.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia dell'immobile da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario del bene, per un importo pari a **9.200,00 €**.
- le opere di completamento dell'immobile per un importo stimato pari a **278.551,93 €** comprensivi di IVA al 22%

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Prezzo Base d'Asta: 273.000,00 (duecentosettantatremila/00 euro)

LOTTI CORPO A

LOTTO 2

Abitazione di tipo civile sub 2 (Corpo A) + Box Auto sub 40 (Corpo A)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al primo piano del Corpo A, avente struttura portante in c.a. e accesso dalla corte privata chiusa da un cancello, attraverso una rampa costituita da 10 gradini; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento ha esposizione sud-ovest con un balcone di 12,75 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un ampio vano deposito e due servizi igienici con una superficie utile totale pari a 69,83 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato del corpo A dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, una superficie netta pari a circa 12,56 mq e una lunghezza pari a 4,65 m, al di sotto dei 5,00 m prescritti dalla norma e quindi adatto a macchine di taglio medio piccolo.

DESCRIZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono siti in uno stesso complesso immobiliare nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, L'appartamento è posto al piano 1° Scala A ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, **sub 2**, categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 88 mq totale, escluse aree scoperte 84 mq, rendita 454,48 €

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso corpo A ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 40, categoria C/6, classe 11, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 39,77 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

Le planimetrie catastali, datate 16.09.2014, riportano immobili non congruenti allo stato di fatto

CONFINI

L'appartamento sub 2 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso antiorario, con: fabbricato preesistente identificato dalla part. 143, immobile identificato dal sub 3, pianerottolo e vano scale, corte privata.

Il box auto sub 40 confina, procedendo in senso orario: a sud-est con box auto sub 39; a sud-ovest con terrapieno; a nord-ovest con vano scale corpo A; a nord-est con corsia di manovra

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:
S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28/01/1948, che dichiarava di “essere coniugata ma di disporre di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T. 1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita volta”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati in virtù di unico contratto di locazione transitorio condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione degli stessi se precedente alla scadenza e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile identificato dal sub 2 fa parte dell'unità negoziale n. 1; il box auto identificato dal sub 40 fa parte dell'unità negoziale n. 16)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 2 e sub 40

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze

esecutive:

- prolungamento del balcone davanti al corpo A; traslazione o diverse dimensioni di infissi esterni; diversa distribuzione interna: Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **5.250,00 €**.

Nel box auto sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- lunghezza 4,65 m < 5,00 m di progetto: Per la sanatoria è necessario presentare una CILA postuma ai sensi dell'art. 6bis c. 5 del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di sanzione e di spese tecniche per un totale di **3.250,00 €**. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026,

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **8.500,00 €**.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 2 = 48.000,00€

Valore box auto SUB 40 = 4.000,00€

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 € (cinquantaduemilaottocento/00 euro)

LOTTO 3

Abitazione di tipo civile sub 3 (Corpo A) + Box Auto sub 46 (Corpo A)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al primo piano del Corpo A, avente struttura portante in c.a. e accesso dalla corte privata chiusa da un cancello, attraverso una rampa costituita da 10 gradini; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento ha esposizione nord-est con un balcone-1 di 4,94 mq, un balcone-2 di 3,52 mq e una vanella di 18,68 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 63,52mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato del corpo A dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, una superficie netta pari a circa 22,98 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 3, categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 85 mq totale, escluse aree scoperte 77 mq, rendita 454,48 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile non congruente allo stato di fatto.

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso corpo A ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 46, categoria C/6, classe 11, consistenza 23 mq, superficie catastale 25 mq, rendita 65,33 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento oggetto di esecuzione confina, procedendo in senso orario, con: appartamento identificato dal sub 2 e con pianerottolo del corpo scala A, a sud-ovest; con appartamenti identificati dal sub 4 e dal sub 11, a nord-ovest; con appartamento sub 11 e con area prospiciente la rampa di accesso al piano seminterrato, a nord-est; con fabbricato preesistente individuato dalla p.lla 143, da cui lo separa un cavedio, a sud-est.

Il box auto sub 46 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario: a sud-est con box auto sub 45; a sud-ovest con corsia di manovra; a nord-ovest con box auto sub 47; a nord-est con corsia di manovra.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:
S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28/01/1948, che dichiarava di “essere coniugata ma di disporre di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T. 1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita volta”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati in virtù di unico contratto di locazione transitorio condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione degli stessi se precedente alla scadenza e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile identificato dal sub 3 fa parte dell'unità negoziale n. 2; il box auto identificato dal sub 46 fa parte dell'unità negoziale n. 17)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà, tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 3 e sub 46.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016
- SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- traslazione di infisso esterno e diversa distribuzione interna. Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **4.250,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026,

ONERIA A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **4.250,00 €**.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 3 = 43.000,00€

Valore box auto SUB 46 – 11.500,00€

Prezzo Base d'Asta: 54.500,00 € (cinquantaquattromilacinquecento/00 euro)

LOTTO 4

Abitazione di tipo civile e Deposito al Piano Sottotetto sub 5 (Corpo A) + Box Auto sub 45 (Corpo A)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile con piano sottotetto a uso deposito/stenditoio, facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile è sito al secondo e al terzo piano sottotetto del Corpo A, avente struttura portante in c.a. e accesso dalla corte privata chiusa da un cancello, attraverso una rampa costituita da 10 gradini; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un piano sottotetto a destinazione deposito/stenditoio. L'appartamento, posto al 2° piano, ha esposizione sud-ovest con un balcone di 12,10 mq; è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un ampio vano deposito e un servizio igienico, con una superficie utile pari a 72,44 mq. Il sottotetto ha un'altezza variabile tra 2,00m e 2,77m, ha destinazione deposito/stenditoio ad ha un balcone a sud-ovest di 11,34 mq ma è abusivamente destinato ad un uso abitativo, con una superficie pari a 61,59 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello corpo A avente un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 13,95 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 2°-3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 5, categoria A2, classe 7, consistenza 6 vani, superficie catastale 176 mq totale, escluse aree scoperte 168 mq, rendita 681,72 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta al piano secondo e al piano terzo sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto.

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso corpo A ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 45, categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 42,61 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento sub 5 confina, partendo da nord e procedendo in senso orario:

- a nord-est, con appartamento identificato dal sub 6;
- a sud-est, con fabbricato preesistente individuato dalla p.lla 143;
- a sud-ovest, con area esterna condominiale;
- a nord-ovest con vano scale-ascensore del corpo A a entrambi i piani, con pianerottolo e con appartamento identificato dal sub 6 al 2° piano e con appartamenti identificati dal sub 10 e dal sub 6 al 3° piano sottotetto;

Il box auto sub 45 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario con: a sud-est con box auto sub 44; corsia di manovra a sud-ovest; box auto sub 46 a nord-ovest; terrapieno a nord-est.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di “essere coniugata ma di disporre di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72

ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltaura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati in virtù di unico contratto di locazione transitorio condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione degli stessi se precedente alla scadenza e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali,

sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile identificato dal sub 5 fa parte dell'unità negoziale n. 4; il box auto identificato dal sub 45 fa parte dell'unità negoziale n. 18)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 5 e sub 45.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- ✓ a entrambi i piani: traslazione o diverse dimensioni di infissi esterni; diversa distribuzione interna
- ✓ al 3° piano sottotetto:
 - camera 5 e servizio igienico arretrati e non aderenti al fabbricato non demolito per la presenza del comicione;
 - apertura del servizio igienico spostata frontalmente alla copertura del fabbricato preesistente;
 - destinazione abitativa;

Per la conformità dell'immobile è necessario:

- il ripristino dell'aderenza del fabbricato a mezzo accorgimenti tecnici da discutere con il comune e la chiusura della finestra del wc posta frontalmente alla copertura del fabbricato preesistente – costi valutati come **deprezzamento dell'immobile**;
- il ripristino della destinazione non residenziale del piano sottotetto – **488,00 €**

Per la sanatoria di traslazione o diverse dimensioni degli infissi esterni e diversa distribuzione interna è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche, che comprensivi dei costi di ripristino della destinazione non abitativa, sono pari a **5.750,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026,

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- le spese di eliminazione opere del conduttore per il ripristino di una destinazione non residenziale del piano sottotetto per un importo pari a **122,00 €**, se lo stesso non provvede a rimuoverle.
- la regolarizzazione edilizia dell'immobile da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario del bene, per un importo pari a **5.750,00 €**.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento e piano sottotetto SUB 5 = 76.000,00€

Valore box auto SUB 45 – 8.300,00€

Prezzo Base d'Asta: 84.300,00 € (ottantaquattromilatrecento/00 euro)

LOTTO 5

Abitazione di tipo civile e Deposito al Piano Sottotetto sub 6 (Corpo A)+ Box Auto sub 41 (Corpo A)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile con piano sottotetto a uso deposito/stenditoio facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile è sito al secondo e al terzo piano sottotetto del Corpo A, avente struttura portante in c.a. e accesso dalla corte privata chiusa da un cancello, attraverso una rampa costituita da 10 gradini; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un piano sottotetto a destinazione deposito/stenditoio. L'appartamento, posto al 2° piano, ha esposizione nord-est con due balconi, rispettivamente di 4,94 mq e 3,52 mq. è costituito da un ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto e un servizio igienico con una superficie utile pari a 56,89 mq. Il sottotetto ha un'altezza variabile tra 1,95m e 2,75m, una superficie non residenziale pari a 48,72 mq con un balcone di 11,09 mq a nord est ed è abusivamente destinato ad un uso abitativo. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, una superficie netta pari a circa 16,22 mq e una lunghezza pari a 4,65 m, al di sotto dei 5,00 m prescritti dalla norma e quindi adatto a macchine di taglio medio piccolo.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 2°-3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 6, categoria A2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 140 mq totale, escluse aree scoperte 134 mq, rendita 624,91 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta al piano secondo e al piano terzo sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto.

Il box auto sub 41 è posto al piano interrato dello stesso corpo A ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 41, categoria C/6, classe 11, consistenza 18 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 51,13 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento oggetto di esecuzione confina, partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario:

- a sud-ovest con appartamento identificato dal sub 5 (entrambi i piani) e con vano scale-ascensore (solo piano 2°);
- a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 8 (al piano 2°) e dal sub 10 (al piano 3°) e con vanella condominiale (a entrambi i piani);
- a nord-est, con area esterna;
- a sud-est, con fabbricato preesistente identificato con la part. 143, da cui lo separa un cavedio.

Il box auto sub 41 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario con: vano scale corpo A a sud-est, terrapieno a sud-ovest, box auto sub 42 a nord-ovest e con corsia di manovra a nord-est.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sull'immobile sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28/01/1948, che dichiarava di “essere coniugata ma di disporre di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati in virtù di unico contratto di locazione transitorio condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione degli stessi se precedente alla scadenza e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile identificato dal sub 6 fa parte dell'unità negoziale n. 5) – PER L'IMMOBILE SUB 6;

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20 dicembre 2013 al numero generale 46723 e al numero particolare 4174 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 17 dicembre 2013 repertorio n.105213/41869 per capitale di € 530.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.060.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in Salerno C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 12 sito nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, ente urbano derivante dalla demolizione del fabbricato individuato falla p.lla 143, sub 3, 4, 6, 9, 10, 11 su cui è stato poi edificato il complesso immobiliare di cui fa parte il box auto. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 104 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (il box auto sub 41 fa parte dell'unità negoziale n. 1) – PER IL BOX AUTO SUB 41

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 6 e sub 41

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016
- SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- ✓ a entrambi i piani: traslazione o diverse dimensioni di infissi esterni; diversa distribuzione interna, traslazione e diverso sviluppo della scala di collegamento, maggiore superficie e diversa lunghezza dei balconi;
- ✓ al 3° piano sottotetto:
 - destinazione abitativa;

Per la conformità dell'immobile è necessario:

- il ripristino della destinazione non residenziale del piano sottotetto – **488,00 €**

Per la sanatoria di traslazione o diverse dimensioni degli infissi esterni, diversa distribuzione interna, difformità della scala e dei balconi è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche, che comprensivi dei costi di ripristino della destinazione non abitativa, sono pari a **9.250,00 €**.

Nel box auto sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- lunghezza 4,65 m < 5,00 m di progetto: Per la sanatoria è necessario presentare una CILA postuma ai sensi dell'art. 6bis c. 5 del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di sanzione e di spese tecniche per un totale di **3.250,00 €**. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026,

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- le spese di eliminazione delle opere del conduttore per il ripristino di una destinazione non residenziale del piano sottotetto per un importo pari a **244,00 €**, se lo stesso non provvede a rimuoverle.
- la regolarizzazione edilizia dell'immobile da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario del bene, per un importo pari a **12.500,00 €**;

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento e piano sottotetto SUB 6 = 65.500,00€

Valore box auto SUB 45 – 6.000,00€

Prezzo Base d'Asta: 71.500,00 € (settantunomilacinquecento/00 euro)

LOTTO 6

Abitazione di tipo civile sub 7 (Corpo A) + Box Auto sub 42 (Corpo A)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al secondo piano del Corpo A, avente struttura portante in c.a. e accesso dalla corte privata chiusa da un cancello, attraverso una rampa costituita da 10 gradini; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento ha esposizione sud-ovest-con un balcone-1 di 9,14 mq, esposizione nord-ovest-con un balcone-2 di 6,63 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una

superficie utile pari a 47,19mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato del corpo A dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, una superficie netta pari a circa 17,26 mq e una lunghezza pari a 4,80 m, al di sotto dei 5,00 m prescritti dalla norma e quindi adatto a macchine di taglio medio.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 2° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 7, categoria A2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 64 mq totale, escluse aree scoperte 59 mq, rendita 340,86 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile non congruente allo stato di fatto.

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso corpo A ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 42, categoria C/6, classe 11, consistenza 18 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 51,13 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento identificato dal sub 7 confina, partendo da nord-ovest e procedendo in senso orario con: area esterna condominiale a sud-ovest e a nord-ovest; appartamento identificato dal sub 8 a nord-est; vano scale-ascensore del corpo A a sud-est.

Il box auto sub 42 confina, partendo da sud-est e procedendo in senso orario con: box auto sub 41 a sud-est; con terrapieno a sud-ovest; rampa di accesso al piano interrato a nord-ovest; corsia di manovra a nord-est.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L." la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

"Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: "appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri". I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.1, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltura". L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati in virtù di unico contratto di locazione transitorio condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione degli stessi se precedente alla scadenza e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010

repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l’annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l’immobile identificato dal sub 7 fa parte dell’unità negoziale n. 6; il box auto identificato dal sub 42 fa parte dell’unità negoziale n. 1)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 7 e sub 42.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- traslazione e diverse dimensioni di infissi esterno e diversa distribuzione interna. Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **4.250,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026,

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **4.250,00 €**.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 7 = 53.000,00€

Valore box auto SUB 42 – 10.400,00€

Prezzo Base d'Asta: 63.400,00 € (sessantatremilaquattrocento/00 euro)

LOTTO 7

Abitazione di tipo civile sub 8 (Corpo A)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al secondo piano del Corpo A, avente struttura portante in c.a. e accesso dalla corte privata chiusa da un cancello, attraverso una rampa costituita da 10 gradini; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a

destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento ha esposizione nord-ovest con un balcone di 9,27 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 59,42mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 2° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 8, categoria A/2 classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 72 mq, escluse aree scoperte 69 mq, rendita 397,67 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile non congruente allo stato di fatto.

CONFINI

L'appartamento sub 8 confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con: con vano scale e pianerottolo del corpo A e appartamento identificato dal sub 7 a sud-ovest; area esterna di accesso al piano interrato a nord-ovest; appartamenti identificati dal sub 17 e dal sub 16 e vanella condominiale a nord-est; vanella condominiale e appartamento identificato dal sub 6 a sud-est.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L." la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

"Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: "appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri". I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T.1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.1, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72

ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita volta". L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è occupato in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura, - durata 4 anni: dal 30.09.2022 al 31.08.2026 (4+4).

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile identificato dal sub 8 fa parte dell'unità

negoziale n. 7)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 8.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- traslazione e diverse dimensioni di infissi esterni e diversa distribuzione interna. Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **4.250,00 €**.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **4.250,00 €**.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Prezzo Base d'Asta: 38.500,00 € (trentottomilacinquecento/00 euro)

LOTTO 8

Abitazione di tipo civile sub 9 (Corpo A) + Box Auto sub 55 (Corpi B-C)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al terzo piano del Corpo A, avente struttura portante in c.a. e accesso dalla corte privata chiusa da un cancello, attraverso una rampa costituita da 10 gradini; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento ha esposizione sud-ovest con un balcone¹ di 9,14 mq, ha esposizione nord-ovest con un balcone² di 6,62 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 47,18mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, una superficie netta pari a circa 15,76 mq e una lunghezza pari a circa 4,95 m.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala A piano 3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 9, categoria A/2 classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 63 mq totale; escluse aree scoperte 58 mq, rendita 340,86 € ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto.

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso complesso immobiliare ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 55, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile non congruente allo stato di fatto .

CONFINI

L'appartamento sub 9 confina, procedendo in senso orario, con: area esterna condominiale chiusa da un cancello a sud-ovest; area esterna di accesso al piano interrato a nord-ovest; appartamento identificato dal sub 10 a nord-est; con appartamento identificato dal sub 10, vano scale e pianerottolo del corpo A a sud-est

Il box auto sub 55 confina, a sud-est con box auto sub 54; a sud-ovest con corsia di manovra e box auto sub 59; a nord-ovest con box auto sub 56; a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di “essere coniugata ma di disporre di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72

ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita volta”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono liberi da persone e cose

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile sub 9 e il box auto sub 55 fanno parte dell'unità negoziale n. 8)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L.,

con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 9 e sub 55.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- traslazione e diverse dimensioni di infissi esterni. Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **3.250,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026,

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **3.250,00 €**.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 9 = 56.000,00€

Valore box auto SUB 55 = 9.300,00€

Prezzo Base d'Asta: 65.300,00 € (sessantacinquemilatrecento/00 euro)

LOTTI CORPO B

LOTTO 9

Abitazione di tipo civile sub 11 (Corpo B) + Box Auto sub 39 (Corpo A)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al primo piano del Corpo B, avente struttura portante in c.a. e accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli"; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, quattro piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento, è prospiciente a sud-est sull'area esterna di accesso al piano interrato con un balcone (S₁=6,13mq), È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, e un-ripostiglio, con una superficie utile pari a 66,55mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, una superficie netta pari a circa 12,22 mq e una lunghezza pari a 4,67 m, al di sotto dei 5,00 m prescritti dalla norma e quindi adatto a macchine di taglio medio piccolo.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 11, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 82 mq totale, escluse aree scoperte 80 mq, rendita 454,48 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

Il box auto è posto al piano interrato del corpo A ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 39, categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, rendita 36,93 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

Le planimetrie catastali, datate 16.09.2014, riportano immobili non congruenti allo stato di fatto.

CONFINI

L'appartamento sub 11 confina, procedendo in senso orario, con vanella condominiale e appartamento sub 4, a sud-ovest, appartamento sub 12, a nord-ovest, vano scale e pianerottolo del corpo B, a nord-est, area esterna a sud-est.

Il box auto identificato dal sub 39 confina, procedendo in senso orario con: box auto sub 38 a sud-est; terrapieno a sud-ovest; box auto sub 40 a nord-ovest; corsia di manovra a nord-est.,

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di “essere coniugata ma di disporre di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.1, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72

ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltaura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura, - durata 4 anni: dal 15.08.2019 al 31.07.2023; rinnovato fino al 31.07.2027.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile sub 11 fa parte dell'unità negoziale n. 10; il

box auto sub 55 fa parte dell'unità negoziale n. 4)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 11 e sub 39.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- traslazione e diverse dimensioni di infissi esterni nonché realizzazione di un secondo infisso nel soggiorno lungo il prospetto sud-est.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **3.250,00 €**.

Nel box auto sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- lunghezza 4,65 m < 5,00 m di progetto: Per la sanatoria è necessario presentare una CILA postuma ai sensi dell'art. 6bis c. 5 del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di sanzione e di spese tecniche per un totale di **3.250,00 €**. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026,

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **6.500,00 €**;
- le spese di rimozione dei beni mobili in comodato d'uso stimate in **1.500,00 €**, qualora la Cooperativa La Torre non provveda essa stessa allo sgombero.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 11 =49.000,00€

Valore box auto SUB 39- 2.200,00€

Prezzo Base d'Asta: 51.200,00 € (cinquantunomiladuecento/00 euro)

LOTTO 10

Abitazione di tipo civile sub 12 (Corpo B) + Box Auto sub 59 (Corpo C)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al primo piano del Corpo B, avente struttura portante in c.a. e accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli"; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, quattro piani residenziali e un sottotetto a destinazione

deposito/stenditoio.

L'appartamento sub 12 ha esposizione nord-ovest con un terrazzo di 37,98 mq ed è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 65,10mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma anche se l'impianto idrico deve essere oggetto di importanti opere di manutenzione straordinaria i cui costi sono stati valutati come deprezzamento dell'immobile.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 21,96 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento sub 12 è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 12, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 86 mq totale, escluse aree scoperte 77 mq, rendita 454,48 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno di una lieve difformità interna.

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso complesso immobiliare ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 59, categoria C/6, classe 11, consistenza 23 mq, superficie catastale 25 mq, rendita 65,33 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento oggetto di esecuzione confina, procedendo in senso orario, con appartamento identificato dal sub 4 e area esterna a sud-ovest, appartamento identificato dal sub 28 e appartamento identificato dal sub 73 a nord-ovest, pianerottolo corpo B a nord-est, appartamento sub 11 a sud-est.

Il box auto identificato dal sub 59 confina, procedendo in senso orario con: corsia di manovra a sud-est; corsia di manovra da cui ha accesso a sud-ovest; box auto sub 60 a nord-ovest; box auto sub 56 e box auto sub 55 a nord-est,

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L." la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

"Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: "appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri". I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T. 1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.1, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72

ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltura". L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento sub 12 è libero da persone e cose mentre il box auto sub 59 è occupato in virtù di contratto di locazione

transitorio condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione del bene se precedente alla scadenza e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile sub 12 fa parte dell'unità negoziale n. 11; il box auto sub 59 fa parte dell'unità negoziale n. 2)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 12 e sub 59.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- traslazione di infissi esterni e diversa distribuzione interna.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **4.250,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026,

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da supportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **4.250,00 €;**
- le opere di manutenzione straordinaria dell'impianto idrico i cui costi sono stati detratti come deprezzamento al valore di stima dell'immobile

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 12 =39.500,00€

Valore box auto SUB 59= 12.300,00€

Prezzo Base d'Asta: 51.800,00 € (cinquannomilaottoecento/00 euro)

LOTTO 11

Abitazione di tipo civile sub 73 (Corpi B-C)+ Box Auto sub 43 (Corpo A)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale deriva dall'accorpamento di due unità immobiliari: la prima avente accesso dal corpo B e l'altra posta nel corpo C, dove attualmente l'accesso è possibile attraverso un'area esterna di proprietà condominiale delimitata da una recinzione prospiciente Traversa Calli. civ. 9. L'appartamento ha esposizione sud-ovest con un ampio terrazzo di 32,03 mq, separato dai terrazzi di pertinenza di altri immobili attraverso delle fioriere, e nord-est con un balcone di 25,44 mq prospiciente l'area esterna condominiale chiusa dalla recinzione di 29,23 mq, dalla quale ha un ulteriore accesso. È costituito da una zona giorno con un ampio ingresso con angolo cottura, un soggiorno-pranzo e un servizio igienico, e da una zona notte con un lungo disimpegno, tre camere e un servizio igienico con una superficie utile pari a 101,61 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, e: una superficie netta pari a circa 11,12 mq; una lunghezza pari a 4,90 m e una larghezza pari a 2,27 m, dimensioni al di sotto della norma e quindi adatto a motocicli o a macchine di taglio molto piccolo.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 73, categoria A2, classe 7, consistenza 7 vani, superficie catastale 135 mq totale, escluse aree scoperte 124 mq, rendita 795,34 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 17.02.2023, riporta un immobile congruente allo stato di fatto **a meno della posizione della terrazza sud-ovest e dell'area esterna e dei gradini di collegamento con la stessa non accatastati.**

Si precisa che l'immobile identificato dalla p.lla 1055 sub 73 deriva dalla fusione catastale degli immobili prima identificati dai sub 13 (corpo B) e sub 37 (corpo C), oggetto di pignoramento.

Il box auto è posto al piano interrato del corpo A ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 43, categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 36,93 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

Le planimetrie catastali, datate 16.09.2014, riportano immobili non congruenti allo stato di fatto.

CONFINI

L'appartamento oggetto di esecuzione confina, procedendo in senso orario con:

- appartamento identificato dal sub 28 e appartamento identificato dal sub 36, a sud-ovest;
- area esterna denominata "Traversa Calli", a nord-ovest;
- area esterna di pertinenza e appartamento identificato dal sub 14, a nord-est;
- pianerottolo del corpo B e appartamento identificato dal sub 12, a sud-est.

Il box auto identificato dal sub 43 confina, procedendo in senso orario: a sud-est con terrapieno; a sud-ovest con corsia di manovra; a nord-ovest con box auto sub 44; a nord-est con terrapieno.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da: S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del

Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T. 1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltaura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento identificato dal sub 73 è occupato, in virtù di Contratto di Locazione opponibile alla procedura, - durata 4 anni: anni 4 dal 18.10.2021 al 30.09.2025

Il box auto sub 43 è occupato in virtù di contratto di locazione transitorio condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione dei beni se precedente alla scadenza e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile ex sub 13 fa parte dell'unità negoziale n. 12; l'immobile ex sub 37 fa parte dell'unità negoziale n. 34; il box auto identificato dal sub 43 fa parte dell'unità negoziale n. 19)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 13 e sub 37 e sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 43.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- traslazione di infissi esterni; accorpamento delle unità immobiliari individuate dagli ex sub 13 e sub 37; diversa distribuzione interna, accorpamento e trasformazione di porzione dell'area esterna condominiale in posto auto scoperto

di uso esclusivo, previo frazionamento; installazione di scaletta esterna per l'accesso al balcone dall'area esterna. Per la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare una SCIA di ripristino dello stato dei luoghi per le difformità riguardanti l'area esterna e un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. per le restanti difformità con il pagamento di un'oblazione, spese di ripristino e di spese tecniche per un totale di **6.800,00 €**.

Nel box auto sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- larghezza 2,27 m < 2,45 m di progetto. Per la sanatoria è necessario presentare una CILA postuma ai sensi dell'art. 6bis c. 5 del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di sanzione e di spese tecniche per un totale di **3.250,00 €**. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026,

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

- Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:
 - la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dai valori di stima ordinari dei beni, per un importo pari a **10.050,00 €**.
- PREZZO (OLTRE IMPOSTE)**

Valore Appartamento SUB 73 = 64.500,00 €

Valore box auto SUB 43 = 2.900,00 €

- **Prezzo Base d'Asta: 67.400,00 €** (settantasettemilaquattrocentomila/00 euro)

LOTTO 12

Abitazione di tipo civile sub 14 (Corpo B)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano primo del corpo di fabbrica B, e ha allo stato attuale un duplice accesso: il primo dal vano scale e il secondo da area esterna condominiale di superficie pari a 28,77mq, delimitata da una recinzione e avente accesso dalla Traversa Calli civ. 7.. Entrambi gli accessi, il primo direttamente, il secondo attraverso un balcone posto sul lato nord ovest (S=18,28 mq) immettono nel vano soggiorno pranzo, collegato a uno spazio di disimpegno e quest'ultimo a n. 2 camere e a un servizio igienico per una superficie utile pari a 51,92 mq. Le finiture sono di discreta qualità, gli impianti a norma.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 14, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 68 mq totale, escluse aree scoperte 63 mq, rendita 340,86 €
ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno dell'area esterna e dei gradini di collegamento con la stessa non accatastati e di una minima difformità del tramezzo tra disimpegno e camera 1.

CONFINI

L'appartamento sub 14 confina, procedendo in senso orario: a sud-ovest con pianerottolo del corpo B e appartamento identificato dal sub 73; a nord-ovest con area esterna condominiale che consente l'accesso dalla Traversa Calli civ. 7; a nord-est con Traversa Calli; a sud-est, con appartamento identificato dal sub 15

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sull'immobile sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da: S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28/01/1948, che dichiarava di “essere coniugata ma di disporre di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltaura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato in virtù di contratto di locazione transitorio condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione dello stesso se precedente alla scadenza e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile sub 14 fa parte dell'unità negoziale n. 13)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 14

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- traslazione di infissi esterni; accorpamento e trasformazione di porzione dell'area esterna condominiale in posto auto scoperto di uso esclusivo, previo frazionamento; installazione di scaletta esterna per

l'accesso al balcone dall'area esterna. Per la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare una SCIA di ripristino dello stato dei luoghi per le difformità riguardanti l'area esterna e un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. per le restanti difformità con il pagamento di un'oblazione, spese di ripristino e di spese tecniche per un totale di **5.300,00 €**.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

- Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:
- la regolarizzazione edilizia dell'immobile da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario del bene, per un importo pari a **4.900,00 €**.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

- **Prezzo Base d'Asta: 47.000,00 €** (quarantasettemila/00 euro)

LOTTO 13

Abitazione di tipo civile sub 15 (Corpo B) + Box Auto sub 54 (Corpi B-C)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al primo piano del Corpo B, avente struttura portante in c.a. e accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli"; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, quattro piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento, posto al 1° piano, ha esposizione nord-est-con-balcone/terrazzo di 12,56 mq e un balconcino di 2,94 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 58,07mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 16,40 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 15, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 74 mq totale, escluse aree scoperte 69 mq, rendita 397,67 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno di piccole difformità della distribuzione interna (traslazione tramezzo e porta).

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso complesso immobiliare ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 54, categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, superficie catastale 19 mq, rendita 42,61 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA).

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile non congruente allo stato di fatto per una maggiore lunghezza.

CONFINI

L'appartamento sub 15 confina, procedendo in senso orario, con: pianerottolo del corpo B a sud-ovest, appartamento sub 14 a nord-ovest, Traversa Calli a nord-est, corpo scale-ascensore a sud-est.

Il box auto identificato dal sub 54 confina, procedendo in senso orario: a sud-est con corsia di manovra; a sud-ovest con corsia di manovra; a nord-ovest con box auto sub 55; a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:
S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28/01/1948, che dichiarava di “essere coniugata ma di disporre di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T. 1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita volta”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento sub 15 è occupato, in virtù di Contratto di Locazione opponibile alla procedura, - anni 4 dal 01.07.2018 al 01.07.2022 tacitamente rinnovato al 01.07.2026.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile identificato dal sub 54 fa parte dell'unità negoziale n. 30) – **PER L'IMMOBILE SUB 54;**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20 dicembre 2013 al numero generale 46723 e al numero particolare 4174 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 17 dicembre 2013 repertorio n.105213/41869 per capitale di € 530.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.060.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in Salerno C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 12 sito nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, ente urbano derivante dalla demolizione del fabbricato individuato falla p.lla 143, sub 3, 4, 6, 9, 10, 11 su cui è stato poi edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 104 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'appartamento sub 15 fa parte dell'unità negoziale n. 2) – **PER L'APPARTAMENTO SUB 15**

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 12 e sub 59.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016
- SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive: traslazione di infissi esterni.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **3.250,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026,

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **3.250,00 €**;

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 15 =41.000,00€

Valore box auto SUB 54= 9.700,00€

Prezzo Base d'Asta: 50.700,00 € (cinquantamilasettecento/00 euro)

LOTTO 14

Abitazione di tipo civile sub 16 (Corpo B) + Box Auto sub 56 (Corpi B-C)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al secondo piano del Corpo B, avente struttura portante in c.a. e accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli"; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, quattro piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento, posto al 2° piano, ha esposizione sud-est con balcone di 6,13mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 57,14 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 15,59 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 2° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 16, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 70 mq, rendita 340,86 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta uno immobile congruente allo stato di fatto a meno di difformità

esecutive.

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso complesso immobiliare ed è iscritto al Catasto Fabbricati al: Fg.77 Part.1055, sub 56, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 € ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

Le planimetrie catastali, datate 16.09.2014, riportano immobili congruenti allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento oggetto di esecuzione confina, procedendo in senso orario, con vanella condominiale e appartamento identificato dal sub 8, a sud-ovest; appartamento identificato dal sub 17, a nord-ovest; pianerottolo vano scale del corpo B, a nord-est; area esterna.

Il box auto sub 56 confina, procedendo in senso orario: a sud-est con box auto sub 55; a sud-ovest con box auto sub 59; a nord-ovest con box auto sub 57; a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L." la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

"Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: "appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri". I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T.1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72

ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita volta". L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento sub 16 è occupato, in virtù di Contratto di Locazione opponibile alla procedura, - anni 4 dal 15.11.2021 al 15.10.2025; il box auto sub 56 è libero da persone e cose.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (il box auto identificato dal sub 56 fa parte dell'unità negoziale n. 10) – PER IL BOX AUTO SUB 56;

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20 dicembre 2013 al numero generale 46723 e al numero particolare 4174 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 17 dicembre 2013

repertorio n.105213/41869 per capitale di € 530.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.060.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in Salerno C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 12 sito nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, ente urbano derivante dalla demolizione del fabbricato individuato falla p.lla 143, sub 3, 4, 6, 9, 10, 11 su cui è stato poi edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 104 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'appartamento sub 15 fa parte dell'unità negoziale n. 3) – **PERL'APPARTAMENTO SUB 16**

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 16 e sub 56.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive: traslazione di infissi esterni e diversa distribuzione interna.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **4.250,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026,

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **4.250,00 €;**

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 16 =40.500,00€

Valore box auto SUB 56=9.100,00€

Prezzo Base d'Asta: 49.600,00 € (quarantanovemilaseicento/00 euro)

LOTTO 15

Abitazione di tipo civile sub 17 (Corpo B) + Box Auto sub 38 (Corpo A)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al secondo piano del Corpo B, avente struttura portante in c.a. e accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli"; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, quattro piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento, posto al 2° piano, ha esposizione sud-ovest-con-terrazzo di forma triangolare e superficie pari a 9,00mq. È costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico e un ripostiglio, con una superficie utile pari a 53,99mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

11/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, e: una superficie netta pari a circa 11,15 mq; una lunghezza pari a 4,65 m e una larghezza pari a 2,42 m, dimensioni al di sotto della norma e quindi adatto a macchine di taglio molto piccolo.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 2° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 17, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 67 mq totale, escluse aree scoperte 64 mq, rendita 340,86 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso complesso immobiliare ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 38, categoria C/6, classe 11, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita 36,93 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

Le planimetrie catastali, datate 16.09.2014, riportano l'immobile sub 17 congruente allo stato di fatto e il box auto sub 38 non congruente per dimensioni.

CONFINI

L'appartamento oggetto di esecuzione confina, partendo dal lato sud-ovest e procedendo in senso orario, con appartamento identificato dal sub 8, area esterna, appartamento identificato dal sub 18, pianerottolo del corpo B e appartamento identificato dal sub 16.

Il box auto sub 38 Il box auto identificato dal sub 38 confina, procedendo in senso orario: a sud-est con terrapieno; a sud-ovest con terrapieno; a nord-ovest con box auto sub 39; a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28,01 1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L." la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

"Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: "appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri". I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.1, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72

ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltura". L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento sub 17 e il box auto sub 38 sono entrambi occupati in virtù di due diversi contratti di locazione transitori condizionati risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione dei beni se precedente alla scadenza e, dunque, saranno risolti ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di

Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l’annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l’appartamento identificato dal sub 17 fa parte dell’unità negoziale n. 14; il box auto identificato dal sub 38 fa parte dell’unità negoziale n. 29)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà, tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 17 e sub 38.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive diversa distribuzione interna.

Per la sanatoria è necessario presentare una CILA postuma ai sensi dell'art. 6bis c. 5 del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di sanzione e di spese tecniche per un totale di **3.250,00 €**.

Nel box auto sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- lunghezza 4,65 m < 5,00 m di progetto. Per la sanatoria è necessario presentare una CILA postuma ai sensi dell'art. 6bis c. 5 del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di sanzione e di spese tecniche per un totale di **3.250,00 €**. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026,

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **6.500,00 €;**

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 17 =46.000,00€

Valore box auto SUB 38– 3.200,00€

Prezzo Base d'Asta: 49.200,00 € (quarantanovemiladuecento/00 euro)

LOTTO 16

Abitazione di tipo civile e Deposito al Piano Sottotetto sub 18 (Corpo B)+ Box Auto sub 64 (Corpo C)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al secondo piano del Corpo B, con sottotetto pertinenziale al terzo piano, avente struttura portante in c.a. e accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli"; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, quattro piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento, che ha esposizione sud-ovest con un balcone (S=6,67mq), e nord-est con un secondo balcone (S=3,39mq), è composto da un ingresso-soggiorno, un disimpegno, una camera e un servizio igienico per una superficie utile totale pari a 54,63 mq. Il sottotetto ha un'altezza variabile tra 1,94m e 2,68m, ha destinazione deposito/stenditoio ma è abusivamente destinato ad un uso abitativo, con divisioni interne che formano n. 3 camere e un servizio igienico; è prospiciente a sud-ovest con un balcone (S=6,63mq), e nord-est con un secondo balcone (S=3,39mq), è ha una superficie pari a 51,20 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 16,59 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 2°-3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 18, categoria A2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 139 mq totale, escluse aree scoperte 133 mq, rendita 568,10 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta al piano secondo e al piano terzo sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto.

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso corpo B ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 64, categoria C/6, classe 11, consistenza 17 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 48,29 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento identificato dal sub 18 confina, procedendo in senso orario: a sud-ovest con area esterna; a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 34; a nord-est, con area esterna e appartamento identificato dal sub 19 e con pianerottolo al piano 2°, e con appartamento identificato dal sub 23 al piano 3° sottotetto; a sud-est, con appartamento identificato dal sub 17 al piano 2°, e con appartamento identificato dal sub 22 al piano 3° sottotetto.

Il box auto sub 64 confina, procedendo in senso orario: a sud-est con vano scale del corpo C; a sud-ovest con vuoto tecnico; a nord-ovest con box auto sub 65; a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del

Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T. 1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72

ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltaura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati in virtù di unico contratto di locazione transitorio condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione degli stessi se precedente alla scadenza e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (gli immobili identificati dal sub 18 e dal sub 64 fanno parte dell'unità negoziale n. 15)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 18 e sub 64.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- ✓ **a entrambi i piani:** traslazione o diverse dimensioni di infissi esterni; diversa distribuzione interna; traslazione e diverso sviluppo della scala di collegamento
- ✓ **al 3° piano sottotetto:**
destinazione abitativa;

Per la conformità dell'immobile è necessario:

- il ripristino della destinazione non residenziale del piano sottotetto – **549,00 €**

Per la sanatoria di traslazione o diverse dimensioni degli infissi esterni, diversa distribuzione interna, difformità della

scala è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche, che comprensivi dei costi di ripristino della destinazione non abitativa, sono pari a **9.350,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- le spese di eliminazione opere del conduttore per il ripristino di una destinazione non residenziale del piano sottotetto per un importo pari a **122,00 €**, se lo stesso non provvede a rimuoverle.
- la regolarizzazione edilizia dell'immobile da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario del bene, per un importo pari a **9.350,00 €**.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 18 =82.000,00€

Valore box auto SUB 64= 10.100,00€

Prezzo Base d'Asta: 92.100,00 € (novantaduemilacenti/00 euro)

LOTTO 17

Abitazione di tipo civile sub 19 (Corpo B)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al secondo piano del Corpo B, avente struttura portante in c.a. e accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli"; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, quattro piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento, posto al 2° piano, ha esposizione nord-est con un balcone di 6,51mq, e nord-ovest con un balcone di 7,87mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 50,85mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 2° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 19, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 67 mq totale, escluse aree scoperte 62 mq, rendita 340,86 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile non congruente allo stato di fatto.

CONFINI

L'appartamento sub 19 confina, procedendo in senso orario: a sud-ovest con appartamento identificato dal sub 18; a nord-ovest con area esterna condominiale antistante all'appartamento identificato dal sub 14; a nord-est con Traversa Calli; a sud-est, con appartamento identificato dal sub 20 e pianerottolo del corpo B.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sull'immobile sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28,011948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre

di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltaura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento sub 19 è occupato in forza di contratto di locazione transitorio condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione dei beni se precedente alla scadenza e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SULL'IMMOBILE

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'appartamento identificato dal sub 19 fa parte dell'unità negoziale n. 16; il box auto identificato dal sub 43 fa parte dell'unità negoziale n. 19)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 19 e sub 43.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive: traslazione di infissi esterni e diversa distribuzione interna.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **3.250,00 €.**

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia dell'immobile da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti

i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **3.250,00 €**;

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 € (cinquantaduemila/00 euro)

LOTTO 18

Abitazione di tipo civile sub 20 (Corpo B)+ Box Auto sub 58 (Corpi B-C)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al secondo piano del Corpo B, avente struttura portante in c.a. e accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli"; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, quattro piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento, posto al 2° piano, ha esposizione nord-est-con-balcone di 6,27mq e un balconcino di 2,94 mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 54,29mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, e una superficie netta pari a circa 15,17 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 2° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 20, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 68 mq, rendita 397,67 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

Il box auto è posto al piano interrato ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 58, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

Le planimetrie catastali, datate 16.09.2014, riportano l'appartamento non congruente allo stato di fatto e il box auto congruente a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento sub 20 confina, procedendo in senso orario: a sud-ovest con pianerottolo del corpo B; a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 19; a nord-est con Traversa Calli; a sud-est, con Traversa Calli e vano scale-ascensore del corpo B.

Il box auto sub 58 confina, procedendo in senso orario: a sud-est con box auto sub 57; a sud-ovest con box auto sub 61; a nord-ovest con terrapieno; a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28,011948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L." la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

" Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito

e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T. 1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.1, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento sub 20 è occupato, in virtù di Contratto di Locazione opponibile alla procedura – durata: anni 4 dal 30.06.2020 al 31.05.2024; il box auto sub 58 è libero da persone e cose.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'appartamento identificato dal sub 20 fa parte dell'unità negoziale n. 17; il box auto identificato dal sub 58 fa parte dell'unità negoziale n. 26)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 20 e sub 58.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009**;
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010**;
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447**;
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive: traslazione e diverse dimensioni di infissi esterni e diversa distribuzione interna.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **4.250,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **4.250,00 €**.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 20 =43.000,00€

Valore box auto SUB 58- 9.500,00€

Prezzo Base d'Asta: 52.500,00 € (cinquantaduemilacinquecento/00 euro)

LOTTO 19

Abitazione di tipo civile sub 21 (Corpo B) + Box Auto sub 47 (Corpo A)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al terzo piano del Corpo B, avente struttura portante in c.a. e accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli"; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, quattro piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento, posto al 3° piano, ha esposizione sud-est-con-balcone di 6,15mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico, con una superficie utile pari a 57,15mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma anche se l'impianto idrico deve essere oggetto di opere di manutenzione straordinaria i cui costi sono stati valutati come deprezzamento dell'immobile.

1/1 Diritto di proprietà di box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, e una superficie netta pari a circa 18,08 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 21, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 70 mq, rendita 340,86 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno di una lieve traslazione della porta d'ingresso.

Il box auto è posto al piano interrato del Corpo A ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 47, categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 53,97 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento sub 21 confina, procedendo in senso orario, con: vanella condominiale e appartamento identificato dal sub 10, a sud-ovest; appartamento identificato dal sub 22, a nord-ovest; pianerottolo del corpo B, a nord-est; area esterna e appartamento identificato dal sub 6, a sud-est.

Il box auto identificato dal sub 47 confina, procedendo in senso orario: a sud-est con box auto sub 46; a sud-ovest con corsia di manovra cui ha accesso; a nord-ovest con box auto sub 48; a nord-est con terrapieno.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28,011948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre

di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T. 1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltaura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento sub 21 e il box auto sub 47 sono occupati, in virtù di Contratto di Locazione opponibile alla procedura – anni 4 dal 31.01.2019 al 31.12.2023.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'appartamento identificato dal sub 21 fa parte dell'unità negoziale n. 18)

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20 dicembre 2013 al numero generale 46723 e al numero particolare 4174 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 17 dicembre 2013 repertorio n.105213/41869 per capitale di € 530.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.060.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in Salerno C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 12 sito nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, ente urbano derivante dalla demolizione del fabbricato individuato falla p.lla 143, sub 3, 4, 6, 9, 10, 11 su cui è stato poi edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 104 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (il box auto identificato dal sub 47 fa parte dell'unità negoziale n. 3)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 21 e sub 47.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**

- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**

- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive: diverse dimensioni di infissi esterni e diversa distribuzione interna.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **4.250,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a 4.250,00 €

- le opere di manutenzione straordinaria dell'impianto idrico i cui costi sono stati detratti come deprezzamento al valore di stima dell'immobile.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 21 =43.000,00€

Valore box auto SUB 47- 7.300,00€

Prezzo Base d'Asta: 50.300,00 € (cinquantamilatrecento/00 euro)

LOTTO 20

Abitazione di tipo civile sub 22 Corpo B

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al terzo piano del Corpo B, avente struttura portante in c.a. e accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli"; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, quattro piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento, posto al 3° piano, ha esposizione sud-ovest-con-terrazzo di 25,38mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un servizio igienico, con una superficie utile pari a 36,88mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 22, categoria A/2, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 55 mq totale, escluse aree scoperte 47 mq, rendita 284,05 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto.

CONFINI

L'appartamento oggetto di esecuzione confina, procedendo in senso orario, con; appartamento identificato dal sub 10 e area esterna, a sud-ovest; appartamento identificato dal sub 18, a nord-ovest; pianerottolo del corpo B, a nord-est; appartamento identificato dal sub 21, a sud-est.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sull'immobile sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di “essere coniugata ma di disporre di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento sub 22 è occupato, in virtù di Contratto di Locazione opponibile alla procedura – anni 4 dal 31.01.2019 al 31.12.2023.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SULL'IMMOBILE

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'appartamento identificato dal sub 22 fa parte dell'unità negoziale n. 19)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 22.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive: traslazione e diverse dimensioni di infissi esterni.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **3.250,00 €.**

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **3.250,00 €**.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 € (trentamila/00 euro)

LOTTO 21

Abitazione di tipo civile sub 24 (Corpo B) + Box Auto sub 60 (Corpo C)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al terzo piano del Corpo B, avente struttura portante in c.a. e accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli"; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, quattro piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento, posto al 3° piano, ha esposizione nord-est con un balcone di 6,26mq e un balconcino chiuso su tre lati di 2,94mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico, con una superficie utile pari a 54,36mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà di box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, e una superficie netta pari a circa 14,89 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 24, categoria A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72 mq totale, escluse aree scoperte 68 mq, rendita 397,67 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

Il box auto è posto al piano interrato del Corpo C ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 60, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 45,45 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

Le planimetrie catastali, datate 16.09.2014, riportano immobili congruenti allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento sub 24 confina, procedendo in senso orario, con: pianerottolo del corpo B, a sud-ovest; appartamento sub 23, a nord-ovest; Traversa Calli, a nord-est; corpo scale-ascensore, a sud-est.

Il box auto sub 60 confina, procedendo in senso orario, con: box sub 59, a sud-est; corsia comune da cui ha l'accesso, a sud-ovest; box sub 61, a nord-ovest; box sub 57, a nord-est.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del

Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T. 1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltaura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento sub 24 è occupato, in virtù di Contratto di Locazione opponibile alla procedura – durata: anni 4 dal 31.05.2022 al 30.04.2026; risulta incardinato sfratto per morosità. Il box auto identificato dal sub 60 è libero da persone e cose.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'appartamento identificato dal sub 24 fa parte dell'unità negoziale n. 21; il box auto identificato dal sub 60 fa parte dell'unità negoziale n. 25)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 24 e sub 60.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive: traslazione di infissi esterni.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **3.250,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a 3.250,00 €;

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 24 =45.500,00€

Valore box auto SUB 60= 9.000,00€

Prezzo Base d'Asta: 54.500,00 € (cinquantaquattromilacinquecento/00 euro)

LOTTO 22

Abitazione di tipo civile e Deposito al Piano Sottotetto sub 25 (Corpo B)+ Box Auto sub 51 (Corpo B)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al quarto piano del Corpo B, con sottotetto pertinenziale al quinto piano, avente struttura portante in c.a. e accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli"; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, quattro piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'immobile destinato a civile abitazione al piano quarto ha un terrazzo di 16,32mq a sud-ovest e due balconi a sud-est uno di 12,56mq e l'altro di 7,81mq; E' costituito da un grande e unico ambiente collegato a due servizi igienici e a un ripostiglio, per una superficie utile totale pari a 81,90mq. L'immobile è incompleto, in quanto non è presente una camera da letto e mancano parte della pavimentazione, i rivestimenti, l'infisso esterno dello spazio di disimpegno, i sanitari e la tinteggiatura. Una scala in ferro zincato collega l'immobile al piano sottotetto di pertinenza, di altezza variabile, al grezzo, tra un massimo di 2,70 m al colmo e un minimo di 2,24 m alla quota d'imposta. Il piano 5° ha due balconi a sud-est, uno di 18,26mq e l'altro di 7,81mq. Esso è interamente allo stato grezzo, in quanto sono presenti solo tutti gli infissi esterni a meno di quello dello spazio di disimpegno, ed è un grande e unico ambiente con un servizio igienico per una superficie utile totale pari a 90,67 mq.

1/1 Diritto di proprietà di box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, e una superficie netta pari a circa 28,57 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 4°-5° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 25, categoria A2, classe 7, consistenza 10,5 vani, superficie catastale 228 mq totale; escluse aree scoperte 216 mq - rendita 1.193,02 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta al piano quarto e al piano quinto sottotetto un immobile non congruente allo stato di fatto.

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso corpo B ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 51, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie catastale 33 mq, rendita 85,22 € ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento identificato dal sub 25 confina, procedendo in senso orario: a sud-ovest con area esterna condominiale; a nord-ovest con appartamento identificato dal sub 26 e pianerottolo del corpo B al 4° piano e con appartamenti identificati dai sub 26 e 27 al 5° piano; a nord-est, con pianerottolo del corpo B al quarto piano e con appartamento

identificato dal sub 27 al quinto piano; a sud-est, con area esterna.

Il box auto identificato dal sub 51 confina, procedendo in senso orario: a sud-est con box auto sub 50; a sud-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso; a nord-ovest con box auto sub 52; a nord-est con cavedio di areazione.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di “essere coniugata ma di disporre di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T.1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.1, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72

ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (gli immobili identificati dal sub 25 e dal sub 51 fanno parte dell'unità negoziale n. 22)

Domanda Giudiziale rep. 3349 del 23.02.2016 del Tribunale di Salerno, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 febbraio 2016 al numero generale 7553 e al numero particolare 6067 a favore, tra gli altri, di IADANZA GUGLIELMO, nato a Salerno lo 08.03.1978, per gli immobili identificati al fg. 77 p.la 1055 sub 25 e sub 51, oltre altri relativi a diversi soggetti, contro LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà. Si chiede l'assegnazione dell'unità immobiliare e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sulla stessa. Da informazioni acquisite, il 1° grado di giudizio si è concluso con la risoluzione del contratto preliminare. Per cui, non essendo più oggetto del giudizio di 2° grado l'adempimento del contratto, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 25 e sub 51 non esistono gravami e va cancellata la formalità.

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto

Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 25 e sub 51.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016
- SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- ✓ a entrambi i piani: traslazione o diverse dimensioni di infissi esterni e diversa distribuzione interna;
- ✓ al 4° piano:
il balcone B2 e il terrazzo T non sono separati fisicamente dal lastrico solare del corpo scale A;
- ✓ al 5° piano sottotetto:
il balcone B1 non è separato fisicamente dal balcone dell'immobile individuato dal sub 27; trattasi di non mancato completamento delle opere;

Per la sanatoria di traslazione o diverse dimensioni degli infissi esterni, diversa distribuzione interna, è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche pari a **6.350,00 €** (spese tecniche comprensive anche della pratica per il completamento dell'immobile).

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- le opere di **completamento dell'immobile** per un importo stimato pari a **65.836,35 €** ;
- la regolarizzazione edilizia dell'immobile, per un importo pari a **6.350,00 €**;
- le opere di rimozione dei danni per un importo pari a **7.821,54 €**

Importi calcolati con IVA al 22% e da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario del bene.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento con piano sottotetto SUB 25 =89.500,00€

Valore box auto SUB 51– 16.000,00€

Prezzo Base d'Asta: 105.500,00 € (centocinquemilacinquecento/00 euro)

LOTTO 23

Abitazione di tipo civile e Deposito al Piano Sottotetto sub 26 (Corpo B)+ Box Auto sub 50 – Corpo B

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al quarto piano del Corpo B, con sottotetto pertinenziale al quinto piano, avente struttura portante in c.a. e accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli"; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, quattro piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'immobile destinato a civile abitazione al piano quarto, a sud-ovest, ha un terrazzo che diventa una vera e propria balconata a nord-ovest si superficie 46,10mq, ed è costituito da un grande ambiente soggiorno-pranzo (S=53,42mq), collegato a nord-ovest a un servizio igienico una cucina e una lavanderia, per una superficie utile totale pari a 82,88 mq.

Una scala in ferro zincato collega l'immobile al piano sottotetto di pertinenza, di altezza variabile, al grezzo, tra un massimo di 2,74 m al colmo e un minimo di 2,24 m alla quota d'imposta. Il piano 5° ha un balcone di 21,82mq a nord-ovest, ed è un grande e unico ambiente con un servizio igienico per una superficie utile totale pari a 80,47 mq. L'immobile sottotetto è allo stato grezzo in quanto mancano l'intonaco, i pavimenti, i rivestimenti, parte dell'impianto elettrico, gli igienici, le porte e la tinteggiatura.

1/1 Diritto di proprietà di box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, e una superficie netta di forma irregolare pari a circa 39,07 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 4°-5° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 26, categoria A/2, classe 7, consistenza 10 vani, superficie catastale Totale: 206 mq; Totale escluse aree scoperte: 194 mq - rendita 1.136,21 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta al piano quarto e al piano quinto sottotetto un immobile non congruente allo stato di fatto.

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso corpo B ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 50, categoria C/6, classe 11, consistenza 37 mq, superficie catastale 42 mq, rendita 105,10 € ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento identificato dal sub 26 confina, procedendo in senso orario: a sud-ovest e a nord-ovest con area esterna condominiale; a nord-est, con appartamento identificato dal sub 27; a sud-est, con pianerottolo del corpo B e appartamento identificato dal sub 25 al 4° piano, e solo appartamento identificato dal sub 25 al 5° piano.

Il box auto identificato dal sub 50 confina, procedendo in senso orario: a sud-est con box auto sub 49; a sud-ovest con corsia di manovra; a nord-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso e con box auto sub 51; a nord-est con cavedio di areazione.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L." la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

"Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: "appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri". I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T. 1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72

ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltura". L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (gli immobili identificati dal sub 26 e dal sub 50 fanno parte dell'unità negoziale n. 23)

Domanda Giudiziale rep. 3349 del 23.02.2016 del Tribunale di Salerno, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 febbraio 2016 al numero generale 7553 e al numero particolare 6067 a favore, tra gli altri, di IADANZA ROBERTO, nato a Salerno il 25.09.1982, per gli immobili identificati al fg. 77 p.la 1055 sub 26 e sub 50, oltre altri relativi a diversi soggetti, contro LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà. Si chiede l'assegnazione dell'unità immobiliare e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sulla stessa. Da informazioni acquisite, il 1° grado di giudizio si è concluso con la risoluzione del contratto preliminare. Per cui, non essendo più oggetto del giudizio di 2° grado l'adempimento del contratto, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 26 e sub 50 non esistono gravami e va cancellata la formalità.

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 26 e sub 50.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- ✓ **a entrambi i piani:** traslazione o diverse dimensioni di infissi esterni; diversa distribuzione interna; traslazione della scala di collegamento

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche pari a **9.850,00 €** (spese tecniche comprensive anche della pratica per il completamento dell'immobile).

Nel box auto sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- diversa angolazione della parete confinante con l'adiacente immobile sub 49;
- vano di areazione traslato.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il box auto sub 49 e con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche (divise per 2) pari a **2.050,00 €**. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- le opere di **completamento dell'immobile identificato dal sub 26** per un importo stimato pari **32.632.23 €** ;
- la regolarizzazione edilizia degli immobili, per un importo pari a **11.900,00 €**;

importi calcolati con IVA al 22% e da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti

i costi dal valore di stima ordinario del bene.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 26 = 100.500,00€

Valore box auto SUB 50 = 15.200,00€

Prezzo Base d'Asta: 115.700,00 € (centoquindicimilasettecento/00 euro)

LOTTO 24

Abitazione di tipo civile e Deposito al Piano Sottotetto sub 27 (Corpo B)+ Box Auto sub 49 (Corpo B)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al quarto piano del Corpo B, con sottotetto pertinenziale al quinto piano, avente struttura portante in c.a. e accesso da una rampa pedonale posta a sud-ovest della strada pubblica "Traversa Calli"; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, quattro piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio. L'immobile destinato a civile abitazione al piano quarto, ha un ampio terrazzo di 106,49 mq sui lati nord-ovest e nord-est, ed è costituito da un grande ambiente unico soggiorno-pranzo con un servizio igienico e l'impianto idrico proprio di un angolo cottura sulla parete di fondo nord-est, per una superficie utile totale pari a 72,99 mq. L'immobile è incompleto, in quanto manca di: pavimentazione, rivestimento nell'angolo cottura e nel servizio igienico, apparecchiature igieniche e rubinetteria, caldaia, porte interne e opere di pittura. Una scala in ferro zincato collega l'immobile al piano sottotetto di pertinenza, di altezza variabile, al grezzo, tra un massimo di 2,75 m al colmo e un minimo di 2,23 m alla quota d'imposta. In particolare, il piano 5° ha un balcone a L di 25,82mq ed un balcone curvilineo di 21,79 mq, ed è costituito da un grande e unico ambiente con un servizio igienico per una superficie utile totale pari a 85,34 mq. L'immobile è allo stato grezzo. 1/1 Diritto di proprietà di box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, una forma irregolare e una superficie netta pari a circa 37,33 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala B piano 4°-5° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 27, categoria A/2, classe 7, consistenza 10 vani, superficie catastale Totale: 215 mq; Totale escluse aree scoperte: 194 mq - rendita 1.136,21 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso corpo B ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 49, categoria C/6, classe 11, consistenza 37 mq, superficie catastale 42 mq, rendita 105,10 €

Le planimetrie catastali, datate 16.09.2014, riportano immobili non congruenti allo stato di fatto.

CONFINI

L'appartamento identificato dal sub 27 confina, procedendo in senso orario: a sud-ovest con pianerottolo del corpo B, appartamento identificato dal sub 26 e area esterna condominiale; a nord-ovest e a nord-est con Traversa Calli; a sud-est, con pianerottolo e corpo scale-ascensore del corpo B al 4° piano e con area esterna al 5° piano.

Il box auto identificato dal sub 49 confina: a sud-est con vano scale corpo B; a sud-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso; a nord-ovest con box auto sub 50; a nord-est con cavedio di areazione.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di “essere coniugata ma di disporre di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (gli immobili identificati dal sub 27 e dal sub 49 fanno parte dell'unità negoziale n. 24)

Domanda Giudiziale rep. 3349 del 23.02.2016 del Tribunale di Salerno, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 febbraio 2016 al numero generale 7553 e al numero particolare 6067 a favore, tra gli altri, di IADANZA PAOLO, nato a Salerno il 25.09.1982, per gli immobili identificati al fg. 77 p.lla 1055 sub 27 e sub 49, oltre altri relativi a diversi soggetti, contro LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà. Si chiede l'assegnazione dell'unità immobiliare e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sulla stessa. Da informazioni acquisite, il 1° grado di giudizio si è concluso con la risoluzione del contratto preliminare. Per cui, non essendo più oggetto del giudizio di 2° grado l'adempimento del contratto, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 27 e sub 49 non esistono gravami e va cancellata la formalità.

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 27 e sub 49.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;
- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;

-S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135

- Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016

- SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- ✓ a entrambi i piani: traslazione o diverse dimensioni di infissi esterni; diversa distribuzione interna; traslazione della scala di collegamento
- ✓ al 5° piano sottotetto:
il terrazzo non è separato fisicamente dal balcone dell'immobile individuato dal sub 25; trattasi di non mancato completamento delle opere;

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche pari a **9.850,00 €** (spese tecniche comprensive anche della pratica per il completamento dell'immobile).

Nel box auto sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- diversa angolazione della parete confinante con l'adiacente immobile sub 50;
- realizzazione di vano di area non previsto in progetto.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il box auto sub 50 e con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche (divise per 2) pari a **2.050,00 €**. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- le opere di **completamento dell'immobile** per un importo stimato pari **56.955,99 €**;
- la regolarizzazione edilizia dell'immobile, per un importo pari a **11.900,00 €**;

importi calcolati con IVA al 22% e da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario del bene.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 27 con piano sottotetto =103.000,00€

Valore box auto SUB 49= 14.000,00€

Prezzo Base d'Asta: 117.000,00 € (centodiciassettemila/00 euro)

LOTTI CORPO C

LOTTO 25

Abitazione di tipo civile sub 28 (Corpo C) + Box Auto sub 62 (Corpo C)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al primo piano del Corpo C, avente struttura portante in c.a. e accesso da tre rampe di scale poste in fondo alla strada privata; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento, posto al 1° piano ha esposizione sud-ovest-con un terrazzo di 18,28mq e ha un altro terrazzino nella corte interna a nord-est di 30,11mq. È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due servizi igienici, con una superficie utile pari a 66,63 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà di box auto sito al piano interrato del corpo C avente un'altezza di 2,65 m, e una superficie netta pari a circa 14,51 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 28, categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 91 mq totale, escluse aree scoperte 81 mq, rendita 454,48 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

Il box auto è posto al piano interrato del corpo B ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 62, categoria C/6, classe 11, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 42,61 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

Le planimetrie catastali, datate 16.09.2014, riportano immobili congruente a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento sub 28 confina: a sud-est con terrazze degli appartamenti sub 12 e sub 4 e area esterna condominiale; a sud-ovest con area esterna condominiale; a nord-ovest con androne condominiale-vano scale, con appartamento sub 29 e con appartamento sub 35; a nord-est con terrazze degli appartamenti sub 35 e sub 73.

Il box auto identificato dal sub 62 confina: a sud-est con corte comune; a sud-ovest con vuoto tecnico; a nord-ovest con box auto sub 63; a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L." la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

"Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: "appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri". I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.1, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72

ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita volta". L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati in virtù di unico contratto di locazione transitorio condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione degli stessi se precedente alla scadenza e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143

sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'appartamento identificato dal sub 28 fa parte dell'unità negoziale n. 25, il box auto identificato dal sub 62 fa parte dell'unità negoziale n. 21)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 28 e sub 62.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive: traslazione e diverse dimensioni di infissi esterni e diversa distribuzione interna.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **4.250,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **4.250,00 €**

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 28 = 64.000,00€

Valore box auto SUB 62 = 9.600,00€

Prezzo Base d'Asta: 73.600,00 € (settantatremilaseicento/00 euro)

LOTTO 26

Abitazione di tipo civile sub 29 (Corpo C) + Box Auto sub 52 (Corpo B)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al primo piano del Corpo C, avente struttura portante in c.a. e accesso da tre rampe di scale poste in fondo alla strada privata; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano primo del corpo di fabbrica C, e ha due accessi: il primo dall'androne condominiale e il secondo da Traversa Calli attraverso un cancello in ferro che immette in un terrazzino pertinenziale di 48,91 mq. E' costituito da ingresso-soggiorno con angolo

cottura, un disimpegno, due camere e due servizi igienici. per una superficie utile complessiva pari a 75,52 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà di box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m, e una superficie netta pari a circa 29,39 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala Cpiano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 29, categoria A2, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 100 mq totale, escluse aree scoperte 89 mq, rendita 511,29 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile non congruente allo stato di fatto per la distribuzione interna e per la diversa forma e superficie dell'area esterna.

Il box auto è posto al piano interrato ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 52, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie catastale 33 mq, rendita 85,22 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 con sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento sub 29 confina: a sud-ovest con corte comune e proprietà di terzi; a nord-ovest con Traversa Calli; a nord-est con appartamento sub 35; a sud-est con appartamento sub 28, androne condominiale e corpo ascensore scala C.

Il box auto sub 52 confina: a sud-est con box auto sub 51; a sud-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso; a nord-ovest con box auto sub 53; a nord-est con cavedio di areazione

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L." la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

"Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: "appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri". I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T. 1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.1, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltura". L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati in virtù di due diversi contratti di locazione transitori condizionati risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione degli stessi se precedente alla scadenza e, dunque, saranno risolti ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di

Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l’annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l’appartamento identificato dal sub 29 fa parte dell’unità negoziale n. 26, il box auto identificato dal sub 52 fa parte dell’unità negoziale n. 27)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà, tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 29 e sub 52.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive: traslazione e diverse dimensioni di infissi esterni; diversa distribuzione interna; frazionamento dall'area esterna di piccola area su cui insiste un binario di scorrimento del cancello di accesso a proprietà di terzi.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **4.250,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **4.250,00 €**

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 29 =65.000,00€

Valore box auto SUB 52-16.500,00€

Prezzo Base d'Asta: 81.500,00 € (ottantunomilacinquecento/00 euro)

LOTTO 27

Abitazione di tipo civile sub 35 (Corpo C)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio

e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al primo piano del Corpo C, avente struttura portante in c.a. ma non ha accesso dal corpo scale ma dal civico 13 di Traversa Calli attraverso un cancello in ferro che immette in uno spazio esterno di 6,91mq. A sud.-est ha un terrazzino di 5,27mq sulla corte interna ed è costituito da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico e una camera da letto, per una superficie utile complessiva pari a 43,96 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 35, categoria A2, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 57 mq totale, escluse aree scoperte 53 mq, rendita 284,05 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile non congruente allo stato di fatto.

CONFINI

L'appartamento oggetto di esecuzione confina: a sud-ovest con appartamento sub 29, a nord-ovest con Traversa Calli, a nord-est con appartamento sub 36 e terrazza dell' appartamento sub 73, a sud-est con appartamento sub 28.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sull'immobile sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L." la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

"Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: "appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri". I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.1, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita volta". L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento sub 35 è occupato, in virtù di Contratto di Locazione opponibile alla procedura – durata: anni 4 dal : anni 4 dal 10.04.2021 al 31.03.2025.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione

per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'appartamento identificato dal sub 35 fa parte dell'unità negoziale n. 32)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà, tra gli altri, sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 35.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive: aumento di SNR per maggiore superficie del balcone; traslazione e diverse dimensioni di infissi esterni; diversa distribuzione interna; traslazione del cancello e del gradino di accesso al terrazzo esterno.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **4.300,00 €**.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **4.300,00 €**

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Prezzo Base d'Asta: 29.000,00 € (ventinovemila/00 euro)

LOTTO 28

Abitazione di tipo civile sub 36 (Corpo C)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al primo piano del Corpo C, avente struttura portante in c.a. ma non ha accesso dal corpo scale ma dal civico 11 di Traversa Calli attraverso un cancello in ferro che immette in uno spazio esterno di 5,34 mq. A sud-est ha un terrazzino chiuso su tre lati di 2,76 mq sulla corte interna ed è costituito da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico e una camera da letto, per una superficie utile complessiva pari a 35,41 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C piano 1° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fig.77 Part.1055, sub 36, categoria A2, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 47 mq totale, escluse aree scoperte 43 mq, rendita 284,05 €
- ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76, sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile non congruente allo stato di fatto.

CONFINI

L'appartamento sub 36 confina, sul lato sud-ovest con appartamento sub 35, a nord-ovest con Traversa Calli, a nord-est e a sud-est con appartamento individuato dal sub 73.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sull'immobile sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:
S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L." la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

"Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: "appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri". I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T. 1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltaura". L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento sub 36 è occupato, in virtù di Contratto di Locazione opponibile alla procedura – durata: anni 4 dal 01.03.2020 al 28.02.2024.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'appartamento identificato dal sub 36 fa parte dell'unità negoziale n. 33)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà, tra gli altri, sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 36.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**

- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**

- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**

- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**

- Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016

Nell'appartamento sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive: traslazione di infissi esterni; traslazione del cancello e del gradino di accesso al terrazzo esterno.

Per la sanatoria è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche per un totale di **3.750,00 €**.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- la regolarizzazione edilizia degli immobili da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario, per un importo complessivo pari a **3.750,00 €**

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Prezzo Base d'Asta: 23.000,00 € (ventitremila/00 euro)

LOTTO 29

Abitazione di tipo civile e Deposito al Piano Sottotetto sub 31 (Corpo C) + Box Auto sub 53 (Corpo B)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al secondo e al terzo piano sottotetto del Corpo C, avente struttura portante in c.a. e accesso da tre rampe di scale poste in fondo alla strada privata; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio. L'appartamento al piano secondo, ha un balcone a sud-ovest di 11,18mq ed è costituito da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera e un servizio igienico, per una superficie utile totale pari a 45,52 mq. Una scala con gradini in ferro zincato collega il piano residenziale con il sottotetto, avente un'altezza variabile tra 1,95m e 2,76m e destinazione deposito/stenditoio, anche se allo stato attuale è abusivamente destinato ad un uso abitativo. Esso ha un balcone a L di 18,02 mq sui lati sud-ovest e nord-ovest ed è costituito da 2 camere e un servizio igienico per una superficie pari a 42,50 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 30,11 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C piano 2°-3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

- Fg.77 Part.1055, sub 31, categoria A2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 119 mq totale, escluse aree scoperte 111 mq, rendita 568,10 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta al piano secondo e al piano terzo sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto.

Il box auto è posto al piano interrato del corpo B ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 53, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie catastale 36 mq, rendita 85,22 €

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile congruente allo stato di fatto a meno di difformità esecutive.

CONFINI

L'appartamento identificato dal sub 31 confina: a sud-ovest con area esterna condominiale; a nord-ovest con Traversa Calli; a nord-est, con appartamento identificato dal sub 74; a sud-est, con pianerottolo del corpo C e vano ascensore al piano 2°, e con appartamento identificato dal sub 76 e vano ascensore al piano 3° sottotetto.

Il box auto identificato dal sub 53 confina: a sud-est con box auto sub 52; a sud-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso; a nord-ovest e a nord-est con cavedio di areazione

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di “essere coniugata ma di disporre di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72

ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita volta”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati in virtù di unico contratto di locazione transitorio condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione degli stessi se precedente alla scadenza e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (gli immobili identificati dal sub 31 e dal sub 53 fanno parte dell'unità negoziale n. 28)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 31 e sub 53.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**

- Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;
- S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;
- S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135
- Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016
- SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- ✓ a entrambi i piani: traslazione o diverse dimensioni di infissi esterni; diversa distribuzione interna; traslazione e minore larghezza della scala di collegamento
- ✓ al 3° piano sottotetto:
destinazione abitativa;

Per la conformità dell'immobile è necessario:

- il ripristino della destinazione non residenziale del piano sottotetto – **579,50 €**

Per la sanatoria di traslazione o diverse dimensioni degli infissi esterni, diversa distribuzione interna, difformità della scala è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche, che comprensivi dei costi di ripristino della destinazione non abitativa, sono pari a **8.850,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- le spese di eliminazione delle opere del conduttore per il ripristino di una destinazione non residenziale del piano sottotetto per un importo pari a **122,00 €**, se lo stesso non provvede a rimuoverle.
- la regolarizzazione edilizia dell'immobile da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario del bene, per un importo pari a **8.850,00 €**;
- le spese di eliminazione dei danni all'appartamento al 2° piano stimate in **2.284,47 €** essendo state detratte dal valore di stima del bene.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 31 con piano sottotetto =67.500,00€

Valore box auto SUB 53– 18.100,00€

Prezzo Base d'Asta: 85.600,00 € (ottantacinquemilaseicento/00 euro)

LOTTO 30

Abitazione di tipo civile e Deposito al Piano Sottotetto sub 74 (ex sub 32-Corpo C) +Box Auto sub 48 (Corpo A)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al secondo e al terzo piano sottotetto del Corpo C, avente struttura portante in c.a. e accesso da tre rampe di scale poste in fondo alla strada privata; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio. L'appartamento al piano secondo, ha un balcone a nord-ovest di 12,68mq ed è costituito da un grande soggiorno con angolo cottura e un servizio igienico, per una superficie utile totale pari a 58,48 mq. Una scala con gradini in ferro zincato collega il piano residenziale con il sottotetto, avente un'altezza variabile tra 1,84m e 2,75m e destinazione deposito/stenditoio, anche se allo stato attuale è abusivamente destinato ad un uso abitativo. Esso ha

un balcone a nord-ovest di 12,15 mq ed è costituito da 1 disimpegno, un ripostiglio, 2 camere e un servizio igienico per una superficie pari a 61,63 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 17,71 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C (anche se nella visura catastale è erroneamente indicata la scala B) piano 2°-3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 74, categoria A2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 101 mq totale, escluse aree scoperte 101 mq, rendita 454,48 € (derivante dall'ex sub 32)

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 18.02.2023, riporta al piano secondo e al piano terzo sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto.

Il box auto è posto al piano interrato del corpo A ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 48, categoria C/6, classe 11, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 53,97 €

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile non congruente allo stato di fatto.

CONFINI

L'appartamento identificato dal sub 74 confina: a sud-ovest con appartamento sub 31 al 2° piano e con appartamento sub 76 e con appartamento sub 31 al 3° piano; a nord-ovest con Traversa Calli; a nord-est, con appartamento identificato dal sub 75 e pianerottolo del Corpo C al 2° piano e solo con appartamento identificato dal sub 75 al 3° piano; a sud-est, con pianerottolo del corpo C al piano 2°, e con appartamento identificato dal sub 76 e con area esterna al piano 3° sottotetto.

Il box auto identificato dal sub 48 confina: a sud-est con box auto sub 47; a sud-ovest, nord-ovest e nord-est con corsia di manovra.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28,011948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L." la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

"Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: "appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri". I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.1, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72

ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltura". L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati in virtù di unico contratto di locazione transitorio condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione degli stessi se precedente alla scadenza e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile identificato dal sub 74 ex sub 32 fa parte dell'unità negoziale n. 28 e il box auto sub 48 fa parte dell'unità negoziale n. 14)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 74 ex sub 32 e sub 48.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- ✓ **a entrambi i piani:** traslazione o diverse dimensioni di infissi esterni; diversa distribuzione interna; traslazione della scala di collegamento
- ✓ **al 3° piano sottotetto:** destinazione abitativa;

Per la conformità dell'immobile è necessario:

- il ripristino della destinazione non residenziale del piano sottotetto – **469,70 €**
- il ripristino della destinazione residenziale del piano secondo con la creazione di una camera – **760,22 €**

Per la sanatoria di traslazione o diverse dimensioni degli infissi esterni, diversa distribuzione interna, difformità della scala è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche, che, detratta la quota pro-capite già versata per una SCIA in sanatoria sospesa agli atti del Comune per gli appartamenti sub 74-75 e 76, e comprensivi dei suddetti costi di ripristino, sono pari a **8.300,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- le spese di eliminazione delle opere del conduttore per il ripristino di una destinazione non residenziale del piano sottotetto per un importo pari a **244,00 €**, se lo stesso non provvede a rimuoverle.
- la regolarizzazione edilizia dell'immobile da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario del bene, per un importo pari a **8.300,00 €**;

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 74 con piano sottotetto =76.500,00€

Valore box auto SUB 48– 9.000,00€

Prezzo Base d'Asta: 85.500,00 € (ottantacinquemilacinquecento/00 euro)

LOTTO 31

Abitazione di tipo civile e Deposito al Piano Sottotetto sub 75 (ex sub 33-Corpo C) + Box Auto sub 61 (Corpo C)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al secondo e al terzo piano sottotetto del Corpo C, avente struttura portante in c.a. e accesso da tre rampe di scale poste in fondo alla strada privata; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio. L'appartamento al piano secondo, ha un balcone a nord-ovest di 9,31 mq ed è costituito da un grande soggiorno con angolo cottura e un servizio igienico, per una superficie utile totale pari a 50,45 mq. Una scala con gradini in ferro zincato collega il piano residenziale con il sottotetto, avente un'altezza variabile tra 1,83m e 2,77m e destinazione deposito/stenditoio, anche se allo stato attuale è abusivamente destinato ad un uso abitativo. Esso ha un balcone a nord-ovest di 10,66mq ed è costituito da 1 disimpegno, 2 camere e un servizio igienico per una superficie utile pari a 50,19 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 14,92 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C (anche se nella visura catastale è erroneamente indicata la scala B) piano 2°-3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 75, categoria A2, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale 107 mq totale, escluse aree scoperte 107 mq, rendita 568,10 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 18.02.2023, riporta al piano secondo e al piano terzo sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto.

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso corpo C ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 61, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita 45,45 €

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile non congruente allo stato di fatto.

CONFINI

L'appartamento sub 75 confina a sud-ovest con appartamento sub 74; a nord-ovest con Traversa Calli; a nord-est, con appartamento sub 34 al piano 2° e con appartamento sub 34 e con area esterna al piano 3°; a sud-est, con appartamento sub 34 e pianerottolo del corpo C al piano 2°, e con appartamento sub 34 e con area esterna al piano 3° sottotetto.

Il box auto identificato dal sub 61 confina: a sud-est con box auto sub 60; a sud-ovest con corsia di manovra da cui ha accesso; a nord-ovest con terrapieno; a nord-est con box auto sub 58

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di "essere coniugata ma di disporre di beni personali" vendeva al "sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L." la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T .1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.I, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72 ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltaura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati in virtù di unico contratto di locazione transitorio condizionato risolutivamente all'eventuale aggiudica e/o assegnazione degli stessi se precedente alla scadenza e, dunque, sarà risolto ipso jure al momento dell'aggiudicazione definitiva.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile identificato dal sub 75 ex sub 33 fa parte dell'unità negoziale n. 30 e il box auto sub 61 fa parte dell'unità negoziale n. 11)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 75 ex sub 33 e sub 61.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- ✓ a entrambi i piani: traslazione o diverse dimensioni di infissi esterni; diversa distribuzione interna; traslazione della scala di collegamento
- ✓ al 2° piano:
maggiore superficie del balcone
- ✓ al 3° piano sottotetto:
destinazione abitativa;

Per la conformità dell'immobile è necessario:

- il ripristino della destinazione non residenziale del piano sottotetto – **445,30 €**
- il ripristino della destinazione residenziale del piano secondo con la realizzazione di una camera e con l'integrazione

dell'impianto elettrico – **4.351,35 €**

Per la sanatoria della maggiore lunghezza e superficie del balcone, di traslazione o diverse dimensioni degli infissi esterni, di diversa distribuzione interna, di difformità della scala è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche, che, detratta la quota pro-capite già versata per una SCIA in sanatoria sospesa agli atti del Comune per gli appartamenti sub 74-75 e 76, e comprensivi dei suddetti costi di ripristino, sono pari a **11.900,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- le spese di eliminazione delle opere del conduttore per il ripristino di una destinazione non residenziale del piano sottotetto per un importo pari a **122,00 €**, se lo stesso non provvede a rimuoverle.
- la regolarizzazione edilizia dell'immobile da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario del bene, per un importo pari a **11.900,00 €**.

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 75 con piano sottotetto =57.000,00€

Valore box auto SUB 61-9.000,00€

Prezzo Base d'Asta: 66.000,00 € (sessantaseimila/00 euro)

LOTTO 32

Abitazione di tipo civile e Deposito al Piano Sottotetto sub 76 (ex sub 30-Corpo C) + Box Auto sub 57 (Corpi B-C)

DESCRIZIONE COMMERCIALE

1/1 Diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile facente parte di un complesso immobiliare, composto da tre corpi di fabbrica ubicato in Campagna (SA) alla Via Calli, lungo la SS. 91, a circa 1 km dalla Frazione Quadrivio e a circa 5 km dal capoluogo. Più precisamente, l'immobile avente destinazione residenziale è sito al secondo e al terzo piano sottotetto del Corpo C, avente struttura portante in c.a. e accesso da tre rampe di scale poste in fondo alla strada privata; il corpo di fabbrica è costituito da piano interrato destinato ai box auto, piano terra commerciale, due piani residenziali e un sottotetto a destinazione deposito/stenditoio.

L'appartamento al piano secondo, ha un balcone a L di 18 mq sui lati sud-est e sud-ovest è costituito da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere e un servizio igienico per una superficie utile totale pari a 59,40 mq. Una scala con gradini in ferro zincato collega il piano residenziale con il sottotetto, avente un'altezza variabile tra 2,75 m e 1,80 m e destinazione deposito/stenditoio, anche se allo stato attuale è abusivamente destinato ad un uso abitativo. Esso ha un balcone a L di 27,67 mq a sud-est e sud-ovest ed è costituito da un vano/disimpegno, due camere e un servizio igienico per una superficie utile totale pari a 79,33 mq. Le finiture sono di discreta qualità e gli impianti a norma.

1/1 Diritto di proprietà del box auto sito al piano interrato dello stesso complesso immobiliare avente un'altezza di 2,65 m e una superficie netta pari a circa 15,06 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Campagna (SA), in Via Calli, Scala C (anche se nella visura catastale è erroneamente indicata la scala B) piano 2°-3° ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 76, categoria A2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 110 mq totale, escluse aree

scoperte 110 mq, rendita 624,91 €

ed intestato a: S.C.R.L. LA TORRE 76 sede in BATTIPAGLIA (SA)

La planimetria catastale, datata 18.02.2023, riporta al piano secondo e al piano terzo sottotetto un immobile non conforme allo stato di fatto.

Il box auto è posto al piano interrato dello stesso complesso immobiliare ed è iscritto al Catasto Fabbricati al:

Fg.77 Part.1055, sub 57, categoria C/6, classe 11, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 45,45 €

La planimetria catastale, datata 16.09.2014, riporta un immobile non congruente allo stato di fatto.

CONFINI

L'appartamento identificato dal sub 76 confina: a sud-ovest con area esterna condominiale e vano scale del corpo C al piano 2°, e con la sola area esterna condominiale al piano 3°; a nord-ovest con vano scale e pianerottolo del corpo C al piano 2° e con appartamenti identificati dai sub 31 e 74 al piano terzo sottotetto; a nord-est, con area esterna al piano 2° e con appartamento identificato dal sub 74 e con area esterna al piano 3°; a sud-est, con area esterna.

Il box auto identificato dal sub 57 confina: a sud-est con box auto sub 56; a sud-ovest con box auto sub 60; a nord-ovest con box auto sub 58; a nord-est con corsia di manovra da cui ha accesso.

DIRITTI REALI DI TRASFERIMENTO

I diritti sugli immobili sono di 1/1 della piena proprietà, provenienti da:

S.C.R.L. LA TORRE 76 – C.F. 00752220657

PROVENIENZA

Con **Atto di Compravendita del 05.03.2009 a rogito del Notaio Gustavo Trotta**, Rep. n. 95961 Racc. n. 36529, la sig.ra LETTERIELLO Anna, nata a Campagna (SA) il 28.01.1948, che dichiarava di “essere coniugata ma di disporre di beni personali” vendeva al “sig. Baglieri Bruno, nato a Salerno (SA) il 29.03.1942 in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione della società LA TORRE-76 S.C.R.L.” la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Campagna, alla località Calli:

” Porzione di fabbricato in pessime condizioni statiche e di manutenzione, composto da due appartamenti, un deposito e tre locali commerciali e precisamente: “appartamento in quarto piano composto da dodici vani catastali; locale deposito in piano interrato di circa mq.65; locale commerciale distribuito su due livelli piano terra e primo; locale commerciale in piano terra; locale commerciale in piano terra; appartamento distribuito su due livelli piano terra e primo composto da cinque vani catastali; il tutto confinante nell'insieme: con beni Letteriello Cosimo, con beni Magliano, con beni della venditrice salvo altri”. I beni sono così identificati in Catasto Fabbricati al foglio 77: mappale 143 sub. 3 p.4° cat. A2 cl. 4 vani 12 Rend. Euro 836,66; -mappale 143 sub. 4 p. int. cat. C2 cl. 1 Mq. 65 Rend. euro 63,78; -mappale 143 sub. 6 p. T. 1, cat. D8 Rend. euro 5.310,00; mappale 143 sub. 9 p.T. cat. D8 Rend. euro 3.390,00; mappale 143 sub. 10 p.T., cat. D8 Rend. euro 9.336,00; mappale 143 sub. 11 p.T.1, cat. A2 cl. 6 vani 5 Rend. Euro 477,72

ancora in ditta Letteriello Anna, Letteriello Cosimo, nato a Campagna il 24/9/1956 e Letteriello Liberato, nato a Campagna il 1.1.1952, per ineseguita voltaura”. L'atto ha ad oggetto il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare a cui appartengono tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati, in virtù di Contratto di Locazione opponibile alla procedura – durata: anni 4 dal 28.02.2022 al 31.01.2026 con rinnovo tacito alla prima scadenza.

IPOTECHE E VINCOLI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario/edilizio iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 26 gennaio 2010 al numero generale 3047 e al numero particolare 348 a favore di Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. derivante da Atto a rogito Notaio Gustavo Trotta del 22 gennaio 2010 repertorio n.98195/37621 per capitale di € 3.800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.600.000,00, durata 30 anni a carico di La Torre 76 S.C.R.L. con sede in San Cipriano Picentino (SA) C.F. 00752220657 per i diritti pari a 1/1 di proprietà sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 143 sub 3 – abitazione di tipo civile, sub 4 – deposito, sub 6, sub 9 e sub 10 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali, sub 11 – abitazione di tipo civile, siti nel comune di Campagna (SA), alla Via Calli, fabbricato oggetto di demolizione per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili. A margine della iscrizione, tra le altre, l'annotazione n. 100 del 16/01/2015 di frazionamento in quota (l'immobile identificato dal sub 76 ex sub 30 fa parte dell'unità negoziale n. 27 e il box auto sub 57 fa parte dell'unità negoziale n. 5)

Verbale Di Pignoramento Immobili, rep. 8196 del 28 ottobre 2022 del Tribunale di Salerno trascritto presso gli

Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 novembre 2022 al numero generale 49619 e al numero particolare 39368 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 15430061000, a carico di LA TORRE 76 S.C.R.L., con sede in Salerno, codice fiscale 00752220657 per il diritto di proprietà., tra gli altri, sugli immobili riportati in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Particella 1055 Sub 76 ex sub 30 e sub 57.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili sono stati realizzati in virtù di:

- **Permesso di Costruire n. 40/09 del 09.04.2009;**
- **Variante in C.O. n. 108/10 del 23.09.2010;**
- **S.C.I.A. in Variante del 24.11.2011 prot. n. 25447;**
- **S.C.I.A. in Variante del 13.12.2013 prot. n. 24135**
- **Agibilità prot. 13853 del 14.07. 2016**
- **SCA prot. n. 11786 del 18-06-2019**

Nell'immobile sono state rilevate le seguenti difformità non inquadrabili quali tolleranze esecutive:

- ✓ **a entrambi i piani:** traslazione o diverse dimensioni di infissi esterni; diversa distribuzione interna; traslazione della scala di collegamento
- ✓ **al 2° piano:**
minore lunghezza del balcone sul lato sud-est
- ✓ **al 3° piano sottotetto:**
destinazione abitativa;

Per la conformità dell'immobile è necessario:

- il ripristino della destinazione non residenziale del piano sottotetto – **915,00 €**

Per la sanatoria della maggiore lunghezza e superficie del balcone, di traslazione o diverse dimensioni degli infissi esterni, di diversa distribuzione interna, di difformità della scala è necessario presentare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e succ. mod. e int. con il pagamento di un'oblazione e di spese tecniche, che, detratta la quota pro-capite già versata per una SCIA in sanatoria sospesa agli atti del Comune per gli appartamenti sub 74-75 e 76, e comprensivi dei suddetti costi di ripristino, sono pari a **8.500,00 €**.

Nel box auto le difformità sono inquadrabili come tolleranze esecutive. L'autorimessa in cui è sito il box auto è dotato di CPI rinnovato fino al 18.10.2026.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri a carico dell'Aggiudicatario sono relativi a:

- le spese di eliminazione delle opere del conduttore per il ripristino di una destinazione non residenziale del piano sottotetto per un importo pari a **610,00 €**, se lo stesso non provvede a rimuoverle.
- la regolarizzazione edilizia dell'immobile da sopportare a sua cura ed onere senza alcun rimborso essendo stati detratti i costi dal valore di stima ordinario del bene, per un importo pari a **8.500,00 €**;

PREZZO (OLTRE IMPOSTE)

Valore Appartamento SUB 76 con piano sottotetto =83.500,00€

Valore box auto SUB 57= 7.100,00€

Prezzo Base d'Asta: 90.600,00 € (novantamilaseicento/00 euro)

Salerno, li 25 gennaio 2026

L'Esperto Stimatore
arch. Alessandra D'Aniello