



## TRIBUNALE di SALERNO

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa ENZA FARACCHIO

Procedura Esecutiva .....	<b>La Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.</b>
	Contro <b>Sig.ri</b> [REDACTED]
	[REDACTED]
R. G. Esec. N. ....	<b>24/2023</b>
Custode Giudiziario .....	<b>Avv. Lidia Lettieri</b>
Prossima Udienza .....	<b>10/10/2023</b>

### ***CONSULENZA TECNICA di UFFICIO***

***PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE***



*Immobile ubicato nel Comune di Pellezzano (SA) – Via Nicotera n° 18*

10/09/2023

L'Esperto  
***Dott. Ing. Salvatore De Prisco***



## INDICE

2

- <b>PARTE EPIGRAFICA</b> Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	Pag. 03
- <b>SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI</b> Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 06
- <b>RISPOSTE AI QUESITI</b> Risposte ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 07
Risposta al Quesito N° 1	Pag. 07
Risposta al Quesito N° 2	Pag. 07
Risposta al Quesito N° 3	Pag. 07
Risposta al Quesito N° 4	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 5	Pag. 09
Risposta al Quesito N° 6	Pag. 10
Risposta al Quesito N° 7	Pag. 10
Risposta al Quesito N° 8	Pag. 10
Risposta al Quesito N° 9	Pag. 11
Risposta al Quesito N° 10	Pag. 11
Risposta al Quesito N° 11	Pag. 12
Risposta al Quesito N° 12	Pag. 13
Risposta al Quesito N° 13	Pag. 13
Risposta al Quesito N° 14	Pag. 15
Risposta al Quesito N° 15	Pag. 18
- <b>PARTE RIASSUNTIVA:</b> Esposizione in forma sintetica	Pag. 18
- <b>CONCLUSIONI</b>	Pag. 20



Allegati:	
1)	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2)	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3)	ESTRATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, CERTIFICATO DI RESIDENZA
4)	VISURE CATASTALI STORICHE AGGIORNATE, SCHEDE CATASTALI E CARTOGRAFIE
5)	ELABORATI GRAFICI
6)	TITOLI DI PROVENIENZA
7)	PRATICHE EDILIZIE E STRALCIO PUC
8)	ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO E PER IMMOBILE
9)	ATTO DI PIGNORAMENTO, ISTANZA DI VENDITA, CERTIFICATO NOTARILE, NOTA DI TRASCRIZIONE AGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO
10)	BORSINO IMMOBILIARE
11)	ATTESTATO REGIONE CAMPANIA
12)	RACCOMANDATA E COMUNICAZIONI
13)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI



## 1. PARTE EPIGRAFICA

*Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.*

Il sottoscritto *Dott. Ing. Salvatore De Prisco*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n° 374, con provvedimento del 17 marzo 2023 del G.E. *Dott.ssa Enza Faracchio*, veniva nominato **esperto per la stima dei beni pignorati con procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 24/2023**, promossa da "La Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." rappresentata e difesa dagli Avv.ti Federica Oronzo e Alberto Oronzo contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED]. Lo stesso ha prestato giuramento in data 22 marzo 2023, durante il quale il G.E. sottoponeva all'attenzione dell'esperto i seguenti quesiti:

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ.<sup>1</sup> è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

1. Si riporta il testo del comma 2 dell'art" 567 c"p"e., come modificato dal d.l. n. 8312015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

- 2) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3) *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

***Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:***

- 4) *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;*
- 5) *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*



- 6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
- 9) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;
- 11) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e pignoramento, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
- 12) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse e all'esito di accurato controllo incrociato;
- 13) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto



T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46 comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 14) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso, si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
- 15) Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
- 16) Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
- 17) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.
- 18) Contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per



*specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.*

7

19) *Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.*

## 2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

*Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.*

Il sottoscritto C.T.U., in uno al custode, avv. Lidia Lettieri, e supportato dal mio collaboratore di fiducia, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, ha effettuato:

- Unico accesso, in data 14 aprile 2023, presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Pellezzano alla via Nicotera n. 18, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali (Allegato 2) alla presenza degli esecutati [REDACTED] opportunamente avvisati a mezzo raccomandata, i quali ci consentivano l'accesso.

All'uopo in uno ai presenti che nulla contestavano o osservavano si effettuava accurato rilievo metrico e fotografico dell'immobile individuato nel N.C.E.U. al Foglio 1 Particella 673 Sub. 11.

[REDACTED] dichiaravano di occupare l'immobile in uno al proprio nucleo familiare, che nessun condominio è costituito e che l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento e di climatizzazione ma non si dispone dei relativi certificati.

Inoltre, lo scrivente si recava presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Pellezzano (SA), presso gli Uffici di Urbanistica e Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pellezzano (SA), presso gli Uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso l'Agenzia dell'Entrate di Salerno, e svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, la sottoscritta procede ad esporre quanto segue.



### 3. RISPOSTE AI QUESITI

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. <sup>1</sup> è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni peritali;*

*1. Si riporta il testo del comma 2 dell'art" 567 c"p"c., come modificato dal d.l. n. 8312015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.".*

2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in bei per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il 31/01/2023, mentre la relazione Notarile è stata depositata in data 07/03/2023, dunque entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2°. Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella Relazione Notarile e nella Nota di trascrizione del pignoramento sono conformi tra di loro.

Il sottoscritto esaminata la documentazione agli atti e ritenuta la stessa completa ed idonea prosegue nello svolgimento dell'incarico nonché alla stesura della presente.

*Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:*

4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove*





*in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e..*

<b>Tipologia</b>	<b>Abitazione di tipo economico</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Pellezzano (SA), Via Nicotera n°18</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	1	673	11	A/3	2	136 mq	€ 383,47
<b>Superfici (mq)</b>	<b>SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)</b>				<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)</b>		
	<u>Piano Terra:</u> 9,86 mq <u>Piano Primo:</u> 39,13 mq <u>Box:</u> 22,90 mq <u>Locale acc.:</u> 11,53 mq <u>Sottotetto:</u> 38,62 mq <u>Balcone:</u> 0,50 mq				Sup. Piano Terra: 18,88 mq Sup. Piano Primo: 51,00 mq Sup. Box: 60% di 22,90= 13,74 mq Sup. Locale acc: 30% di 11,53= 3,46 mq Sup. Sottotetto: 75% di 38,62= 28,97 mq Sup. Balcone: 25% di 0,50= 0,13 mq		
	<b><u>TOTALE</u></b>				<b>Mq 116,18</b>		
<b>Confini</b>	L'abitazione: <ul style="list-style-type: none"><li>• Nord, via Nicotera;</li><li>• Sud, via Nicotera;</li><li>• Ovest, altra U.I.U. P.lla 672;</li><li>• Est, via Nicotera</li></ul>						
<b>Descrizione</b>	<p>L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita alla via Nicotera n. 18, nel comune di Pellezzano (SA). Detta via ricade nel centro storico del comune, a 400 metri circa si trova il Municipio di Pellezzano. Nei pressi di via Nicotera si trovano tutti i servizi di prima necessità oltreché luoghi di ritrovo quali bar e ristoranti e pizzerie.</p> <p>L'immobile staggito è un edificio indipendente di due piani fuori terra più sottotetto e annesso locale accessorio seminterrato. Esso ha struttura in muratura mista, solai piani e tetto a falde. Esternamente l'edificio risulta tinteggiato e in buono stato manutentivo. Ha accesso diretto da via Nicotera e i vari piani dell'abitazione sono</p>						



collegati da una scala centrale; il box ha accesso indipendente, con saracinesca, da via Nicotera ed è collegato internamente al resto dell'immobile. Al piano terra si trova: ingresso, ripostiglio e box; al piano seminterrato un locale accessorio utilizzato, al momento, come deposito; al primo piano si trovano: cucina, soggiorno e un bagno oltreché un disimpegno; nel sottotetto si trovano due camere, un bagno oltreché un disimpegno. L'appartamento è dotato di pavimento in piastrelle di gres e ceramica, gli infissi sono in pvc con tapparelle e zanzariere, le porte in tamburato e le mura sono tinteggiate tranne quelle dei bagni e quelle retrostanti la cucina che sono rivestite di piastrelle. E' dotato di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento e di climatizzazione, essi, al momento dell'accesso, risultavano funzionanti, ma non si disponeva dei relativi certificati di impianto.

Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso è discreto, in molti ambienti della casa risultano evidenti macchie di infiltrazioni pregresse.

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici, fotografici e catastali allegati alla presente (allegati 1-4-5).

Il sottoscritto, ha verificato la corrispondenza dei dati dell'immobile pignorato con i dati riportati nell'atto di pignoramento, e la insussistenza di altre procedure esecutive.

***5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;***

L'immobile è pervenuto ai debitori in virtù di Atto di Compravendita a rogito notar Francesco Coppa del 1 agosto 2012 rep. n. 15865/9022, da Landi Maria e Pastore Gaetano, registrato a Salerno il 2 2012 al n. 7831/1T, e trascritto a Salerno in data 3 agosto 2012 ai n.ri 30362/25390, da Landi Maria e Pastore Gaetano; ai sig.ri Landi Maria e Pastore Gaetano l'immobile era pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Matteo Fasano del 09/05/2002, rep. n. 24629, trascritto a Salerno il 13/05/2002 ai nn. 17057/12625 e confermato da atto a rogito notaio Coppa Francesco del 01/08/2012, rep. n. 15865/9022, trascritto a Salerno il 03/08/2012 ai nn. 30361/25389.



6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.*

L'immobile non rientra in questa casistica.

7. *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc...) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Al momento dell'accesso, l'immobile staggito risultava in possesso degli esecutati [REDACTED] [REDACTED]. Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi così come indicato nella certificazione rilasciata dall'Ufficio "Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale foreste e caccia sezione usi civici della Regione Campania" (allegato 11).

Il diritto dei debitori sul bene è di proprietà.

8. *Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ..*

Il sottoscritto, analizzato il mercato immobiliare della zona, nonché la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (allegato 10), ritiene che il più probabile canone di locazione è pari a 360,00(arrotondato) € (trecentosessanta/00 euro) mensili, determinato considerando un canone mensile medio di 3,10 € per mq di superficie commerciale (SC=116,18).



Unità immobiliare	Coeff. di Locazione (€ / mq)		Superficie commerciale (mq)	Valore Locazione (€ annuo)	
	Min	Max		Min	Max
Abitazione	2,50	3,70	116,18	3.485,40	5.158,39

Pertanto il più probabile canone di locazione mensile è ricavato da:

$$C = C_{Lm} \times SC = 3,10\text{€} \times 116,18 \text{ mq} = 360,158 \text{ € arrotondato } 360,00\text{€}$$

Infine, si precisa, che l'immobile staggito non era, al momento dell'accesso, concesso in locazione ma nella disponibilità degli esecutati, [REDACTED]

**9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.**

I debitori, [REDACTED] in data 16/12/2007 contraevano matrimonio. Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal comune di Salerno si evince che la scelta del regime patrimoniale è quello di comunione dei beni (Allegato 3).

**10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.**

Non vi è costituito condominio in quanto trattasi di abitazione indipendente.

**11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e pignoramento, trascrizioni di sequestri**



*conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.*

Il bene oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n° 24/2023 è oggetto delle seguenti formalità (Allegato 8):

- Foglio 1 Particella 673 Subalterno 11

1. TRASCRIZIONE del 29/04/2011 - Registro Particolare 12693 Registro Generale 16868  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1180 del 16/03/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

2. ISCRIZIONE del 03/08/2012 - Registro Particolare 2592 Registro Generale 30363  
Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 15866/9023 del 01/08/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

3. TRASCRIZIONE del 09/02/2023 - Registro Particolare 4598 Registro Generale 5751  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO SALERNO - UNEP Repertorio 9709 del 23/12/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- ██████████ (esecutato)

1. ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2012 - Registro Particolare 2592 Registro Generale 30363  
Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 15866/9023 del 01/08/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili  
siti in PELLEZZANO(SA)  
SOGGETTO DEBITORE;

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2023 - Registro Particolare 4598 Registro Generale 5751  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO SALERNO - UNEP Repertorio 9709 del 23/12/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PELLEZZANO(SA).

- ██████████ (esecutato)

1. ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2012 - Registro Particolare 2592 Registro Generale 30363  
Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 15866/9023 del 01/08/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili  
siti in PELLEZZANO(SA)  
SOGGETTO DEBITORE;

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2023 - Registro Particolare 4598 Registro Generale 5751  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO SALERNO - UNEP Repertorio 9709 del 23/12/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PELLEZZANO(SA).



██████████ (proprietario precedente)

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2011 - Registro Particolare 12693 Registro Generale 16868  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1180 del 16/03/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PELLEZZANO(SA);

2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/09/2016 - Registro Particolare 4660 Registro Generale 35996  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2099 del 26/08/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in PELLEZZANO(SA)  
SOGGETTO DEBITORE.

██████████ (proprietario precedente)

1. ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/1988 - Registro Particolare 1045 Registro Generale 10511  
SOGGETTO DEBITORE

Nota consultabile solo presso l'ufficio

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1743 del 27/08/1991 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1163 del 19/05/1993 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 950 del 17/05/1996 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 808 del 14/04/1997 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 958 del 28/05/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 959 del 28/05/1999 (RESTRIZIONE DI BENI);

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2011 - Registro Particolare 12693 Registro Generale 16868  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1180 del 16/03/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PELLEZZANO(SA).

Si indicano di seguito i costi per le relative eventuali cancellazioni:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	<b>€ 309,00</b>
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	<b>€ 309,00</b>
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	<b>€ 309,00</b>
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	<b>€ 309,00</b>
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	<b>€ 50,00</b>
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	<b>€ 94,00+0,5% somma iscritta</b>
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	<b>€ 94,00+0,5% somma iscritta</b>



Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo e.tr.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

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

Il sottoscritto ha prodotto documentazione catastale ed ipotecaria allegata alla presente (allegati 4-8).

**13. *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46 comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

Regolarità Edilizia (Allegato 4 - 7)

Il sottoscritto visionato lo stato dei luoghi e vista documentazione ottenuta dall'Ufficio tecnico del Comune di Pellezzano (SA) riscontra quanto segue: il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria per i quali, in



data 24 novembre 1995, è stata presentata al Comune di Pellezzano D.I.A., protocollo n. 13134 e successiva integrazione in data 12 marzo 1996, protocollo n. 2848.

Dal confronto dei grafici allegati alle suddette pratiche edilizie e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo sono emerse alcune difformità: diversa distribuzione interna degli spazi al piano primo e l'apertura di un vano "porta-balcone" sul lato ovest del sottotetto. Occorrerà presentare SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione e procedere alla chiusura della "porta-balcone" nel sottotetto. Il tutto per un costo complessivo, stimato, comprensivo di oneri, spese tecniche e nuova agibilità, di circa 4.000,00 €.

Inoltre si evidenzia che l'immobile sito alla via Nicotera n.18, secondo il P.U.C. attualmente in vigore nel Comune di Pellezzano (SA), ricade in zona "**A2 Impianto storico**" regolata dagli art. 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67 delle NTA.

#### Regolarità Catastale (Allegati 4-5)

A seguito del confronto della documentazione catastale acquisita e dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si evidenzia che il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione del piano seminterrato che non è riportato nella scheda catastale. Occorrerà quindi effettuare pratica catastale tipo DOCFA per aggiornamento della stessa. Si rileva inoltre che, catastalmente, è indicato, erroneamente, quale numero civico dell'immobile il 21, nella realtà è il numero 18. L'importo per la sistemazione catastale si quantizza in euro 500,00.

**14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso, si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.**

#### INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA





Dopo aver effettuato una breve descrizione del bene, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale pari alla Superficie Lorda (SL) dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie Commerciale degli accessori (S<sub>ca</sub>) opportunamente ragguagliati.

Si riporta di seguito la formula per calcolare la superficie Commerciale:

$$S_C = SL + S_{ca}$$

dove :  $SL = S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + 50\% S_{muri\ esterni}$

$$S_{ca} = x_b * A_b$$

A<sub>b</sub> : Superfici degli accessori

X<sub>b</sub>: Coefficienti di ragguaglio (50 %)

Dopo aver illustrato il criterio di valutazione utilizzato, si riporta di seguito la tabella riepilogativa della superficie commerciale del Lotto

<b>Lotto</b>	<b>Descrizione del bene</b>	<b>Superficie commerciale [mq]</b>
<b>Unico</b>	Abitazione di tipo popolare	116,18

**Indagine di mercato Lotto Unico:**

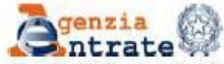


06/09/23, 19:22

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: PELLEZZANO

Fascia/zona: Centrale/PELLEZZANO - CENTRO STORICO - MUNICIPIO

Codice zona: B3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

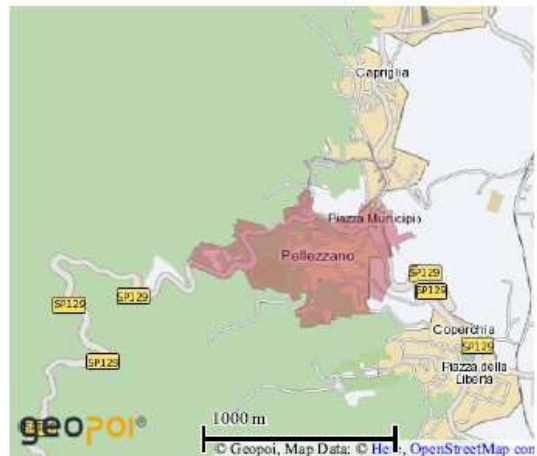
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1250	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1050	L	2,5	3,7	L
Box	Normale	405	520	L	1,8	2,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	V <sub>mu</sub>
Abitazione di tipo economico	Normale	750,00	1.050,00	900,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI (Allegato 10) si considera come **valore unitario di mercato** il valore medio V<sub>mu</sub> riportato nelle tabelle precedenti.

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

dove:

C<sub>i</sub> = Sommatoria dei coefficienti correttivi che tengono conto:



- del piano
  - dello stato conservativo
  - dell'affaccio
  - dell'esposizione
  - dell'altezza soffitti
  - della vista
  - dell'occupazione
- } in riferimento all'appartamento
- 
- della tipologia,
  - stato conservativo
  - degli spazi
- } in riferimento allo stabile

In conclusione il più probabile valore di mercato dei beni pignorati sarà pari a:

LOTTO	DESCRIZIONE BENE	V <sub>mu</sub> [€ / mq]	Ci	Superficie Commerciale S <sub>c</sub> [mq]	Valore (arrotondato) €
Unico	Piano Terra	900,00	0,83	36,08	27.000,00
	Piano Primo	900,00	0,91	80,10	65.600,00
<b>TOTALE</b>					<b>92.600,00</b>

Per il lotto esistono delle voci di detrazione che vanno sottratte al valore prima calcolato, per poter determinare il valore stimato.

Le detrazioni possono essere così riassunte:

Lotto	Ape	Pratica catastale (€)	Sanzioni, oneri, pratica urbanistica, certificato di agibilità spese tecniche e lavori(€)	Totale Detrazioni (€)
Unico	200,00	500,00	4.000,00	4.700,00

Quindi si ottiene il valore stimato di ogni lotto, di seguito riportato:



	Valore Calcolato (Euro)	Detrazioni (Euro)	Valore Stimato (V calcolato - detrazioni) (Euro)arrotondato
Lotto unico	92.600,00	4.700,00	87.900,00

Inoltre ai sensi dell'art.568 c.p.c. si applica un'ulteriore riduzione pari al 15% del valore stimato ottenendo così i seguenti valori:

	Valore Stimato(Euro)	Detrazioni 15% (Euro)	Valore Finale (V stimato - detrazioni 15%) (Euro)arrotondato
Lotto unico	87.900,00	13.185,00	75.000,00

### Schema sintesi Finale

Lotto	Descrizione	Indirizzo	Dati Catastali	Valore Stimato (V calcolato - detrazioni) (Euro)
Unico	Abitazione piano terra e primo piano con box, locale accessorio e sottotetto	Via Nicotera n. 18, Pellezzano (SA)	Foglio 1 particella 673 subalterno 11;	<u>75.000,00</u>
<b>TOTALE</b>				<b>75.000,00€</b>

*15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.*



I beni mobili rilevati all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento consistono in mobilio ed elettrodomestici. Le spese complessive occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione di detti beni ammontano a circa 3.500,00 €. Inoltre, il presumibile valore di mercato dei beni mobili rilevati durante il sopralluogo è di circa 8.000,00 €.

#### 4. PARTE RIASSUNTIVA- ESPOSIZIONE IN FORMA SINTETICA

<b>Tipologia</b>	<b>Abitazione di tipo economico</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Pellezzano (SA), Via Nicotera n. 18</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	1	673	11	A/3	2	5,5 vani	€ 383,47
<b>Superfici (mq)</b>	<b>SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)</b>				<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)</b>		
	Piano Terra: 9,86 mq Piano Primo: 39,13 mq Box: 22,90 mq Locale acc.: 11,53 mq Sottotetto: 38,62 mq Balcone: 0,50 mq				Sup. Piano Terra: 18,88 mq Sup. Piano Primo: 51,00 mq Sup. Box: 60% di 22,90= 13,74 mq Sup. Locale acc: 30% di 11,53= 3,46 mq Sup. Sottotetto: 75% di 38,62= 28,97 mq Sup. Balcone: 25% di 0,50= 0,13 mq		
	<b>TOTALE</b>				<b>Mq 116,18</b>		
<b>Confini</b>	L'abitazione: <ul style="list-style-type: none"><li>• Nord, via Nicotera;</li><li>• Sud, via Nicotera;</li><li>• Ovest, altra U.I.U. P.lla 672;</li><li>• Est, via Nicotera</li></ul>						
<b>Titolo di proprietà</b>	L'immobile è pervenuto ai debitori in virtù di Atto di Compravendita a rogito notar Francesco Coppa del 1 agosto 2012 rep. n. 15865/9022, registrato a Salerno il 2 2012 al n. 7831/1T, e trascritto a Salerno in data 3 agosto 2012 ai n.ri 30362/25390						
<b>Regime patrimoniale</b>	Comunione dei beni						



<b>Quota pignorata</b>	100%
<b>Conformità</b>	D.I.A. del 24 novembre 1995, protocollo n. 13134 e successiva integrazione in data 12 marzo 1996, protocollo n. 2848
<b>Difformità</b>	Diversa distribuzione interna al primo piano e apertura vano “porta-balcone” sul lato ovest del sottotetto
<b>Esistenza formalità, vincoli oneri</b>	<p>- Foglio 1 Particella 673 Subalterno 11</p> <p>1. TRASCRIZIONE del 29/04/2011 - Registro Particolare 12693 Registro Generale 16868 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1180 del 16/03/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;</p> <p>2. ISCRIZIONE del 03/08/2012 - Registro Particolare 2592 Registro Generale 30363 Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 15866/9023 del 01/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;</p> <p>3. TRASCRIZIONE del 09/02/2023 - Registro Particolare 4598 Registro Generale 5751 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO SALERNO - UNEP Repertorio 9709 del 23/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> <p>- ██████████ (esecutato)</p> <p>1. ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2012 - Registro Particolare 2592 Registro Generale 30363 Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 15866/9023 del 01/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PELLEZZANO(SA) SOGGETTO DEBITORE;</p> <p>2. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2023 - Registro Particolare 4598 Registro Generale 5751 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO SALERNO - UNEP Repertorio 9709 del 23/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PELLEZZANO(SA).</p>



	<p>██████████ (esecutato)</p> <p>1. ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2012 - Registro Particolare 2592 Registro Generale 30363 Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 15866/9023 del 01/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PELLEZZANO(SA) SOGGETTO DEBITORE;</p> <p>2. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2023 - Registro Particolare 4598 Registro Generale 5751 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO SALERNO - UNEP Repertorio 9709 del 23/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PELLEZZANO(SA).</p>
<b>Spese condominiali</b>	/
<b>Occupazione</b>	Occupato dagli esecutati
<b>Conservazione</b>	Discreto
<b>Probabile canone di locazione</b>	C = <u>360,00(arrotondato) € (trecentosessanta/00 euro) mensili</u>
<b>Valore del bene:</b>	<b>Valore = <u>75.000,00 € (settantacinquemila/00)</u></b>



## 5. CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E. e rassegna la presente relazione, che si compone di n°24 pagine dattiloscritte e n°13 allegati. Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

24

Salerno, 09 settembre 2023

L'Esperto

*Dott. Ing. DE PRISCO Salvatore*

