



TRIBUNALE di SALERNO

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa FRANCESCA SICILIA

Procedura Esecutiva

BCC NLPS 2021 S.r.L.



R. G. Esec. N.

224/2024

Custode Giudiziario

Dott.ssa Manuela Mascia

Prossima Udiienza

29/04/2025

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

ER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



Immobili ubicati nel Comune di Battipaglia(SA) – Via Tufariello SNC

28/03/2025

L'Esperto
Dott. Ing. Salvatore De Prisco



INDICE

- PARTE EPIGRAFICA	
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	Pag. 05
- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 07
- RISPOSTE AI QUESITI	
Risposte ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 1	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 2	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 3	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 4	Pag. 09
Risposta al Quesito N° 5	Pag. 14
Risposta al Quesito N° 6	Pag. 15
Risposta al Quesito N° 7	Pag.15
Risposta al Quesito N° 8	Pag. 15
Risposta al Quesito N° 9	Pag.17
Risposta al Quesito N° 10	Pag.17
Risposta al Quesito N° 11	Pag.18
Risposta al Quesito N° 12	Pag.22
Risposta al Quesito N° 13	Pag.22
Risposta al Quesito N° 14	Pag.24
Risposta al Quesito N° 15	Pag.29
- PARTE RIASSUNTIVA: Esposizione in forma sintetica	Pag. 29
- CONCLUSIONI	Pag. 40



Allegati:	
1)	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2)	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3)	CERTIFICATO DI RESIDENZA E CERTIFICATO DI STATO CIVILE
4)	VISURE CATASTALI STORICHE AGGIORNATE, SCHEDE CATASTALI E CARTOGRAFIE
5)	ELABORATI GRAFICI
6)	TITOLI DI PROVENIENZA
7)	PRATICHE EDILIZIE + CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
8)	ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO E PER IMMOBILE
9)	ATTO DI PIGNORAMENTO, ISTANZA DI VENDITA, CERTIFICATO CATASTALE, CERTIFICATO IPOTECARIO, 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°7945, con provvedimento del 02 dicembre 2024 del G.E. *Dott.ssa Francesca Sicilia*, veniva nominato **esperto per la stima dei beni pignorati con procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 224/2024**, promossa dalla società BCC NLPS 2021 S.r.l. rappresentata e difesa dall'Avvocato Fabio Forino contro [REDACTED]. Lo stesso ha prestato giuramento in data 03 dicembre 2024, 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.¹ 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.

Siriporaiteltestodelcomma2dell'art"567c"p"t.,comemodificatodald.l.n.8312015,convertitonellaleggen.132/2015:"Ilcreditorechechiedelavenditadeveprovvedere,entrosessantagiornidaldpositodebricorso,adallegeraallostesso

l'estrattodelcatasto,nonchécertificatidelleiscrizionietrascrizionirelativeall'immobilepignoratoeffettuatenoveventiannianteriori

allatrascrizionedel pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante l'esistenza 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.*
- 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., supportato dal mio collaboratore di fiducia, e in uno al custode giudiziario, Dott.ssa Manuela Mascia, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, ha effettuato:

- Unico accesso, in data 18 dicembre 2024 alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali in allegato (Allegato 2) alla presenza del S. [REDACTED] (in qualità di genitore degli esecutati) e [REDACTED] (esecutata), i quali ci consentivano l'accesso.

All'uopo in uno ai presenti che nulla contestavano o osservavano si effettuava accurato rilievo metrico e fotografico degli immobili individuati nel N.C.E.U. al:

- Foglio 4 Particella 595 Sub. 2, sito a Battipaglia (SA) alla via Tufariello, SNC. Lo stesso era nella disponibilità degli esecutati, è dotato di impianto elettrico, idrico, gas ma non si disponeva dei relativi certificati.
- Foglio 4 Particella 940 Sub 1, sito a Battipaglia (SA) alla via Tufariello, SNC. Lo stesso era nella disponibilità degli esecutati, è dotato di impianto elettrico, idrico, gas ma non si disponeva dei relativi certificati.
- Foglio 4 Particella 941 Sub 1, sito a Battipaglia (SA) alla via Tufariello, SNC. Lo stesso era nella disponibilità degli esecutati, è dotato di impianto elettrico, idrico, gas ma non si disponeva dei relativi certificati.
- Foglio 4 p.lla 602-604-675 siti a Battipaglia (SA) alla via Tufariello, SNC. Gli stessi, individuati al Catasto Terreni, risultavano nella disponibilità degli esecutati.



Inoltre, lo scrivente si recava presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Battipaglia (SA), presso gli Uffici di Urbanistica e Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Battipaglia (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.¹ 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.

Siriportailtestodelcomma2dell'art"567c"p"c.,comemodificatodalD.L.n.8312015,convertitonellaleggen.132/2015:"Ilcreditorecherichiedelavenditadeveprovvedere,entrosessantagiornidaldepositodelricorso,adallegareallostesso l'estrattodelcatasto,nonchécertificatidelleiscrizionietrascrizionirelativeall'immobilepignoratoeffettuateineventiannianteriori allatrascrizionedel pignoramento;tale documentazionepuòessereresostituitadauncertificatonotarileattestantelerisultanze delle visurecatastali 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;*

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 24/09/2024, mentre la Relazione notarile è stata depositata in data 24/09/2024, dunque entro i 45 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.

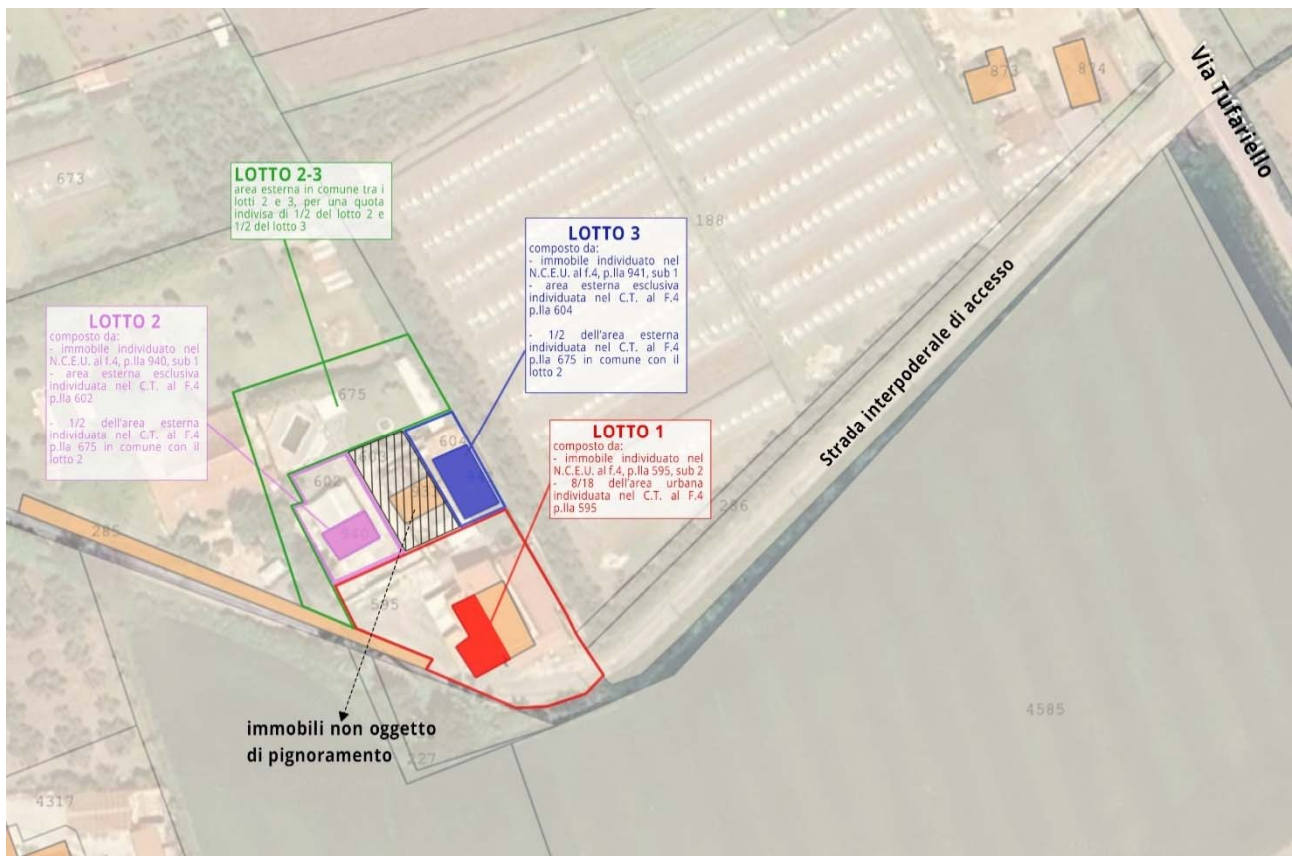


Il sottoscritto esaminata la documentazione agli atti e ritenuta la stessa completa ed idonea prosegue nello svolgimento dell'incarico nonché alla stesura della presente.

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..*

Di seguito si riporta uno schema esemplificativo della suddivisione dei Lotti, che saranno poi descritti singolarmente.



LOTTO 1

Tipologia	Abitazione di tipo popolare
------------------	------------------------------------



Ubicazione	Battipaglia (SA), Via Tufariello, SNC						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	4	595	2	A/4	2	5 vani	€ 258,23
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)			SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)			
	Sup. Appartamento: 79,04mq Sup. Balconi: 9,55 mq			Sup. Abitazione: 116,98 mq Sup. Balconi: 25% di 9,55=2,38 mq			
	<u>TOTALE</u>			Mq 119,36			
Confini	Il lotto confina: <ul style="list-style-type: none">• Nord, con altre U.I.U. individuate al foglio 4 p.lla602 (lotto 2) – 603 – 604 (lotto3);• Sud, con strada interpoderale di accesso;• Ovest, con altre U.I.U. individuate al foglio 4 p.lla675 (lotto 2-3);• Est, con strada interpoderale di accesso e altre U.I.U. individuate al foglio 4, p.lla 286-188;						
Descrizione	<p>L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nella città di Battipaglia (SA) alla via Tufariello (catastalmente Via Fasanara snc). Detta via ricade in un ambito quasi del tutto rurale e distante circa 5km dal centro del comune. È una zona caratterizzata da aree a destinazione agricola e con una percentuale minore di edifici residenziali.</p> <p>L'edificio di cui fa parte l'immobile staggito è formato da due piani fuori terra, composto da struttura portante mista muratura e cemento armato. Le facciate esterne del fabbricato risultano in buone condizioni manutentive. Di pertinenza all'immobile vi è un'area esterna per una quota indivisa di 8/18 che insiste sulla stessa particella 595.</p> <p>A quest'ultima si accede mediante strada interpoderale che la collega con la via Tufariello.</p> <p>L'immobile pignorato si sviluppa su due piani: il piano terra è composto da un bagno, una cucina e un soggiorno con vano scala di collegamento al piano superiore, nonché un piccolo terrazzo con tettoia realizzato senza titoli. Il piano primo è invece composto da due camere e un piccolo soppalco sul quale è stato realizzato un bagno.</p>						



Al momento dell'accesso, l'appartamento era dotato di impianto elettrico, idrico e gas ma non si rinvenivano i relativi certificati. Gli infissi sono in alluminio e i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato.

L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive, così come meglio si evince negli elaborati grafici, fotografici e catastali allegati alla presente (allegati 1-4-5).

LOTTO 2

Tipologia	Deposito						
Ubicazione	Battipaglia (SA), Via Tufariello, SNC						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	4	940	1	C/2	1	25mq	€ 30,99
	4	602	/	Semin irr	2	225mq	€ 1,92
	4	675	/	Uliveto Semin irr	1 2	500 mq 66mq	€ 1,94 € 0,56
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)		
	- <u>Sup. Deposito</u> :18,47 mq - <u>Sup. Tettoia</u> : 28,09 mq - Sup. area esterna esclusiva: 225 mq - Sup. area esterna in comune con lotto 3: la quota associata al lotto 2 è di ½ di 566mq=283mq				- Sup. Deposito: 70%di33,98 mq=23,79 mq Sup. Tettoia: 35%di25 + 10% di 3,09=9,06 - Sup. Area esterna esclusiva: 15% di 25mq +5%di200=13,75 mq - Sup. area esterna comune con il lotto 3: 15% di 25mq+5%di268 =17,15 mq		
	<u>TOTALE</u>				Mq 63,75		
Confini	Il lotto confina: <ul style="list-style-type: none">• Nord, con altra U.I.U. individuata al foglio 4 p.lla674;• Sud, con la particella 595;• Ovest, con altra U.I.U. individuata al foglio 4 p.lla674;• Est, con altra U.I.U. individuata al foglio 4 p.lla933-188;						
Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nella città di Battipaglia (SA) alla via Tufariello. Detta via ricade in un ambito quasi del tutto rurale e distante circa 5km dal centro del comune. È una zona caratterizzata da aree a destinazione agricola e con una percentuale minore di edifici residenziali.						



Il fabbricato, caratterizzato un unico piano fuori terra, è composto da una struttura portante in muratura e una copertura a doppia falda con travi in legno. Le facciate esterne del fabbricato risultano in buone condizioni manutentive. Di pertinenza esclusiva vi è un'area esterna individuata al foglio 4, particella 602, e in comune con il lotto 3, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ vi è un'area esterna individuata al foglio 4, particella 675.

All'area esterna esclusiva si accede tramite un cancello carrabile, il quale è raggiungibile tramite area esterna individuata alla particella 595, sul quale insiste anche il lotto 1. Pertanto, tale accesso andrà eliminato, sfruttando il secondo cancello carrabile anch'esso, che insiste sulla particella in comune con il lotto 3, nello specifico la p.lla 675, che rimanendo comune ad entrambi i lotti vi permetterà l'ingresso sempre tramite la stradina interpodereale che ad oggi insiste sulla particella 595 che dovrà garantire una servitù di passaggio ai lotti 2 e 3.

L'immobile pignorato si sviluppa su un unico piano fuori terra, composto da un unico ambiente aperto, un bagno e un vano realizzato specificatamente per il forno. A quanto appena descritto, si aggiunge una tettoia, di circa 28,00mq, che al momento dell'accesso risultava chiusa su tutti i lati, da infissi continui e una copertura in legno a doppia falda.

Il deposito risultava dotato di impianto elettrico ma non si rinveniva il relativo certificato. Gli infissi sono in alluminio e i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato.

Occorre specificare che sull'area esterna in comune con il Lotto 3, insiste una piscina una serra e una tettoia, tutte realizzate senza titoli e pertanto da demolire.

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

LOTTO 3

Tipologia	Deposito
Ubicazione	Battipaglia (SA), Via Tufariello, SNC



Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	4	941	1	C/2	3	68mq	€ 119,40
	4	604	/	Seminirr	2	84mq	€ 0,72
	4	675	/	Uliveto Seminirr	1 2	500 mq 66mq	€ 1,94 € 0,56
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)		
	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Sup. Deposito:</u> 59,12 mq - <u>Sup. soppalcata:</u> 14,13 mq (realizzata senza titoli perciò non sarà considerata nel calcolo della Sup. commerciale) - Sup. area esterna esclusiva: 84 mq - Sup. area esterna in comune con lotto 3: la quota associata al lotto 2 è di 1/2 di 566mq=283mq 				<ul style="list-style-type: none"> - Sup. Deposito: 70%di 69,19 mq=48,43mq - Sup. Area esterna esclusiva: 15% di 25mq + 5%di69=7,2 mq - Sup. area esterna comune con il lotto 3: 15% di 25mq+5%di268 =17,15 mq 		
	<u>TOTALE</u>				Mq 72,78		
	Il lotto confina:						
Confini	<ul style="list-style-type: none"> • Nord, con altra U.I.U. individuata al foglio 4 p.lla674; • Sud, con la particella 595; • Ovest, con altra U.I.U. individuata al foglio 4 p.lla933-674; • Est, con altra U.I.U. individuata al foglio 4 p.lla188; 						
Descrizione	<p>L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nella città di Battipaglia (SA) alla via Tufariello. Detta via ricade in un ambito quasi del tutto rurale e distante circa 5km dal centro del comune. È una zona caratterizzata da aree a destinazione agricola e con una percentuale minore di edifici residenziali.</p> <p>Il fabbricato, caratterizzato un unico piano fuori terra, è composto da una struttura portante in muratura e una copertura a doppia falda con capriate in legno. Le facciate esterne del fabbricato risultano in mediocri condizioni manutentive. Di pertinenza esclusiva vi è un'area esterna individuata al foglio 4, particella 604 e, in comune con il lotto 3, per la quota indivisa di 1/2 vi è un'area esterna individuata al foglio 4, particella 675.</p> <p>All'area esterna esclusiva si accede tramite un cancello carrabile, il quale è raggiungibile tramite area esterna individuata alla particella 595, sul quale insiste anche il lotto 1.</p>						



Pertanto, tale accesso andrà eliminato, sfruttando il secondo cancello carrabile anch'esso, che insiste sulla particella in comune con il lotto 2, nello specifico la p.lla 675, che rimanendo comune ad entrambi i lotti vi permetterà l'ingresso sempre tramite la stradina interpodereale che ad oggi insiste sulla particella 595 che dovrà garantire una servitù di passaggio ai lotti 2 e 3..

L'immobile pignorato si sviluppa su un unico piano fuori terra, composto da due ambienti adibiti a deposito. A quanto appena descritto, si aggiunge un piccolo soppalco realizzato in uno dei due ambienti di circa 14,00mq, senza alcun titolo.

Il deposito risulta dotato di impianto elettrico ma non si rinveniva il relativo certificato. Gli infissi sono in alluminio e i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato.

Occorre specificare che sull'area esterna in comune con il Lotto 2, insiste una piscina una serra e una tettoia, tutte realizzate senza titoli e pertanto da demolire.

Il tutto, così come meglio si evince 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;

Gli esecutati, S [REDACTED] sono entrati in possesso dei beni oggetto di pignoramento (lotto 1-2-3) in virtù dei seguenti atti:

- Atto di Donazione accettata del 23/0/2021 numero di repertorio 3887/2964 a rogito del Notaio Chiara Dentato con sede in Montecorvino Rovella (SA), trascritto il 29/07/2021 iann. M32141/25262 contro la [REDACTED]
- Alla [REDACTED] (data di nascita 13/04/1971) gli immobili sono pervenuti per dichiarazione di successione in morte del [REDACTED] deceduto il 24/05/2010 registrata il 24/09/2014 al numero di repertorio 913/9990 ad Eboli (SA), trascritta il 25/09/2014 ai nn. 31878/26729,
- Accettazione tacita di eredità trascritta in data 19/06/2015 ai nn. 21102/17118;



- Alla [REDACTED] (data di nascita 13/04/1971), la quota dell'intero in nuda proprietà è pervenuta per atto di Donazione accettata del 11/04/2008 numero id repertorio 12568/662 a rogito del notaio Gino Mottola con sede in Salerno trascritto il 23/04/2008 ai nn. 16564/11428 contro S [REDACTED]
- Al [REDACTED] l'intera proprietà dei suddetti immobili era pervenuta per la quota di 1/6 per atto di successione in morte del S [REDACTED] deceduto in data 04/12/1991 giusta denuncia registrata il 03/06/1992 al numero di repertorio 4 vol. 287 ufficio del registro di Eboli, trascritta il 08/03/1995 ai nn. 6910/5543 devoluta per legge.
(non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità)
Per esserseli attribuiti in proprietà esclusiva in virtù di atto di Divisione del 05/12/1996 numero di repertorio 11786 a rogito del notaio Rosa Barra trascritto il 17/12/1996 nn. 30669/24911 contro i sig.ri [REDACTED] (data di nascita 08/02/1930), [REDACTED]
[REDACTED] V [REDACTED]

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.

Gli immobili non rientrano 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, gli immobili staggiti risultavano nella disponibilità degli esecutati, così come riportato nel Verbale di Sopralluogo (Allegato 2).

I beni pignorati non risultano gravati 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 degli esecutati sui beni è di piena proprietà, fatta eccezione per l'area urbana individuata al foglio 4 particella 595, la quale fa riferimento al lotto 1 per una quota indivisa di 8/18.

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 per i seguenti lotti è:

LOTTO 1

pari a 400,00(arrotondato) € (quattrocento/00 euro) mensili, determinato considerando un canone mensile medio di 3,45€ per mq di superficie commerciale (SC=119,36 mq).

Unità immobiliare	Coeff. di Locazione (€ / mq)		Superficie commerciale (mq)	Valore Locazione (€ mese)	
	Min	Max		Min	Max
Abitazione	2,8	4,10	119,36	334,21	489,38

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

$$C = C_{Lm} \times SC = 3,45€ \times 119,36 \text{ mq} = 411,79€ \text{ arrotondato } 400,00 \text{ mensili}$$

Infine, si precisa, che l'immobile staggito era nella disponibilità degli esecutati [REDACTED]

LOTTO 2

pari a 200,00(arrotondato) € (centonovanta/00 euro) mensili, determinato considerando un canone mensile medio di 3,45€ per mq di superficie commerciale (SC=54,96 mq).

Unità immobiliare	Coeff. di Locazione (€ / mq)		Superficie commerciale (mq)	Valore Locazione (€ mese)	
	Min	Max		Min	Max



Abitazione	2,8	4,10	63,75	153,13	225,34
------------	-----	------	-------	--------	--------

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

$$C = C_{Lm} \times SC = 3,45\text{€} \times 63,75 \text{ mq} = 219,93\text{€} \text{ arrotondato } 200,00\text{ mensili}$$

Infine, si precisa, che l'immobile staggito era nella disponibilità degli

epa.

LOTTO 3

pari a 250,00(arrotondato) € (duecentocinquanta/00 euro) mensili, determinato considerando un canone mensile medio di 3,45€ per mq di superficie commerciale (SC=72,78 mq).

Unità immobiliare	Coeff. di Locazione (€ / mq)		Superficie commerciale (mq)	Valore Locazione (€ mese)	
	Min	Max		Min	Max
Abitazione	2,8	4,10	72,78	203,78	298,40

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

$$C = C_{Lm} \times SC = 3,45\text{€} \times 72,78 \text{ mq} = 251,10\text{€} \text{ arrotondato } 250,00\text{ mensili}$$

Infine, si precisa, che l'immobile staggito era nella disponibilità degli esecutat

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 della seguente procedura sono persone

pertanto si allegano certificati di residenza e ed estratto di matrimoni. (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.

Così come dichiarato e riportato anche nel verbale di accesso (Allegato 2) dall'esecutata

non vi è un condominio costituito.

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.

I beni oggetto della procedura esecutiva R.G.E.n° 224/2024 sono oggetto delle seguenti formalità (allegato 8):

- **LOTTO 1** (Foglio 4 - Particella 595 - Subalterno 2)

1. ISCRIZIONE del 30/01/2007 - Registro Particolare 1263 Registro Generale 5268
Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 66/100 del 29/07/2004
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4219 del 11/09/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 23/09/2008 - Registro Particolare 6238 Registro Generale 36840
Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 49913/18132 del 19/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 2025 del 13/07/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/06/2015.
 2. Cancellazione totale eseguita in data 24/07/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)Documenti successivi correlati:
3. ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 2566 Registro Generale 21101
Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22127/11909 del 18/06/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
4. ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 21103
Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22128/11910 del 18/06/2015



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

i. Annotazione n. 1125 del 22/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 32303 Registro Generale 39408
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6031 del
17/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **LOTTO 2**

(Foglio 4 - Particella 940 - Subalterno 1)

1. ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 21103
Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22128/11910 del 18/06/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

i. Annotazione n. 1125 del 22/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 32303 Registro Generale 39408
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6031 del
17/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Foglio 4 - Particella 602 - 675)

1. ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 21103
Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22128/11910 del 18/06/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

i. Annotazione n. 1125 del 22/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 32303 Registro Generale 39408
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6031 del
17/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **LOTTO 3** (Foglio 4 - Particella 941 - Subalterno 1)

1. ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 21103
Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22128/11910 del 18/06/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

i. Annotazione n. 1125 del 22/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 32303 Registro Generale 39408



Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6031 del
17/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Foglio 4 - Particella 604 - 675)

1. ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 21103
Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22128/11910 del 18/06/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

- i. Annotazione n. 1125 del 22/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 32303 Registro Generale 39408
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6031 del
17/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- [REDACTED] (esecutata)

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2024 - Registro Particolare 32303 Registro Generale
39408
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6031 del
17/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- [REDACTED] (esecutato)

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2024 - Registro Particolare 32303 Registro Generale
39408
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6031 del
17/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- [REDACTED] (ex proprietaria)

1. ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2008 - Registro Particolare 6238 Registro Generale 36840
Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 49913/18132 del 19/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2025 del 13/07/2015 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 23/06/2015.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2015 - Registro Particolare 2566 Registro Generale 21101
Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22127/11909 del 18/06/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)



SOGGETTO DEBITORE

3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2015 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 21103
Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22128/11910 del 18/06/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1125 del 22/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- [REDACTED] (ex proprietario)

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2007 - Registro Particolare 1263 Registro Generale 5268
Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 66/100 del 29/07/2004
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4219 del 11/09/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2008 - Registro Particolare 6238 Registro Generale 36840
Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 49913/18132 del 19/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BATTIPAGLIA(SA)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

- i. Comunicazione n. 2025 del 13/07/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/06/2015.
ii. Cancellazione totale eseguita in data 24/07/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

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	€ 309,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta



Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
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 5 -7)

Il sottoscritto visionato lo stato dei luoghi e vista documentazione ottenuta, a seguito dell'accesso, dall'Ufficio tecnico del Comune di Battipaglia (SA) riscontra quanto segue:



LOTTO1:

Il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 1967. Negli archivi comunali è stata rinvenuta Concessione edilizia n.4 del 17/01/2000 per il frazionamento in n.2 unità dell'immobile e successivamente è stato presentato Permesso di Costruire n.116 del 2005 per la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione del fabbricato con il quale viene autorizzato la realizzazione di un balcone di larghezza 1.20mt sul lato antistante il fabbricato e terrazzo retrostante in luogo dell'ampliamento (ad oggi il balcone non è stato realizzato); trasformazione di vano finestra in balcone al piano 1°; chiusura vano finestra ed apertura balcone camera da letto piano 1°; eliminazione del locale w.c. al piano 1°.

Si è proceduto al confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di accesso (Allegato 5) e le planimetrie allegare alle suddette pratiche edilizie, dal quale sono emerse le seguenti difformità:

- PIANO TERRA

- Realizzazione tettoia senza titoli;
- Trasformazione di vani porta-finestra in vani finestra;
- Apertura vano porta;
- Apertura di un nuovo vano finestra e chiusura di un altro;

- PIANO PRIMO

- Balcone non realizzato;
- Realizzazione di soppalco in una camera;
- Diversa distribuzione del vano porta-finestra di collegamento con il balcone

Per sanare le suddette difformità occorrerà redigere pratiche urbanistiche e catastali per un costo presuntivo di 5.000,00€, comprensivo di lavori, oneri e spese tecniche.

LOTTO 2:

L'immobile è stato costruito in epoca antecedente al 1967, pertanto negli archivi comunali non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia. Si è proceduto, quindi, al confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali allegare e sono state riscontrate le seguenti difformità:

- DEPOSITO

- Realizzazione della tettoia con altezza maggiore rispetto a quella dichiarata;
- Chiusura laterale della tettoia con infissi continui;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;



- Trasformazione di vani porta-finestra in vani finestra;
- AREA ESTERNA COMUNE CON IL LOTTO 3
- Piscina realizzata senza titoli;
 - Serra realizzata senza titoli;
 - Tettoia realizzata senza titoli;

Per sanare le suddette difformità in merito al deposito, occorrerà redigere pratiche urbanistiche e catastali per un costo presuntivo di 3.000,00€, comprensivo di lavori, oneri e spese tecniche. Per sanare le difformità relative all'area esterna comune al lotto 3, occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi per un costo presuntivo di 2.000,00€ che verranno suddivisi iper la quota di ½ al lotto 2 e al lotto 3. Pertanto la quota riferita al lotto 2 sarà, in via presuntiva, di 1.000,00€

LOTTO 3:

L'immobile è stato costruito in epoca antecedente al 1967, pertanto negli archivi comunali non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia. Si è proceduto, quindi, al confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali allegate e sono state riscontrate le seguenti difformità:

- DEPOSITO
- Realizzazione di un soppalco;
- AREA ESTERNA COMUNE CON IL LOTTO 2
- Piscina realizzata senza titoli;
 - Serra realizzata senza titoli;
 - Tettoia realizzata senza titoli;

Per sanare le suddette difformità in merito al deposito, occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi per un costo presuntivo di 2.000,00€, comprensivo di lavori, oneri e spese tecniche. Per sanare le difformità relative all'area esterna comune al lotto 3, occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi per un costo presuntivo di 2.000,00€ che verranno suddivisi iper la quota di ½ al lotto 2 e al lotto 3. Pertanto la quota riferita al lotto 3 sarà, in via presuntiva, di 1.000,00€

Inoltre si evidenzia che gli immobili siti alla via Tufariello, secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Decreto Ministro LL.PP. n. 1636 del 30/03/1972, attualmente in vigore nel Comune di Battipaglia (SA), ricadono in "**Zona E – Agricola**".



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_{ca}) opportunamente ragguagliati.

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

$$S_c = S_L + S_{ca}$$

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

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

A_b : Superfici degli accessori

X_b : Coefficienti di ragguaglio (50 %)



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

Lotto	Descrizione del bene	Superficie commerciale [mq]
Uno	Abitazione di tipo civile	119,36
Due	Deposito	63,75
Tre	Deposito	72,78

Indagine di mercato Lotto Unico:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE%20PARTE%20TERRITORIO%20COMUNALE%20DEL%20CENTRO%20URBANO-LOC.FASANARA-ORTO%20GRANDE-VERDESCA-V.S.LUCIA

Codice zona: VERDESCA-V.S.LUCIA

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	820	1200	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1000	L	2,6	3,7	L
Box	Normale	570	770	L	1,8	2,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)





Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	V _{mu}
Abitazione di tipo civile	Normale	820,00	1.200,00	1.010,00

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_{mu} riportato nelle tabelle precedenti.

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

dove:

C_i = 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 _{mu} [€ / mq]	Ci	Superficie Commerciale S _c [mq]	Valore (arrotondato) €
Uno	Appartamento	1.010,00	0,80	119,36	96.500,00
Due	Deposito	1.010,00	0,80	63,75	51.500,00
Tre	Deposito	1.010,00	0,80	72,78	59.000,00
TOTALE					207.000,00

Per i lotti 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 (€)	Quota per sanare le difformità dell'area esterna in comune tra il lotto 2 e il lotto 3 suddivisa in parti uguali (€)	Totale Detrazioni (€)
1	200,00	5.000,00		/	5.000,00
2	/	3.000,00		1.000,00	4.000,00
3	/	2.000,00		1.000,00	3.000,00

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 uno	96.500,00	5.000,00	91.500,00
Lotto due	51.500,00	4.000,00	47.500,00
Lotto tre	59.000,00	3.000,00	56.000,00

Infine ai sensi dell'art. 568 c.p.c. si propone al G.E. un prezzo base d'asta ridotto del 15% del valore stimato, per le seguenti circostanze: incertezza sulla piena regolarità da un punto di vista



edilizio-urbanistico; eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione parziale) e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; eventuali differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato(rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

	Valore Stimato (Euro)	Detrazioni 15% (Euro)	Valore Finale (V stimato - detrazioni 15%) (Euro) arrotondato
Lotto uno	91.500,00	13.725,00	78.000,00
Lotto due	47.500,00	7.125,00	40.500,00
Lotto tre	56.000,00	8.400,00	47.500,00

Schema sintesi Finale

Lotto	Descrizione	Indirizzo	Dati Catastali	Valore Stimato (V calcolato - detrazioni) (Euro)
Uno	Abitazione civile	Via Tufariello SNC, (catastralmente via Fasanara snc) Battipaglia (SA)	- F.4 p.lla 595 Sub. 2;	78.000,00
Due	Deposito	Via Tufariello SNC, Battipaglia (SA)	- F.4 p.lla 940 Sub. 1; - F. 4 p.lla 620; - F.4 p.lla 675 (in comune con il lotto 3)	40.500,00
Tre	Deposito	Via Tufariello SNC, Battipaglia (SA)	- F.4 p.lla 941 Sub. 1; - F. 4 p.lla 604; - F.4 p.lla 675 (in comune con il lotto 2)	47.500,00
TOTALE				166.000,00€

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

LOTTO 1

Tipologia	Abitazione di tipo popolare						
Ubicazione	Battipaglia (SA), Via Tufariello, SNC (catastralmente Via Fasanara snc)						
Dati	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Catastali attuali	4	595	2	A/4	2	5 vani	€ 258,23
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)			SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)			
	Sup. Appartamento: 79,04 mq			Sup. Abitazione: 116,98 mq			
	Sup. Balconi: 9,55 mq			Sup. Balconi: 25% di 9,55=2,38 mq			
				<u>TOTALE</u>	Mq 119,36		
Confini	Il Lotto confina: <ul style="list-style-type: none">• Nord, con altre U.I.U. individuate al foglio 4 p.lla 602 (lotto 2) – 603 – 604 (lotto3);• Sud, con strada interpodereale di accesso;• Ovest, con altre U.I.U. individuate al foglio 4 p.lla 675 (lotto 2-3);• Est, con strada interpodereale di accesso e altre U.I.U. individuate al foglio 4, p.lla 286-188;						
Titolo di proprietà	<ul style="list-style-type: none">• Atto di Donazione accettata del 23/0/2021 numero di repertorio 3887/2964 a rogito del Notaio Chiara Dentato con sede in Montecorvino Rovella (SA), trascritto il 29/07/2021 ai nn. M32141/25262 contro la ██████████• Alla ██████████ (data di nascita 13/04/1971) gli immobili sono pervenuti per dichiarazione di successione in morte del ██████████ deceduto il 24/05/2010 registrata il 24/09/2014 al numero di repertorio 913/9990 ad Eboli (SA), trascritta il 25/09/2014 ai nn. 31878/26729,						



	<ul style="list-style-type: none">• Accettazione tacita di eredità trascritta in data 19/06/2015 ai nn. 21102/17118;• Alla [REDACTED] (nata di nascita 13/04/1971), la quota dell'intero in nuda proprietà è pervenuta per atto di Donazione accettata del 11/04/2008 numero id repertorio 12568/662 a rogito del notaio Gino Mottola con sede in Salerno trascritto il 23/04/2008 ai nn. 16564/11428 contro [REDACTED]• Al sig. [REDACTED] l'intera proprietà dei suddetti immobili era pervenuta per la quota di 1/6 per atto di successione in morte del Sig. [REDACTED] deceduto in data 04/12/1991 giusta denuncia registrata il 03/06/1992 al numero di repertorio 4 vol. 287 ufficio del registro di Eboli, trascritta il 08/03/1995 ai nn. 6910/5543 devoluta per legge. (non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità) Per esserseli attribuiti in proprietà esclusiva in virtù di atto di Divisione del 05/12/1996 numero di repertorio 11786 a rogito del notaio Rosa Barra trascritto il 17/12/1996 nn. 30669/24911 contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED]
Regime patrimoniale	Gli esecutati sono persone fisiche, pertanto si allegano certificati di residenza ed estratto di matrimonio (Allegato 3)
Quota pignorata	100%
Conformità	Immobile ante'67 successive pratiche edilizie: - Concessione edilizia n.4 del 17/01/2000 - Permesso di Costruire n.116 del 2005
Difformità	- PIANO TERRA <ul style="list-style-type: none">• Realizzazione tettoia senza titoli;• Trasformazione di vani porta-finestra in vani finestra;• Apertura vano porta;• Apertura di un nuovo vano finestra e chiusura di un altro; - PIANO PRIMO <ul style="list-style-type: none">• Balcone non realizzato;• Realizzazione di soppalco in una camera;• Diversa distribuzione del vano porta-finestra di collegamento con il balcone



**Esistenza
formalità,
vincoli oneri**

1. ISCRIZIONE del 30/01/2007 - Registro Particolare 1263 Registro Generale 5268
Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 66/100 del 29/07/2004
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4219 del 11/09/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 23/09/2008 - Registro Particolare 6238 Registro Generale 36840
Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 49913/18132 del 19/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 3. Comunicazione n. 2025 del 13/07/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/06/2015.
 4. Cancellazione totale eseguita in data 24/07/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
Documenti successivi correlati:

3. ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 2566 Registro Generale 21101
Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22127/11909 del 18/06/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 21103
Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22128/11910 del 18/06/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 - ii. Annotazione n. 1125 del 22/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 32303 Registro Generale 39408
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6031 del 17/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Spese condominiali	Non vi è un condominio costituito
Occupazione	Nella disponibilità degli esecutati
Conservazione	Discrete
Probabile canone di locazione	C = <u>400,00€/mensili (quattrocento/00 euro)</u>
Valore del bene:	Valore = <u>€ 78.000,00(settantottomila/00 euro)</u>

LOTTO 2

Tipologia	Deposito							
Ubicazione	Battipaglia (SA), Via Tufariello, SNC							
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
	4	940	1	C/2	1	25mq	€ 30,99	
	4	602	/	Semin irr	2	225mq	€ 1,92	
	4	675	/	Uliveto Semin irr	1 2	500 mq 66mq	€ 1,94 € 0,56	
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)			
	- <u>Sup. Deposito</u> :18,47 mq				- <u>Sup. Deposito</u> :18,47 mq			
	- <u>Sup. Tettoia</u> : 28,09 mq				- <u>Sup. Tettoia</u> : 28,09 mq			
	- Sup. area esterna esclusiva: 225 mq				- Sup. area esterna esclusiva: 225 mq			
	- Sup. area esterna in comune con lotto 3: la quota associata al lotto 2 è di 1/2 di 566mq=283mq				- Sup. area esterna in comune con lotto 3: la quota associata al lotto 2 è di 1/2 di 566mq=283mq			
	<u>TOTALE</u>				Mq 63,75			



Confini	<p>Il lotto confina:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nord, con altra U.I.U. individuata al foglio 4 p.lla674;• Sud, con la particella 595;• Ovest, con altra U.I.U. individuata al foglio 4 p.lla674;• Est, con altra U.I.U. individuata al foglio 4 p.lla933-188;
Titolo di proprietà	<ul style="list-style-type: none">• Atto di Donazione accettata del 23/0/2021 numero di repertorio 3887/2964 a rogito del Notaio Chiara Dentato con sede in Montecorvino Rovella (SA), trascritto il 29/07/2021 ai nn. M32141/25262 contro la sig.ra [REDACTED]• [REDACTED] (data di nascita 13/04/1971) gli immobili sono pervenuti per dichiarazione di successione in morte del [REDACTED] deceduto il 24/05/2010 registrata il 24/09/2014 al numero di repertorio 913/9990 ad Eboli (SA), trascritta il 25/09/2014 ai nn. 31878/26729,• Accettazione tacita di eredità trascritta in data 19/06/2015 ai nn. 21102/17118;• Alla sig.ra [REDACTED] (data di nascita 13/04/1971), la quota dell'intero in nuda proprietà è pervenuta per atto di Donazione accettata del 11/04/2008 numero id repertorio 12568/662 a rogito del notaio Gino Mottola con sede in Salerno trascritto il 23/04/2008 ai nn. 16564/11428 contro [REDACTED]• Al sig. [REDACTED] l'intera proprietà dei suddetti immobili era pervenuta per la quota di 1/6 per atto di successione in morte del Sig. [REDACTED] deceduto in data 04/12/1991 giusta denuncia registrata il 03/06/1992 al numero di repertorio 4 vol. 287 ufficio del registro di Eboli, trascritta il 08/03/1995 ai nn. 6910/5543 devoluta per legge. (non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità) Per esserseli attribuiti in proprietà esclusiva in virtù di atto di Divisione del 05/12/1996 numero di repertorio 11786 a rogito del notaio Rosa Barra trascritto il 17/12/1996 nn. 30669/24911 contro i sig.ri An [REDACTED] (data di nascita 08/02/1930), [REDACTED]
Regime patrimoniale	Gli esecutati sono persone fisiche, pertanto si allegano certificati di residenza ed estratto di matrimonio (Allegato 3)
Quota pignorata	100%



Conformità	Immobile ante'67
Difformità	<ul style="list-style-type: none">- DEPOSITO<ul style="list-style-type: none">• Realizzazione della tettoia con altezza maggiore rispetto a quella dichiarata;• Chiusura laterale della tettoia con infissi continui;• Diversa distribuzione degli spazi interni;• Trasformazione di vani porta-finestra in vani finestra;- AREA ESTERNA COMUNE CON IL LOTTO 3<ul style="list-style-type: none">• Piscina realizzata senza titoli;• Serra realizzata senza titoli;• Tettoia realizzata senza titoli;
Esistenza formalità, vincoli oneri	<p><u>(Foglio 4 - Particella 940 - Subalterno 1)</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 21103 Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22128/11910 del 18/06/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati:<ol style="list-style-type: none">i. Annotazione n. 1125 del 22/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)2. TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 32303 Registro Generale 39408 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6031 del 17/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI <p><u>(Foglio 4 - Particella 602 - 675)</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 21103 Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22128/11910 del 18/06/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati:



	<p>i. Annotazione n. 1125 del 22/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)</p> <p>2. TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 32303 Registro Generale 39408 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6031 del 17/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
Spese condominiali	Non vi è un condominio costituito
Occupazione	Nella disponibilità degli esecutati
Conservazione	Discrete
Probabile canone di locazione	C = <u>200,00€/mensili (duecento/00 euro)</u>
Valore del bene:	Valore = <u>€ 40.500,00(quarantamila/cinquecento/00 euro)</u>

LOTTO 3

Tipologia	Deposito						
Ubicazione	Battipaglia (SA), Via Tufariello, SNC						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	4	941	1	C/2	3	68mq	€ 119,40
	4	604	/	Seminirr	2	84mq	€ 0,72
	4	675	/	Uliveto Seminirr	1 2	500 mq 66mq	€ 1,94 € 0,56
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)		
	- <u>Sup. Deposito:</u> 59,12 mq				- <u>Sup. Deposito:</u> 59,12 mq - <u>Sup. soppalcata:</u> 14,13 mq (realizzata senza titoli perciò		



	<ul style="list-style-type: none">- <u>Sup. soppalcata</u>: 14,13 mq (realizzata senza titoli perciò non sarà considerata nel calcolo della Sup. commerciale)- Sup. area esterna esclusiva: 84 mq- Sup. area esterna in comune con lotto 3: la quota associata al lotto 2 è di $\frac{1}{2}$ di 566mq=283mq	<p>non sarà considerata nel calcolo della Sup. commerciale)</p> <ul style="list-style-type: none">- Sup. area esterna esclusiva: 84 mq- Sup. area esterna in comune con lotto 3: la quota associata al lotto 2 è di $\frac{1}{2}$ di 566mq=283mq
	<u>TOTALE</u>	Mq 72,78
Confini	<p>Il lotto confina:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nord, con altra U.I.U. individuata al foglio 4 p.lla674;• Sud, con la particella 595;• Ovest, con altra U.I.U. individuata al foglio 4 p.lla933-674;• Est, con altra U.I.U. individuata al foglio 4 p.lla188;	
Titolo di proprietà	<ul style="list-style-type: none">• Atto di Donazione accettata del 23/0/2021 numero di repertorio 3887/2964 a rogito del Notaio Chiara Dentato con sede in Montecorvino Rovella (SA), trascritto il 29/07/2021 ai nn. M32141/25262 contro la sig.ra [REDACTED]• Alla Sig.ra A [REDACTED] (data di nascita 13/04/1971) gli immobili sono pervenuti per dichiarazione di successione in morte del Sig. A [REDACTED] deceduto il 24/05/2010 registrata il 24/09/2014 al numero di repertorio 913/9990 ad Eboli (SA), trascritta il 25/09/2014 ai nn. 31878/26729,• Accettazione tacita di eredità trascritta in data 19/06/2015 ai nn. 21102/17118;• Alla sig.ra [REDACTED] (data di nascita 13/04/1971), la quota dell'intero in nuda proprietà è pervenuta per atto di Donazione accettata del 11/04/2008 numero id repertorio 12568/662 a rogito del notaio Gino Mottola con sede in Salerno trascritto il 23/04/2008 ai nn. 16564/11428 contro Sig. [REDACTED];• Al sig. [REDACTED] l'intera proprietà dei suddetti immobili era pervenuta per la quota di 1/6 per atto di successione in morte del Sig. [REDACTED] deceduto in data 04/12/1991 giusta denuncia registrata il 03/06/1992 al numero di repertorio 4 vol. 287 ufficio del registro di Eboli, trascritta il 08/03/1995 ai nn. 6910/5543 devoluta per legge. (non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità)	



	<p>Per esserseli attribuiti in proprietà esclusiva in virtù di atto di Divisione del 05/12/1996 numero di repertorio 11786 a rogito del notaio Rosa Barra trascritto il 17/12/1996 nn. 30669/24911 contro i [REDACTED] fi (data di nascita 08/02/1930), C [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none">•
Regime patrimoniale	Gli esecutati sono persone fisiche, pertanto si allegano certificati di residenza ed estratto di matrimonio (Allegato 3)
Quota pignorata	100%
Conformità	Immobile ante'67
Difformità	<ul style="list-style-type: none">- DEPOSITO<ul style="list-style-type: none">• Realizzazione di un soppalco;- AREA ESTERNA COMUNE CON IL LOTTO 2<ul style="list-style-type: none">• Piscina realizzata senza titoli;• Serra realizzata senza titoli;• Tettoia realizzata senza titoli
Esistenza formalità, vincoli oneri	<p><u>(Foglio 4 - Particella 941 - Subalterno 1)</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 21103 Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22128/11910 del 18/06/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati:<ol style="list-style-type: none">i. Annotazione n. 1125 del 22/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)2. TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 32303 Registro Generale 39408 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6031 del 17/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI <p><u>(Foglio 4 - Particella 604 - 675)</u></p> <ol style="list-style-type: none">3. ISCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 21103 Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 22128/11910 del 18/06/2015



	<p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: i. Annotazione n. 1125 del 22/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)</p> <p>4. TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 32303 Registro Generale 39408 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 6031 del 17/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
Spese condominiali	Non vi è un condominio costituito
Occupazione	Nella disponibilità degli esecutati
Conservazione	Discrete
Probabile canone di locazione	C = <u>250,00€/mensili (duecentocinquanta/00 euro)</u>
Valore del bene:	Valore = <u>€ 47.500,00 (quarantasettemilacinquecento/00 euro)</u>

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°20 pagine dattiloscritte e n°13 allegati. Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Salerno, 28 marzo 2025

L'Esperto
Dott. Ingeg. DE PRISCO Salvatore