



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca Sicilia

E.I. 149/2022

(udienza fissazione modalità di vendita 10/10/2023)

RELAZIONE DI SINTESI

RELAZIONE GRAFICO FOTOGRAFICA – LOTTO 1

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Via degli Aldobrandeschi, 300, 00163 Roma RM
C.F.: 09339391006
P.IVA: 09339391006

PROCURATORE:

Avv. Giuseppe Trezza

Lungomare Trieste, 84, 84122 Salerno SA

Tel/fax: [089 231802](tel:089231802) / [089 231802](tel:089231802)

P.E.C.: avvgiuseppetrezza@pec.ordineforense.salerno.it

DEBITORI ESECUTATI:

NUNZIATA SIMONA
BALDI ENZA MARIA
NUNZIATA CLAUDIO
SORIENTE GIUSEPPE

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27

84025 Eboli (SA)

cell. 3286587454

p.e.c.: vito.piemonte@ordingsa.it

Eboli, Ottobre 2023

dott. ing. Vito Piemonte

Pag. 1 a 17



INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNO:

Il LOTTO UNO di cui alla presente E.I.149/2022 è ubicato in Traversa via Archimede 10, del Comune di Battipaglia, e dunque in posizione periferica rispetto al centro urbano a prevalente destinazione residenziale. L'unità immobiliare del LOTTO UNO è raggiungibile a partire dall'uscita autostradale di Battipaglia, percorrendo la SS18, Via Leonardo Da Vinci, fino ad imboccare via Archimede. La suddetta area è discretamente collegata infrastrutturalmente alle principali vie di comunicazione come traspare dal seguente stralcio toponomastico, infatti dista circa 3,1 km dall'uscita autostradale E45 - Battipaglia, circa 27,6 km dal comune di Salerno, circa 8,4 km dal centro del comune di Eboli.



Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNO

(stradario) (Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

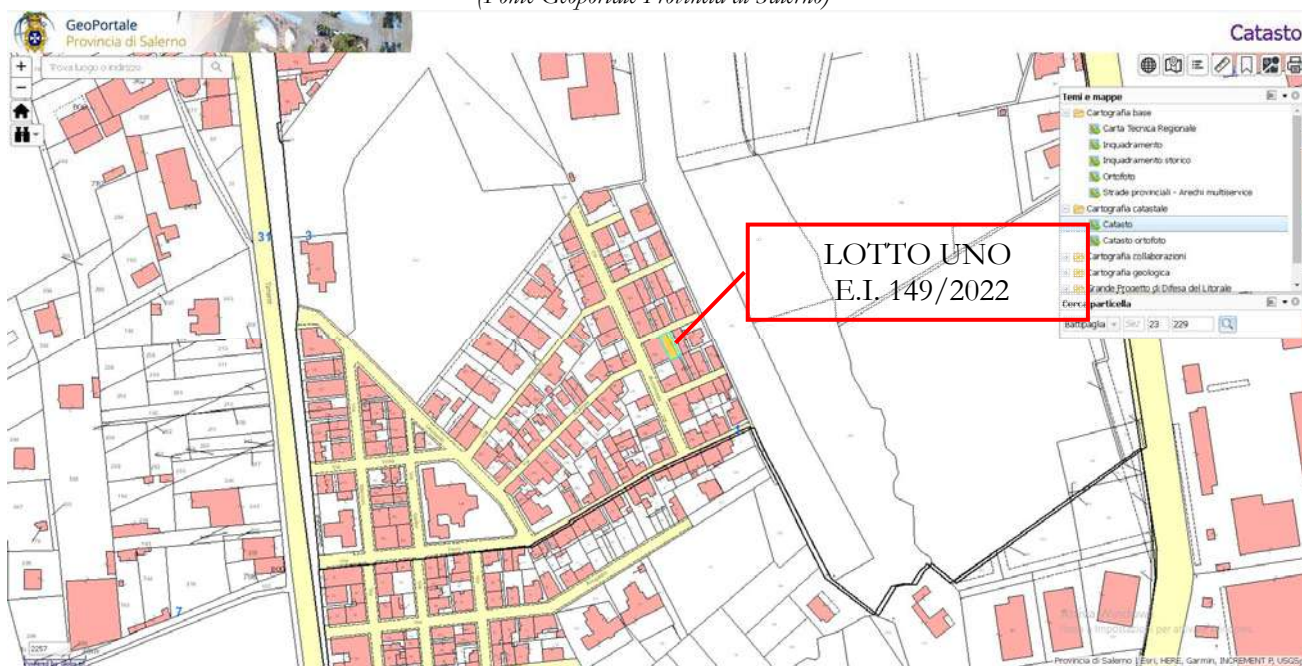


Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNO (ortofoto)





Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTO UNO
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio Catastale con indicazione LOTTO UNO
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)





Fabbricato unifamiliare - LOTTO 1 – con vialetto di accesso da Traversa via Archimede

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSICHE DEL LOTTO UNO:

Il Lotto 1 in oggetto è costituito da un fabbricato per civile abitazione ubicato alla Traversa via Archimede N.10/c del Comune di Battipaglia (SA). L'edificio è stato edificato in adiacenza ad altro fabbricato e presenta accesso indipendente dalla Traversa via Archimede per il tramite di un vialetto pertinenziale esclusivo del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

Si riporta di seguito un report fotografico delle aree esterne del Lotto Uno.





FOTO 1 – 2: VISTE PROSPETTICA DALLA TRAVERSA VIA ARCHIMEDE CON ACCESSO PEDONALE E VIALETTA ESCLUSIVO

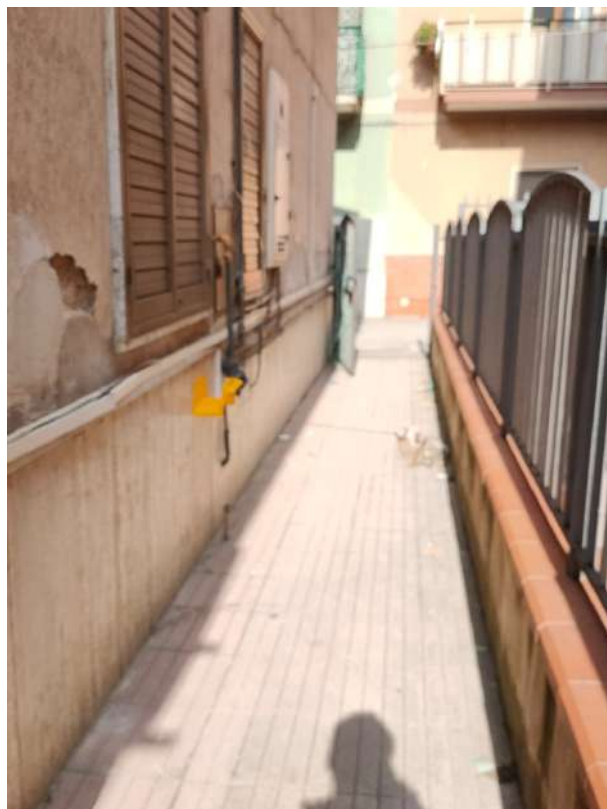


FOTO 3 – 4: PARTICOLARE CANCELLO DI ACCESSO PEDONALE E VIALETTA DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEL FABBRICATO (SUB 1 E SUB 2)



DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSICHE DEL LOTTO UNO:

Il fabbricato, di forma rettangolare in pianta, è composto da un piano terra (Sub 1) ed un piano sottotetto (Sub 2) che si collegano per il tramite di un vano scala interno. Al piano terra del fabbricato – identificato con il Sub 1 – risulta presente un soggiorno/salone, una cucina, un servizio igienico ed una camera per una superficie utile complessiva pari a circa 70 mq ed altezza pari a 3,30 m. Il piano sottotetto (Sub 2) di altezza media pari a circa 1,90 m ($h_{\max} = 2,80$ m ed $h_{\min} = 0,85$ m), invece, risulta adibito a zona notte e caratterizzato dalla presenza di tre camere ed un servizio igienico oltre ad un corridoio, per una superficie complessiva pari a circa 70 mq.

Si riporta di seguito un report fotografico del fabbricato su due livelli relativo al Lotto Uno.**PIANO TERRA**



FOTO 5 - 6 - 7: INGRESSO PRINCIPALE AL FABBRICATO CON DISIMPEGNO E VANO SCALA DI COLLEGAMENTO CON IL PIANO SOTTOTETTO E PORTA DI INGRESSO AL PIANO TERRA. RISULTA PRESENTE SOTTO LA PRIMA RAMPA DI SCALE UN VANO DEPOSITO DI RIDOTTE DIMENSIONI.



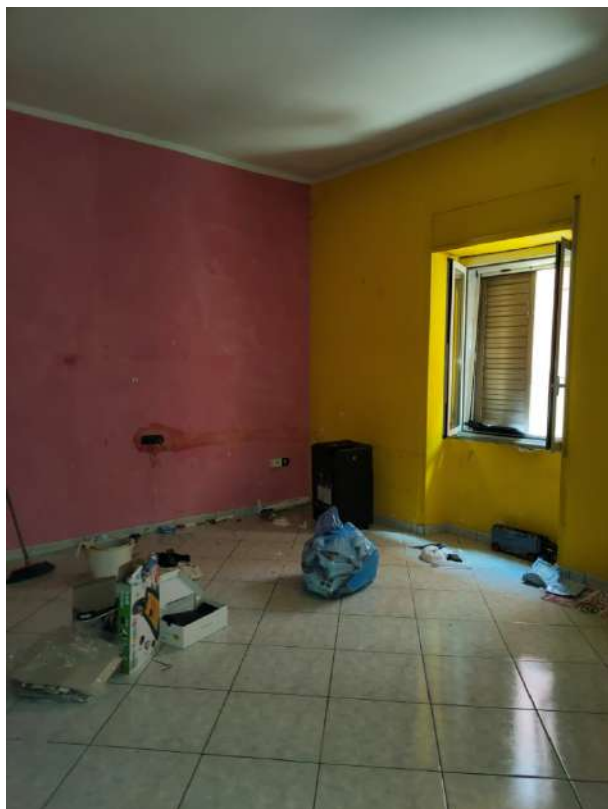


FOTO 8 - 9 - 10: SOGGIORNO/SALA DA PRANZO DI AMPIE DIMENSIONI CON DOPPIO AFFACCIO FINESTRATO SUL VIALETTO DI INGRESSO AL FABBRICATO AD USO ESCLUSIVO.





FOTO 11 - 12: CORRIDOIO DI ACCESSO AGLI ALTRI AMBIENTI DEL PIANO TERRA (CUCINA, SERVIZIO IGIENICO E CAMERA DA LETTO)



FOTO 13 - 14: VANO CUCINA CON AFFACCIO FINESTRATO SUL VIALETTINO DI INGRESSO AL FABBRICATO AD USO ESCLUSIVO.





FOTO 15 - 16: SERVIZIO IGIENICO CON AFFACCIO FINESTRATO SUL VIALETTINO DI INGRESSO AL FABBRICATO AD USO ESCLUSIVO.

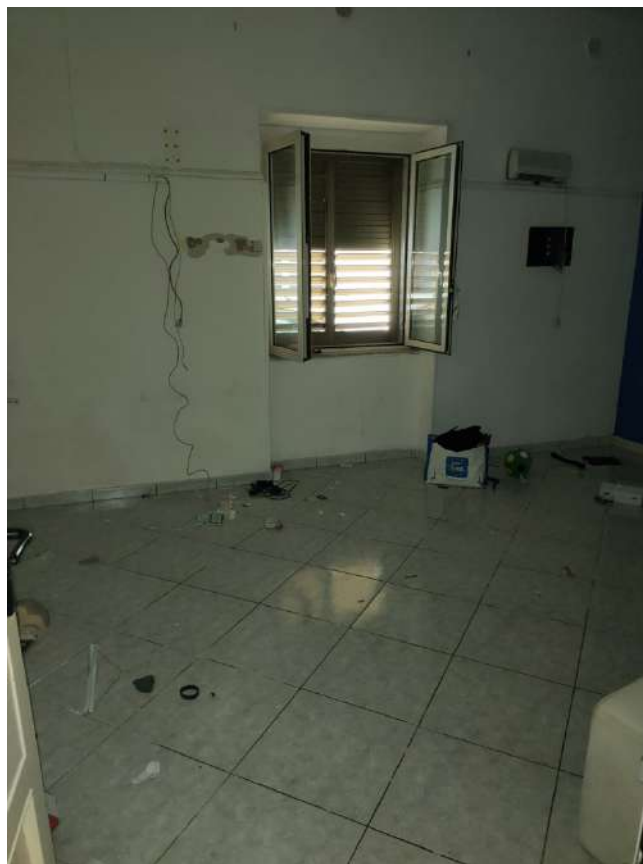
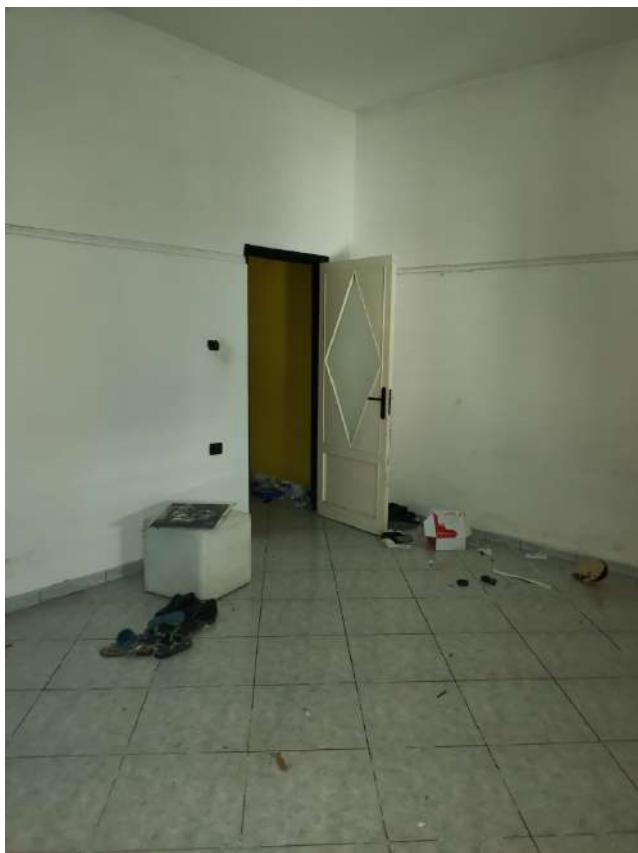


FOTO 17 - 18: CAMERA DA LETTO CON AFFACCIO FINESTRATO SULLA TRAVERSA VIA ARCHIMEDE.



Si riporta di seguito un report fotografico del fabbricato su due livelli relativo al Lotto Uno.

PIANO SOTTOTETTO



FOTO 19 - 20: PORTA DI INGRESSO AL PIANO SOTTOTETTO E CORRIDOIO PER ACCESSO AI VARI AMBIENTI.



FOTO 21 - 22: CAMERA 4 IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE AL PIANO SOTTOTETTO CON AFFACCIO BALCONATO SULLA TRAVERSA VIA ARCHIMEDE.



FOTO 23: SERVIZIO IGIENICO CON LUCERNAIO IN COPERTURA IL TUTTO IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE.





FOTO 24: CAMERA 3 IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE AL PIANO SOTTOTETTO CON LUCERNAIO IN COPERTURA.





FOTO 25 - 26: CAMERA 2 IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE AL PIANO SOTTOTETTO CON DOPPIO LUCERNAIO IN COPERTURA

CONSISTENZA METRICA LOTTO 1:

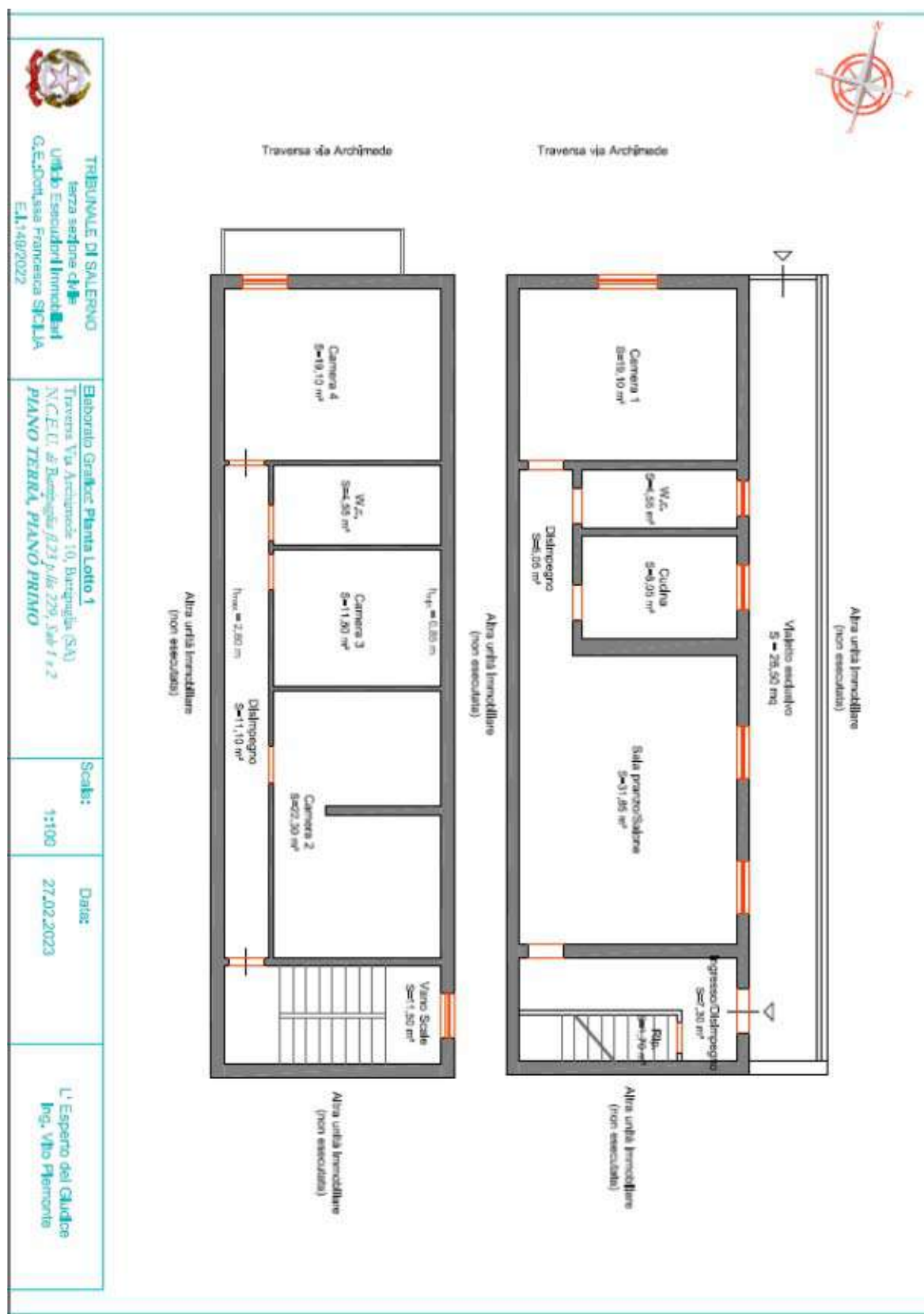
Le consistenze superficiali commerciali delle unità immobiliari afferenti al Lotto 1 sono di seguito riepilogate:

CONSISTENZA METRICA UNITA' IMMOBILIARI DEL LOTTO UNO				
Descrizione		Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Appartamento Piano Terra Sub.1	<i>Ingresso/Vano scala</i>	<i>11,50 mq</i>	<i>0,20</i>	<i>2,30 mq</i>
	<i>Ripostiglio</i>	<i>1,70 mq</i>	<i>0,20</i>	<i>0,35 mq</i>
	<i>Cucina</i>	<i>8,05 mq</i>	<i>1</i>	<i>8,05 mq</i>
	<i>Sala pranzo/Salone</i>	<i>31,85 mq</i>	<i>1</i>	<i>31,85 mq</i>
	<i>W.c.</i>	<i>4,55 mq</i>	<i>1</i>	<i>4,55 mq</i>
	<i>Disimpegno</i>	<i>5,05 mq</i>	<i>1</i>	<i>5,05 mq</i>
	<i>Camera 1</i>	<i>19,10 mq</i>	<i>1</i>	<i>19,10 mq</i>
	<i>Vialetto Esclusivo</i>	<i>26,50 mq</i>	<i>0,20</i>	<i>5,30 mq</i>
SUPERFICIE COMMERCIALE PARZIALE APPARTAMENTO - SUB.1				76,55 mq
Piano Sottotetto Sub.2	<i>Ingresso/Disimpegno</i>	<i>11,10 mq</i>	<i>0,4</i>	<i>4,45 mq</i>
	<i>Camera 2</i>	<i>22,30 mq</i>	<i>0,4</i>	<i>8,90 mq</i>
	<i>Camera 3</i>	<i>11,80 mq</i>	<i>0,4</i>	<i>4,70 mq</i>
	<i>W.c.</i>	<i>6,85 mq</i>	<i>0,4</i>	<i>2,75 mq</i>
	<i>Camera 4</i>	<i>19,10 mq</i>	<i>0,4</i>	<i>7,65 mq</i>



	Balcone	4,00 mq	0,2	0,80 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE PARZIALE SOTTOTETTO - SUB.2				29,25 mq
SUPERFICIE TOTALE LOTTO UNO				105,80 mq

PLANIMETRIE DIGITALIZZATE DEL LOTTO 1:



CONFINI LOTTO 1:

Il Lotto 1, nel suo complesso, è delimitato e confina:

FABBRICATO UNIFAMILIARE PARTICELLA 229 E SUB 1-2 e VIALETTA DI ACCESSO ESCLUSIVO:

- a **Nord-Est**, risulta confinante per il tramite di recinzione (muro + recinzione in ferro) con altra proprietà non eseguita (Particella 230);
- a **Nord-Ovest**, risulta confinante per il tramite di affaccio balconato e tompagnatura esterna con strada comunale di Traversa via Archimede;
- a **Sud-Est**, risulta confinante per il tramite di tompagnatura interna con edificio adiacente Particella 502 (altra proprietà non eseguita);
- a **Sud-Ovest**, risulta confinante per il tramite di tompagnatura interna con edificio adiacente Particella 228 (altra proprietà non eseguita);

NOTA: I Confini del Lotto 1 sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a muri divisorii interni ed esterni, accessi e varchi, chiaramente distinguibili dallo stato di fatto sui luoghi.

TITOLI DI PROPRIETA' LOTTO 1:

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che le unità immobiliari che costituiscono il **LOTTO UNO** (*N.C.E.U. del Comune di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229 Sub 1 - 2*) sono pervenuti ai debitori Sig.ra **OMISSIS** e Sig. **OMISSIS** in virtù del seguente titolo di proprietà:

All. 3a) Atto di Compravendita del 08.11.2004 a firma del notaio Fasano Matteo Repertorio 34253/15664, trascritto il 09.11.2004 ai n.ri R.G.52065-39513, mediante il quale i Sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** acquistavano in regime di separazione dei beni dai Sig.ri **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** la piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte del Lotto 1.

Relativamente poi alle ulteriori **Provenienze Ultraventennali e non** si riporta quanto segue:

1. ai suddetti coniugi Sig.ri **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** dette unità immobiliare del LOTTO 1 erano pervenute tramite successione da **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e deceduto il **OMISSIS**, del 09/09/2003 e trascritto il 02/03/2004 ai n.ri 9683/7754 e successivamente atto di accettazione tacita d'eredità per notaio Fasano Matteo del 08/11/2004 Rep. 34253/15664 trascritto il 08/09/2022 ai n.ri 38145/30268.

NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETA':

- ✓ Da confronti incrociati tra Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile, il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato nessuna incongruenza.



- ✓ Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli All.ti 3 del Volume Allegati ed a quanto già ampiamente contenuto nella Certificazione Notarile - ex art.567 c.p.c. - del 06.04.2022, agli Atti del Procedimento e peraltro riportata anche in All.3c (cfr. Volume Allegati).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL LOTTO 1:

- **All. 6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 06.06.2008** ai numeri 23028/3971, contro i **Sig.ri OMISSIS e OMISSIS** (*debitori ipotecari*) e contro i **Sig.ri OMISSIS e OMISSIS** (*terzi datori di ipoteca*) a garanzia di un mutuo di €125.125,91 concesso dalla **OMISSIS** (*creditore procedente*), con atto del notaio Fasano Matteo in data 05.06.2008 Rep. 44854/22321;
- **All. 6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 22.06.2022** numeri 26771/21203, contro i **Sig.ri OMISSIS e OMISSIS** (*debitori ipotecari*) e contro i **Sig.ri OMISSIS e OMISSIS** (*terzi datori di ipoteca*) ed a favore di **OMISSIS** (*Creditore Procedente*) sui Lotti 1-2 eseguiti identificati in N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 23, Particella 229 Sub 1-2 e N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 20, Particella 107 Sub 3.

STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 1:

Per quanto attiene alla situazione di possesso del Lotto Uno, come confermato dai debitori, in sede di sopralluogo del 17.02.2023, **il fabbricato per civile abitazione (Sub 1-2) risulta fruito dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS** (*debitori*).

VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO 1): 74.450,00 €
(settantaquattromilaquattrocentocinquanta/00 €)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Vito Piemonte
via Gaetano Salvemini, 27
84025 Eboli (SA)
cell. 3286587454
p.e.c.: vito.piemonte@ordingsa.it

