



TRIBUNALE di SALERNO

III SEZIONE CIVILE

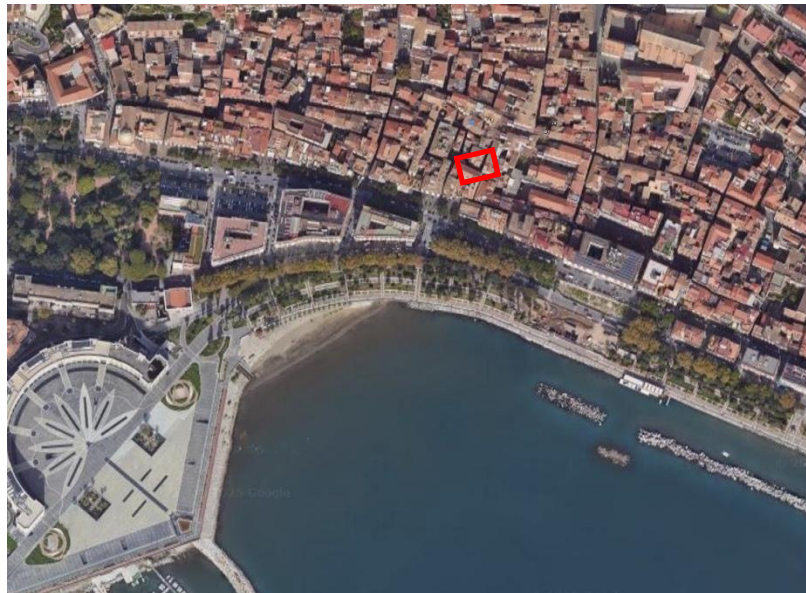
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa GIUSEPPINA VALIANTE

Procedura Esecutiva	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
R. G. Esec. N.	230/2024
Custode Giudiziario	Avv. Giuseppe Adinolfi
Prossima Udienza	27/05/2025

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

ER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



Immobile ubicato nel Comune di Salerno (SA) – Largo Antica Corte, 5

27/04/2025

L'Esperto
Dott.ssa Ing. Claudia Apuzzo



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. 10
Risposta al Quesito N° 6	Pag. 11
Risposta al Quesito N° 7	Pag.11
Risposta al Quesito N° 8	Pag. 12
Risposta al Quesito N° 9	Pag.12
Risposta al Quesito N° 10	Pag.13
Risposta al Quesito N° 11	Pag.13
Risposta al Quesito N° 12	Pag.15
Risposta al Quesito N° 13	Pag.15
Risposta al Quesito N° 14	Pag.17
Risposta al Quesito N° 15	Pag.21
- PARTE RIASSUNTIVA: Esposizione in forma sintetica	Pag. 21
- CONCLUSIONI	Pag. 25



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 + ESTRATTO PUC
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, CONTRATTO LOCAZIONECONTRATTO DI LOCAZIONE
13)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI



1. PARTE EPIGRAFICA

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

La sottoscritta Dott.ssa Ing. *Claudia Apuzzo*, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°6698, con provvedimento del 03 Gennaio 2025 del G.E. Dott.ssa *Francesca Sicilia*, veniva nominata **esperto per la stima dei beni pignorati con procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 230/2024**, promossa dalla società AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avvocato Maria Paola Sabatino contro [REDACTED]
[REDACTED] La stessa ha prestato giuramento in data 14 gennaio 2025, 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.

Siriporaitestodelcomma2dell'art"567c"p"c.,comemodificatodald.l.n.8312015,convertitonellaleggen.132/2015:"Ilcreditorechechiedelavenditadeveprovvedere,entrosessantagiornidaldepositodelricorso,adallegareallostesso l'estrattodelcatasto,nonchécertificatidelleiscrizzionietrascrizzionirelativeall'immobilepignoratoeffettuateineventiannianteriori allatrascrizionedel pignoramento;tale documentazionepuòesseresostituitadauncertificatonotarileattestantelerisultanze delle visurecatastalediregistriimmobiliari."

- 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.

La sottoscritta C.T.U., in uno al custode giudiziario, Avv. Giuseppe Adinolfi, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, ha effettuato:

- Primo accesso, in data 18 febbraio 2025 alle ore 15:00, presso l'immobile oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali in allegato (Allegato 2).

All'uopo, in uno al custode giudiziario, che aveva dato preavviso agli esecutati a mezzo raccomandata, si prendeva atto che nessuno dei debitori si era presentato, né l'occupante dell'immobile. Pertanto si chiudeva il verbale rimandando al prossimo accesso.

- Secondo accesso, in data 7 aprile 2025, alle ore 15:40, presso l'immobile oggetto di pignoramento sito all'indirizzo Largo Antica Corte, 5 – Salerno (SA), così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali in allegato (Allegato 2).

All'uopo, si riscontrava la presenza della Sig.ra Rosanna Nocera, in qualità di occupante dell'immobile in virtù di contratto di locazione, il Sig. Carlo Longobardi, in qualità di marito dell'occupante i quali ci consentivano l'accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione individuato nel N.C.E.U. del comune di Salerno al folio 64, particella 1003, sub 18 (ex sub 9 e 11).

In uno ai presenti, che nulla contestavano o osservavano, si effettuava accurato rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Si constatava che lo stesso è dotato di impianto elettrico ed idrico ma non si disponeva dei relativi certificati.

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

Siri portail testodel comma 2 dell'art"567c"p" c., comemodificatodal d.l.n.8312015, convertitonella leggen.132/2015: "Il creditore che richiedela vendita deve provvedere, entro sessantagiorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e effettuate nei vent'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;*

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 14/10/2024, mentre la Relazione notarile è stata depositata in data 14/10/2024, 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, occorre specificare che il subalterno attuale, nello specifico sub 18, deriva dalla variazione del Sub.9 e del Sub 11.



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

9

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..*

LOTTO UNICO

Tipologia	Negozio con deposito						
Ubicazione	Salerno (SA), Largo Antica Corte, 5						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	64	1003	18	C/1	11	37 mq	€ 1.267,49
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)		
	<u>PIANO PRIMO SOTTOSTRADA</u> Sup. Deposito: 122,83 mq				Sup. Deposito: 50% di 122,83mq = 61,41 mq		
	<u>PIANO TERRA</u> Sup. calp. Negozio: 39,17 mq				Sup. lorda Negozio: 68,71 mq		
	<u>PIANO AMMEZZATO</u> Sup. Deposito: 30,60 mq				Sup. Deposito ammezzato: 55% di 30,60 mq= 16,83 mq		
	<u>TOTALE</u>				Mq 146,95		
Confini	Il lotto confina: - Nord, con altre U.I.U.; - Sud, con Largo Antica Corte; - Ovest, con Vicolo Antica Corte; - Est, con Via Antica Corte;						



Descrizione	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nella città di Salerno (SA) in Largo Antica Corte, nel cuore del centro storico di Salerno. È un'area caratterizzata da un impianto urbanistico di origine medievale, con una rete di vicoli e piazze che riflettono la stratificazione storica della città. Inoltre è di grande rilevanza storica e culturale, poiché ospita il Complesso Monumentale di San Pietro a Corte, un sito archeologico che testimonia le diverse epoche storiche della città. L'edificio di cui fa parte l'immobile è articolato in un piano terra, n.4 piani in elevazione, nonché un piano interrato. Lo stesso ha struttura in muratura portante e solai latero cementizi e volte. Le facciate esterne del fabbricato risultano in discrete condizioni manutentive. L'accesso all'immobile in oggetto è diretto dalla piazza Largo Antica Corte, e lo stesso si sviluppa su due piani, piano terra e piano interrato, nonché un piano ammezzato. Il piano interrato è caratterizzato da un locale deposito, nonché un ripostiglio trasformato, senza titoli, in locale bagno e disimpegno. Il piano terra è caratterizzato dal locale commerciale tramite il quale si accede all'interno dell'immobile, oltre che un locale deposito alle spalle e un bagno. Infine il piano ammezzato è caratterizzato da un locale deposito nel quale è stata realizzata una cella frigo, senza titoli. Al momento dell'accesso, l'appartamento era dotato di impianto elettrico ed idrico e 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).
--------------------	--

La sottoscritta, 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, [REDACTED] sono i proprietari dell'intera proprietà ognuno per la quota di 1/3 e sono entrati in possesso del bene oggetto di pignoramento in virtù dei seguenti atti:

- Atto amministrativo di certificato di successione dell'ufficio Del registro del 26 Novembre 2007 repertorio n.12/63 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 8 febbraio 2008 al numero di registro generale 5763 e numero di registro particolare 3922 dal [REDACTED] deceduto in data 10 gennaio 2007;
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Pasquale Colliani del 5 marzo 1975 repertorio n. 4582/2043 e trascritto presso L'ufficio provinciale di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 10 marzo 1975 al numero di registro generale 4988 e numero di registro particolare 4339 contro sig. [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 congruati 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 nella disponibilità della Sig.ra Rosanna Nocera, la quale lo occupava in virtù di contratto di locazione registrato il 31/01/2023 al n. 000781 – serie 3T (Allegato 12), così come riportato nel Verbale di Sopralluogo (Allegato 2).



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 degli esecutati sul bene è di piena proprietà e nello specifico ognuno di loro, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è proprietario per la quota di 1/3.

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 UNICO

pari a 2.400,00€(arrotondato) € (duemilaquattrocento/00 euro) mensili, determinato considerando un canone mensile medio di 16,50€ per mq di superficie commerciale (SC=146,95 mq).

Inoltre il canone di locazione attuale previsto nel contratto di locazione registrato il 31/01/2023 al n. 000781 – serie 3T (Allegato 12) pari a 9.600€ annui, quindi 800,00€ mensili, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ. è congruo poiché non è inferiore ad 1/3.

Unità immobiliare	Coeff. di Locazione (€ / mq)		Superficie commerciale (mq)	Valore Locazione (€ mese)	
	Min	Max		Min	Max
Negozio	13	20	146,95	1.910,35	2.939,00

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

$$C = C_{Lm} \times SC = 16,50€ \times 146,95 \text{ mq} = 2.424,67€ \text{ arrotondato } 2.400,00€ \text{ mensili}$$

Infine, si ribadisce, che l'immobile staggito era nella disponibilità della Sig.ra Rosanna Nocera, in virtù di contratto di locazione registrato il 31/01/2023 al n. 000781 – serie 3T (Allegato 12).



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 fisiche, [REDACTED]

[REDACTED] pertanto si allegano certificati di residenza e stato civile degli stessi. (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) dalla sig.ra Rosanna Nocera, in qualità di occupante dell'immobile, in virtù di contratto di locazione registrato il 31/01/2023 al n. 000781 – serie 3T (Allegato 12) 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.*

Il bene oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n° 230/2024 sono oggetto delle seguenti formalità (allegato 8):

- **LOTTO UNICO**

dati catastali attuali: Foglio 64 p.lla 1003 sub. 18

1. TRASCRIZIONE del 09/05/2024 - Registro Particolare 16479 Registro Generale 20199
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3381 del 18/04/2024
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA



Immobili attuali

2. TRASCRIZIONE del 27/09/2024 - Registro Particolare 33100 Registro Generale 40416
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIB DI NOCERA INF Repertorio 3615 del
01/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

dati catastali pregressi: Foglio 64 p.lla 1003 sub. 11 - 9

1. ISCRIZIONE del 17/09/2008 - Registro Particolare 6135 Registro Generale 36191
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 141201/30691 del 11/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. ISCRIZIONE del 04/05/2011 - Registro Particolare 2788 Registro Generale 17476
Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. Repertorio 698/10011 del 29/04/2011
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4779 del 23/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 09/05/2024 - Registro Particolare 16479 Registro Generale 20199
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3381 del 18/04/2024
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Immobili precedenti

- [REDACTED] (esecutati)

1. ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2008 - Registro Particolare 6135 Registro Generale 36191
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 141201/30691 del 11/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2024 - Registro Particolare 16479 Registro Generale 20199
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3381 del 18/04/2024
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
Immobili siti in SALERNO(SA)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2024 - Registro Particolare 33100 Registro Generale 40416
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIB DI NOCERA INF Repertorio 3615 del
01/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SALERNO(SA)

- [REDACTED] (ex proprietario)

1. ISCRIZIONE TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/1987 - Registro Particolare 20719
Registro Generale 25942
ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3504 del 11/07/2008 (CANCELLAZIONE)



2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2008 - Registro Particolare 3922 Registro Generale 5763
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 12/63 del 26/11/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in SALERNO(SA)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/1976 - Registro Particolare 14923 Registro Generale 17242
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 288 del 08/03/1977 (ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE)

15

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.

La sottoscritta 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)

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

LOTTO UNICO:

Trattasi di consistenza immobiliare edificata in epoca antecedente al 1942 e facente parte di un fabbricato residenziale articolato in un piano terra e n.4 piani in elevazione con struttura in muratura portante e solai latero cementizi e volte.

Negli archivi comunali è stata rinvenuto Permesso di Costruire in Sanatoria n. 58 del 2023 prot. Gen. N. 259644/2022 rilasciato in data 27/06/2023. Pertanto si è proceduto al confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di accesso (Allegato 5) e le planimetrie allegate alla suddetta pratica edilizia, dal quale sono emerse le seguenti difformità:

- PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
 - Ampliamento ripostiglio sottoscala;



- Divisione di un locale adibito a ripostiglio in due diversi ambienti per la realizzazione di un bagno con antistante un disimpegno.
- PIANO TERRA
 - Apertura vano finestra;
- PIANO AMMEZZATO
 - Realizzazione di gradino per colmare dislivello tra due ambienti
 - Creazione di cella frigo;

Per sanare le suddette difformità occorrerà redigere pratiche urbanistiche e conseguente pratica catastale per un costo presuntivo di 7.500,00€, comprensivo di lavori per il ripristino dello stato dei luoghi rispetto ai grafici allegati alla suddetta pratica già agli atti, oneri, spese tecniche.

Inoltre si evidenzia che l'immobile sito in Largo Antica Corte, 5, secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 16 novembre 2006 ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n. 147/2006, ricade in “**Zona Omogena A**” (Allegato 7).

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]
Unico	Negozio	146,95

Indagine di mercato Lotto Unico:



24/04/25, 10:25

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Centrale/CASA%20COMUNALE%20-%20LUNGOMARE%20TRIESTE%20-%20PIAZZA%20-%20VENETO%20-%20P.ZZA%20BORSELLINO%20-%20TRINCERONE

Codice zona: 810

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	
Negozi	Normale	3000	5000	L	13	20	L
Negozi	Scadente	2750	3300	L	10	12,8	L
Stampa							

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	V _{mu}
Negozio	Normale	3.000,00	5.000,00	4.000,00

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} per la stima riportato nella tabella seguente.

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		OMI	Atti pubblici fonte	V _{mu}



		(valore medio)	Agenzia dell'entrate	
Negozi	Normale	4.000,00	2.240,00	3.120,00

20

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

dove:

C_i = Sommatoria dei coefficienti correttivi che tengono conto:

- del piano
 - dello stato conservativo
 - dell'affaccio
 - in riferimento all'appartamento
 - dell'altezza soffitti
 - della vista
 - dell'occupazione
- dell'esposizione

- 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]	C_i	Superficie Commerciale S_c [mq]	Valore (arrotondato) €
Unico	Negozi	3.120,00	0,75	146,95	344.000,00
TOTALE					344.000,00

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	7.500,00	/	7.700,00
---	--------	----------	---	----------

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	344.000,00	7.500,00	336.500,00

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	336.500,00	50.475,00	286.000,00

Schema sintesi Finale

Lotto	Descrizione	Indirizzo	Dati Catastali	Valore Stimato (V calcolato – detrazioni) (Euro)
Unico	Negozio	Largo Antica Corte, 5 Salerno (SA)	F.64, p.lla 1003 Sub. 18;	286.000,00
TOTALE				286.000,00€



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.

L'immobile oggetto di pignoramento, al momento dell'accesso, risultava vuoto e senza alcun arredo all'interno.

4. PARTE RIASSUNTIVA- ESPOSIZIONE IN FORMA SINTETICA

LOTTO UNICO

Tipologia	Negozio con deposito						
Ubicazione	Salerno (SA), Largo Antica Corte, 5						
Dati	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Catastali	64	1003	18	C/1	11	37 mq	€ 1267,49
attuali							
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)		
	<u>PIANO PRIMO SOTTOSTRADA</u> Sup. Deposito: 122,83 mq				Sup. Deposito: 50% di 122,83mq = 61,41 mq		
	<u>PIANO TERRA</u> Sup. calp. Negozio: 39,17 mq				Sup. lorda Negozio: 68,71 mq		
	<u>PIANO AMMEZZATO</u> Sup. Deposito: 30,60 mq				Sup. Deposito ammezzato: 55% di 30,60 mq= 16,83 mq		
	<u>TOTALE</u>				Mq 146,95		
Confini	Il lotto confina: • Nord, con altre U.I.U.; • Sud, con Largo Antica Corte; • Ovest, con Vicolo Antica Corte; • Est, con Via Antica Corte;						
Titolo di proprietà	• Atto amministrativo di certificato di successione dell'ufficio Del registro del 26 Novembre 2007 repertorio n.12/63 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 8 febbraio 2008 al numero di registro generale 5763 e numero di registro particolare 3922 dal						



	██████████ deceduto in data 10 gennaio 2007; • Atto di compravendita a rogito del Notaio Pasquale Colliani del 5 marzo 1975 repertorio n. 4582/2043 e trascritto presso L'ufficio provinciale di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 10 marzo 1975 al numero di registro generale 4988 e numero di registro particolare 4339 contro sig. ██████████ (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 ██████████ ██████████ ██████████
Regime patrimoniale	Gli esecutati sono persone fisiche, pertanto si allegano certificati di residenza ed stato civile (Allegato 3)
Quota pignorata	100%
Conformità	Immobile ante'42 successive pratiche edilizie: - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 58 del 2023 prot. Gen. N. 259644/2022 rilasciato in data 27/06/2023
Difformità	- PIANO PRIMO SOTTOSTRADA • Ampliamento ripostiglio sottoscala; • Divisione di un locale adibito a ripostiglio in due diversi ambienti per la realizzazione di un bagno con antistante un disimpegno. - PIANO TERRA • Apertura vano finestra; - PIANO AMMEZZATO • Realizzazione di gradino per colmare dislivello tra due ambienti • Creazione di cella frigo;
Esistenza formalità, vincoli oneri	<u>dati catastali attuali: Foglio 64 p.lla 1003 sub. 18</u> 3. TRASCRIZIONE del 09/05/2024 - Registro Particolare 16479 Registro Generale 20199 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3381 del 18/04/2024 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Immobili attuali 4. TRASCRIZIONE del 27/09/2024 - Registro Particolare 33100 Registro



Generale 40416
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIB DI NOCERA INF
Repertorio 3615 del 01/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

dati catastali pregressi: Foglio 64 p.lla 1003 sub. 11 - 9

4. ISCRIZIONE del 17/09/2008 - Registro Particolare 6135 Registro Generale 36191
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 141201/30691 del 11/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. ISCRIZIONE del 04/05/2011 - Registro Particolare 2788 Registro Generale 17476
Pubblico ufficiale EQUITANIA POLIS S.P.A. Repertorio 698/10011 del 29/04/2011
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4779 del 23/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. TRASCRIZIONE del 09/05/2024 - Registro Particolare 16479 Registro Generale 20199
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3381 del 18/04/2024
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Immobili precedenti

- **Sig.** [REDACTED]

(esecutati)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2008 - Registro Particolare 6135 Registro Generale 36191
Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 141201/30691 del 11/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2024 - Registro Particolare 16479 Registro Generale 20199
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3381 del 18/04/2024
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Immobili siti in SALERNO(SA)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2024 - Registro Particolare 33100



	Registro Generale 40416 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIB DI NOCERA INF Repertorio 3615 del 01/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SALERNO(SA) - [REDACTED] (ex proprietario) 4. ISCRIZIONE TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/1987 - Registro Particolare 20719 Registro Generale 25942 ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3504 del 11/07/2008 (CANCELLAZIONE) 5. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2008 - Registro Particolare 3922 Registro Generale 5763 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 12/63 del 26/11/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in SALERNO(SA) 6. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/1976 - Registro Particolare 14923 Registro Generale 17242 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 288 del 08/03/1977 (ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE)
Spese condominiali	Non vi è un condominio costituito
Occupazione	Nella disponibilità della sig.ra Rosanna Nocera in virtù di contratto di locazione registrato il 31/01/2023 al n. 000781 – serie 3T (Allegato 12)
Conservazione	Discrete
Probabile canone di locazione	C = <u>2.4000,00€/mensili (duemilaquattrocento/00 euro)</u>
Valore del	Valore = <u>€ 286.000,00(duecentoottantascimila/00 euro)</u>



bene:

26

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

Salerno, 27 aprile 2025

L'Esperto

Dott.ssa Ing. APUZZO Claudia

