TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N° 120 - 2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA GIUSEPPINA VALIANTE

PARTI

CREDITORE: [redacted]

DEBITORE: [redacted]

RELAZIONE SINTETICA

IL C.T.U.

Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto

Piazza Giuseppe Mazzini N. 9

Tel. 347 3729035 - 089232011

PEC: vincenzo.benvenuto@ordingsa.

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Come da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Ufficio Provinciale Territorio, il sottoscritto ha identificato catastalmente le unità immobiliari oggetto del pignoramento nelle configurazioni particellari che seguono:

Comune: Eboli

Intestataria: [redacted]

Catasto: Fabbricati

Tabella 1 Identificativi Catastali

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
N. Bene	**Foglio**	**Particell**	**Sub.**	**Cat.**	**Classe**	**Consistenz**	**Rendita**
1	52	101	3	A/2	2	6 Vani	**€ 542,28**
2	52	101	11	C/2	1	27 mq	**€ 23,71**
3	52	101	12	C/1	4	110 mq	**€ 795,34**

La divisione in lotti

Sulla scorta delle documentazioni acquisite, dei sopralluoghi effettuati e sulla scorta di tutte le valutazioni

tecnico-economiche fatte dallo scrivente, si procederà con 3 lotti.

Tabella 2 Divisione in Lotti

	NCEU – Comune di Eboli (SA)				
N°bene	**Foglio**	**Particella**	**Sub.**	**Cat.**	**Lotto**
1	**52**	**101**	**3**	**A/2**	**Lotto 1**
2	**52**	**101**	**11**	**C/2**	**Lotto 2**
3	**52**	**101**	**12**	**C/1**	**Lotto 3**

- La Categoria Catastale A/2 è destinata alle abitazioni di tipo civile.
- La Categoria Catastale C/2 è destinata Magazzini e locali di deposito. La Categoria Castale
- C/1 è destinata a Negozi e botteghe.

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

CONFINI

Lotto 1

Nord: corte esterna

Sud: vano scala e altra unità immobiliare

Est: corte esterna

Ovest: corte esterna

Lotto 2

Nord: vano scale

Sud: sub 12

Est: corte esterna

Ovest: sub 12

Lotto 3

Nord: sub 11, ingresso condominiale e corte esterna

Sud: corte esterna

Est: corte esterna

Ovest: corte esterna

EVENTUALI PROCEDURE ESECUTIVE

L'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno ha comunicato allo scrivente in data 9 Dicembre 2024 che **non risultano ulteriori procedure esecutive** in capo all'esecutata oltre la n. 120/2023.

ATTUALI PROPRIETARI

[redacted] CF [redacted]

TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Con Atto di acquisto del 21 Dicembre 2021, a rogito del Notaio [redacted] la Sig.ra [redacted] acquisiva la piena proprietà, dell'immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pellezzano, Foglio 7, P.lla 900, sub 29, Rep. 38628-17839, trascritto presso la conservatoria di Salerno il 22 Dicembre 2005 ai nn. 63194/41049.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

LOTTO 1
Tipo Catasto Fabbricati
Foglio 52 – Particella 101 Sub 3 - Ispezione del 19/12/2024

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

ISCRIZIONE del 05/06/2006 - Registro Particolare 8825 Registro Generale 30691 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 44437 del 31/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 17/06/2009 - Registro Particolare 3206 Registro Generale 27640 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4139/2009 del 29/05/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 02/11/2012 - Registro Particolare 32976 Registro Generale 42374 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI SALERNO SEZ. DI EBOLI Repertorio 3140/2012 del 08/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 21/11/2012 - Registro Particolare 35038 Registro Generale 46083 Pubblico ufficiale UFF.LE GIUD.RIO TRIB. SA SEZ. DIST. DI EBOLI Repertorio 2638 del 25/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale 25868 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO 2
Tipo Catasto Fabbricati
Foglio 52 – Particella 101 Sub 11 - Ispezione del 19/12/2024

TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale 25868 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO 3
Tipo Catasto Fabbricati
Foglio 52 – Particella 101 Sub 12 - Ispezione del 19/12/2024

TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale 25868 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISPEZIONI IPOTECARIE

LOTTO 1
Comune di EBOLI
(SA) Catasto
Fabbricati

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

Foglio 52 – Particella 101 Sub 3 - Ispezione del 19/12/2024

TRASCRIZIONE del 23/03/2005 - Registro Particolare 10450 Registro Generale 14551
Pubblico ufficiale TRIBUNALE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio 777/1992 del 15/03/2005
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3295 Registro Generale 28531
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 734 del 1993

ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3296 Registro Generale 28532
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 26977 del 1993

ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3297 Registro Generale 28533
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 457 del 1989

ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3298 Registro Generale 28534
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1675 del 1990

ANNOTAZIONE del 24/05/2006 - Registro Particolare 3299 Registro Generale 28535
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1249/2005 del 15/03/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 12439 del 1990

TRASCRIZIONE del 05/06/2006 - Registro Particolare 18374 Registro Generale 30690 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 44436/6951 del 31/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 05/06/2006 - Registro Particolare 8825 Registro Generale 30691 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 44437

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

del 31/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 17/06/2009 - Registro Particolare 3206 Registro Generale 27640 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4139/2009 del 29/05/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 02/11/2012 - Registro Particolare 32976 Registro Generale 42374 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI SALERNO SEZ. DI EBOLI Repertorio 3140/2012 del 08/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 21/11/2012 - Registro Particolare 35038 Registro Generale 46083 Pubblico ufficiale UFF.LE GIUD.RIO TRIB. SA SEZ. DIST. DI EBOLI Repertorio 2638 del 25/10/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale 25868 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501
del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO 2
Tipo Catasto Fabbricati
Foglio 52 – Particella 101 Sub 11 - Ispezione del 19/12/2024

TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale 25868 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO 3
Tipo Catasto Fabbricati
Foglio 52 – Particella 101 Sub 12 - Ispezione del 19/12/2024

TRASCRIZIONE del 19/06/2023 - Registro Particolare 20745 Registro Generale

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

25868Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3501 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante le operazioni peritali l'accesso è stato consentito dalla Sig.ra [redacted] che detiene il possesso degli immobili sub 3 e sub 11.
Il sub 12 risulta occupato dalla società [redacted] con sede in Giugliano in Campania (NA), Via San Francesco a Patria n. 78 (C.F. [redacted] destinato ad attività commerciale di vendita attrezzature e macchinari per l'agricoltura e giardinaggio, in virtù di contratto di locazione del 31.10.2017, registrato in data 02.11.2017, canone € 800,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'Ufficio Tecnico del Comune di Eboli ha reperito una CILA del 22.11.2017 a firma Ing. [redacted] per la divisione del locale al piano terra, che riguarda il Lotto 2 ed il Lotto dove si richiamano i titoli originari: Concessione Edilizia n. 14189/81 del 10/10/1985 e successiva variante n. 18675 del 28/11/1988,.

Lotto 3
Risulta sostanzialmente conforme alla CILA depositata.

Lotto 2
Presenta rispetto alla CILA una diversa distribuzione interna e un'apertura ricavata sulla tompagnatura perimetrale. Per il ripristino sono necessari interventi stimati in € 4.000,00.

Lotto 1
Con incarico del 6 maggio 2025 il Giudice ha disposto un'integrazione per il reperimento dei titoli edilizi.
Sono state reperite:
– Concessione edilizia n. 14189/81
– Concessione edilizia n. 18675/88

Sono state riscontrate difformità:
– diversa distribuzione interna;
– chiusura dei terrazzi mediante infissi;
– modifica del balcone a tasca con tamponatura e finestra;
– annessione abusiva di un vano attiguo al vano scala.

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

Interventi necessari:
– rimozione infissi e riapertura terrazzi;
– demolizione tamponatura e ripristino balcone a tasca;
– eliminazione dell'annessione abusiva;
– presentazione pratica edilizia per legittimare la distribuzione interna, con variazione catastale.

Le operazioni di ripristino sopra descritte, unitamente alle opportune pratiche urbanistiche e agli aggiornamenti catastali, possono essere stimate cautelativamente dallo scrivente in questa fase in complessivi € 30.000,00 Omnicomprensivi.

Riguardo l'Agibilità, in merito ai documenti visionati, non è presente nessun documento che attesti la stessa.

Riguardo la Destinazione Urbanistica tutti i lotti si trovano in zona omogenea B – "agglomerati urbani recenti".

VALORI DA PORRE A BASE D'ASTA

Lotto 1
Base d'asta: € 102.500,00

Lotto 2
Base d'asta: € 6.900,00

Lotto 3
Base d'asta: € 95.000,00

Salerno, 19 Novembre 2025

L'Esperto

Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a