

**TRIBUNALE di SALERNO**

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



G. E.: Dott.ssa GIUSEPPINA VALIANTE



Procedura Esecutiva .....	<b>INTESA SANPAOLO S.p.A.</b> [REDACTED]
R. G. Esec. N. ....	<b>50/2025</b>
Custode Giudiziario .....	<b>Dott.ssa Giuseppina Valiante</b>
Prossima Udienza .....	<b>26/06/2025</b>

**CONSULENZA *TECNICA di UFFICIO*****PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE***Immobile ubicato nel Comune di Felitto (SA) - Piazza Mercato, 11*

23/05/2025

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



## INDICE

<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>PARTE EPIGRAFICA</b> Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...</li></ul>	Pag. 04
<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI</b> Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente</li></ul>	Pag. 07
<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>RISPOSTE AI QUESITI</b> Risposte ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte</li></ul>	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. 08
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.12
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.16
Risposta al Quesito N° 15	Pag.21
<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>PARTE RIASSUNTIVA:</b> Esposizione in forma sintetica</li></ul>	Pag. 21
<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>CONCLUSIONI</b></li></ul>	Pag. 24



Allegati:	
1)	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2)	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3)	CERTIFICATO DI RESIDENZA, CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO DI MATRIMONIO
4)	VISURE CATASTALI STORICHE AGGIORNATE, SCHEDE CATASTALI E CARTOGRAFIE
5)	ELABORATI GRAFICI
6)	TITOLI DI PROVENIENZA
7)	PRATICHE EDILIZIE + ESTRATTO PRG
8)	ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO E PER IMMOBILE
9)	ATTO DI PIGNORAMENTO, ISTANZA DI VENDITA, CERTIFICAZIONE NOTARILE
10)	BORSINO IMMOBILIARE
11)	ATTESTATO REGIONE CAMPANIA
12)	RACCOMANDATA E COMUNICAZIONI
13)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI

3





## 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 31 marzo 2025 del G.E. Dott.ssa Giuseppina Valiante, veniva nominato **esperto per la stima dei beni pignorati con procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 50/2025**, promossa dalla società INTESA SANPAOLO S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avvocato Davide Sarina e dall'Avvocato Giulia Galati contro la [REDACTED] o. Lo stesso ha prestato giuramento in data 31 marzo 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.<sup>1</sup> è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

1.

*Siriportaiteltestodelcomma2dell'art"567"p"e.,comemodificatodald.l.n.8312015,convertitonellaleggen.132/2015:"Ilcreditorecherichiedelavenditadevoprovedere,entrosessantagiornidaldelpositodebricorso,adallegareallostesso*

*l'estrattodelcatasto,nonchécertificatidelleiscrizionietrascrizionirelativeall'immobilepignoratoeffettuateineventianteriori*

*allatrascrizionedel pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali ed e 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, Avv. Alessandra Spadafora, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, ha effettuato:

- Unico accesso, in data 18 aprile 2025 alle ore 10:00, presso l'immobile oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali in allegato (Allegato 2), si riscontrava la presenza della Sig.ra Elena Ventre, la quale ci consentiva 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 15 Particella 137 Sub. 4, sito a Felitto (SA) alla Piazza Mercato, 11. L'immobile era nella disponibilità dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] che lo occupava in uno alla sua famiglia. Infine, lo stesso è dotato di impianto elettrico, idrico, gas ma non si disponeva dei relativi certificati.

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

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

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

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

1.

*Siri portail testodel comma 2 dell'art"567c"p" c., comomodificatodal d.l.n.8312015, convertitonella legge n.132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso*

*l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."*

2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*

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

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 21/03/2025, mentre la Relazione notarile è stata depositata in data 20/03/2024, 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 del Lotto, che specifica descrizione dell'immobile.

**LOTTO UNICO**

<b>Tipologia</b>	<b>Abitazione civile</b>						
<b>Ubicazione</b>	<b>Felitto (SA), Piazza Mercato, 11</b>						
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	15	137	4	A/3	2	3,5 vani	€ 162,68
<b>Superfici (mq)</b>	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)			SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)			
	Sup. Abitazione: 64,67mq			Sup. Abitazione: 87,37 mq			
	<b>TOTALE</b>			<b>Mq 87,37</b>			
<b>Confini</b>	<p>L'immobile confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nord, con Piazza Mercato;</li> <li>• Sud, con distacco con altro fabbricato;</li> <li>• Ovest, con altre U.I.U. non oggetto di pignoramento;</li> <li>• Est, con Vicolo II Mercato;</li> </ul>						
<b>Descrizione</b>	<p>L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita comune di Felitto (SA) alla Piazza Mercato, punto nevralgico del paese situato nel Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. La stessa rappresenta il centro civico, grazie alla presenza del Municipio e sociale del borgo diventando il punto di riferimento dei cittadini e dei visitatori. La piazza ha una forma rettangolare leggermente irregolare, determinata dalla morfologia del borgo medievale e dall'adattamento alla topografia locale. È facilmente raggiungibile dalle principali vie del centro storico, come Via Roma, ed è ben connessa ai percorsi pedonali e carrabili del paese.</p> <p>L'edificio di cui fa parte l'immobile staggito è formato da cinque piani fuori terra, composto da struttura portante mista muratura e cemento armato. Le facciate esterne del fabbricato risultano in buone condizioni manutentive. L'edificio ha accesso diretto da Piazza Mercato, tramite corpo scala centrale comune a tutte le</p>						

abitazioni presenti nel fabbricato.

L'immobile pignorato è localizzato al primo piano di detto edificio ed è composto da: una cucina, un soggiorno, due camere e un wc collegate da un corridoio. Inoltre nel locale cucina è stato ricavato un piccolo ripostiglio nel sottoscala confinante con l'abitazione. Al momento dell'accesso, l'appartamento era dotato di impianto elettrico, idrico, gas e di riscaldamento 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).

10

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

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

L'esecutata, [REDACTED], è entrata in possesso del bene oggetto di pignoramento in virtù dei seguenti atti:

- Rettifica Atto di Compravendita, trascritta ai nn. 44299/35068 in data 28 ottobre 2021, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Granese Generoso di Eboli (SA) del 28 settembre 2021, numero di repertorio 29615/21375, FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.27220 del 6 settembre 2019, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro [REDACTED];
- Atto di Compravendita, trascritta ai nn. 35495/27220 in data 06 settembre 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Granese Generoso di Eboli (SA) del 07 agosto 2019, numero di repertorio 26383/18744, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nata a Cassino (FR) il 18 marzo 1963;
- Atto di COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 1964/1569 in data 16 gennaio 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Granese Generoso di Eboli (SA) del 18 dicembre 2018,



numero di repertorio 25323/17884, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] L. sede Capaccio Paestum (SA);

- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.40753/31400 in data 24 ottobre 2018, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Salerno - Giudice Esecuzione del 25 settembre 2018, numero di repertorio 2102/2018, a favore di [REDACTED] L. sede Capaccio Paestum (SA), contro [REDACTED];
- Atto di Compravendita, trascritta ai nn. 2245/1834 in data 26 gennaio 1994, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Antonia Angrisani di Capaccio (SA) del 28 gennaio 1994, numero di repertorio 25610, a favore [REDACTED] contro [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.*

L'immobile 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, l'immobile staggito risultava nella disponibilità dell'esecutata, [REDACTED] la quale lo occupava in uno alla sua famiglia, così come riportato nel Verbale di Sopralluogo (Allegato 2).

Il bene pignorato non risultava 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 dell'esecutata sul bene è di piena proprietà.

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

Il sottoscritto, analizzato il mercato immobiliare della zona, nonché la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (allegato 10), ritiene che il più probabile canone di locazione per i seguenti lotti è:

**LOTTO UNICO**

pari a 155,00(arrotondato) € (centocinquantacinque/00 euro) mensili, determinato considerando un canone mensile medio di 1,75€ per mq di superficie commerciale (SC=87,37 mq).

Unità immobiliare	Coeff. di Locazione (€ / mq)		Superficie commerciale (mq)	Valore Locazione (€ mese)	
	Min	Max		Min	Max
Abitazione di tipo economico	1,6	1,9	87,37	139,79	166,00

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

$$C = C_{lm} \times SC = 1,75€ \times 87,37mq = 152,90€ \text{ arrotondato } 155,00 \text{ mensili}$$

Infine, si precisa, che l'immobile staggito era nella disponibilità dell'esecutata, Sig.ra [REDACTED], la quale lo occupava in uno alla sua famiglia, così come dichiarato nel verbale di sopralluogo (Allegato 2).

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.*

La debitrice della seguente procedura è una persona fisica, Sig.ra [REDACTED], pertanto si allegano certificato di residenza, stato civile ed estratto di matrimonio. (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.*

13

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.**

Il bene oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n° 50/2025 è oggetto delle seguenti formalità (allegato 8):

- **LOTTO UNICO** (Foglio 15 – Particella 137 - Subalterno 4)
  - ISCRIZIONE del 06/09/2019 - Registro Particolare 4428 Registro Generale 35496 Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 26384/18745 del 07/08/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  - TRASCRIZIONE del 13/03/2025 - Registro Particolare 8439 Registro Generale 10594 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 1652 del 28/02/2025

- XXXXXXXXXX (esecutata)

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2019 - Registro Particolare 4428 Registro Generale 35496 Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 26384/18745 del 07/08/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in FELITTO(SA)



SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/2025 - Registro Particolare 8439 Registro Generale 10594  
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 1652 del 28/02/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in FELITTO(SA)

- [REDACTED] (Proprietario antecedente nel ventennio)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2018 - Registro Particolare 31400 Registro Generale 40753  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO - GIUDICE ESECUZIONE Repertorio 2102/2018 del 25/09/2018  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in FELITTO(SA)

- [REDACTED] (Proprietario antecedente nel ventennio)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/1990 - Registro Particolare 20411 Registro Generale 25947  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 25985 del 08/09/2010
- ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/1992 - Registro Particolare 2117 Registro Generale 18197  
Pubblico ufficiale GIP PRETURA Repertorio 102929 del 24/11/1990  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Immobili siti in FELITTO(SA)  
SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/09/2010 - Registro Particolare 25985 Registro Generale 37017  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 558/90 del 21/09/1990  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - TRASCRIZIONE IN RINNOVAZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in FELITTO(SA)  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 20411 del 1990

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.*

16

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 Felitto (SA) riscontra che il fabbricato è stato costruito in assenza di autorizzazioni amministrative. Successivamente il l'Ufficio tecnico ho rilasciato Concessione edilizia in sanatoria n.2/89 in data 7 settembre 1989 e in seguito a lavori di manutenzione è stata rilasciata concessione edilizia n.35 del 25 settembre 1989.

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

- Diversa distribuzione interna;
- Realizzazione di un piccolo ripostiglio nel sottoscala del vano scala comune;

Per sanare le suddette difformità occorrerà redigere pratiche urbanistiche e catastali per un costo presuntivo di 2.500,00€, comprensivo di oneri e spese tecniche.

Inoltre si evidenzia che l'immobile sito alla Piazza Mercato, secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), attualmente ancora in vigore, nel Comune di Felitto (SA), ricadono in "Zona B1 – Centro Urbano".

*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.*

17

## INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

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

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

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

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

dove :

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

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

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

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

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

Lotto	Descrizione del bene	Superficie commerciale [mq]
Unico	Abitazione di tipo economico	87,37

## Indagine di mercato Lotto Unico:

22/05/25, 12:14

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: FELITTO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO-MUNICIPIO-VIA%20CENTRALE-V.G.MA

Codice zona: P.OMERIO-V.MERCATO-P.ZZA%20MERCATO-V.ALARIO-V.A.MORO-

Microzona: 0%20V.A.MANZONI%20-%20SS488

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	680	L	1,6	1,9	L
Box	Normale	400	470	L	1,8	2,2	L
Ville e Villini	Normale	680	860	L	1,9	2,4	L

Stampa

Legenda



Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	V <sub>mu</sub>
Abitazione di tipo economico	Normale	550,00	680,00	615,00

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

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		OMI (valore medio)	Atti pubblici fonte Agenzia dell'entrate	$V_{mu}$
Negozi	Normale	615,00	690,00	650,00

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

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]	$C_i$	Superficie Commerciale $S_c$ [mq]	Valore (arrotondato) €
Uno	Appartamento	650,00	0,90	87,37	51.000,00
<b>TOTALE</b>					<b>51.000,00</b>

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(€)	Totale Detrazioni (€)
1	200,00		2.500,00	2.700,00

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 uno	51.000,00	2.500,00	48.500,00

**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	48.500,00	7.275,00	41.000,00



### Schema sintesi Finale

Lotto	Descrizione	Indirizzo	Dati Catastali	Valore Stimato (V calcolato - detrazioni) (Euro)
Uno	Abitazione di tipo economico	Piazza Mercato, 11 Felitto (SA)	- F.15 p.lla 137 Sub. 4;	41.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>41.000,00€</b>

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

I beni mobili rilevati all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento consistono in mobilio ed elettrodomestici. Le spese complessive occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione di detti beni ammontano a circa 3.000,00 €. Inoltre, il presumibile valore di mercato dei beni mobili rilevati durante il sopralluogo è di circa 10.000,00 €.

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

Tipologia	Abitazione di tipo economico						
Ubicazione	Felitto (SA), Piazza Mercato, 11						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	15	137	4	A/3	2	3,5 vani	€ 162,68
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)			SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)			
	Sup. Abitazione: 64,67 mq			Sup. Abitazione: 87,37 mq			
	<u>TOTALE</u>			<b>Mq 87,37</b>			
Confini	L'immobile confina: <ul style="list-style-type: none"><li>• Nord, con Piazza Mercato;</li><li>• Sud, con distacco con altro fabbricato;</li><li>• Ovest, con altre U.I.U. non oggetto di pignoramento;</li></ul>						

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Est, con Vicolo II Mercato;</li></ul>
<b>Titolo di proprietà</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rettifica Atto di Compravendita, trascritta ai nn. 44299/35068 in data 28 ottobre 2021, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Granese Generoso di Eboli (SA) del 28 settembre 2021, numero di repertorio 29615/21375, FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.27220 del 6 settembre 2019, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro [REDACTED];</li><li>• Atto di Compravendita, trascritta ai nn. 35495/27220 in data 06 settembre 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Granese Generoso di Eboli (SA) del 07 agosto 2019, numero di repertorio 26383/18744, a favore di [REDACTED] nata a Cassino (FR) il 18 marzo 1963;</li><li>• Atto di COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 1964/1569 in data 16 gennaio 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Granese Generoso di Eboli (SA) del 18 dicembre 2018, numero di repertorio 25323/17884, a favore di [REDACTED] sede Capaccio Paestum (SA);</li><li>• DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.40753/31400 in data 24 ottobre 2018, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Salerno - Giudice Esecuzione del 25 settembre 2018, numero di repertorio 2102/2018, a favore di [REDACTED];</li><li>• Atto di Compravendita, trascritta ai nn. 2245/1834 in data 26 gennaio 1994, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Antonia Angrisani di Capaccio (SA) del 28 gennaio 1994, numero di repertorio 25610, a favore di [REDACTED];</li></ul>
<b>Regime patrimoniale</b>	L'esecutata è una persona fisica, pertanto si allegano certificati di residenza, stato civile ed estratto di matrimonio (Allegato 3)
<b>Quota pignorata</b>	100%
<b>Conformità</b>	Immobile ante'67 successive pratiche edilizie: - Concessione edilizia in sanatoria n.2/89 in data 7 settembre 1989 - concessione edilizia n.35 del 25 settembre 1989.

	<p>Si è, quindi, proceduto al confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in fase di accesso (Allegato 5) e le planimetrie allegate alle suddette pratiche edilizie, dal quale sono emerse le seguenti difformità:</p>
<b>Difformità</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Diversa distribuzione interna;</li><li>• Realizzazione di un piccolo ripostiglio nel sottoscala del vano scala comune;</li></ul>
<b>Esistenza formalità, vincoli oneri</b>	<p><b>LOTTO UNICO</b> (Foglio 15 – Particella 137 - Subalterno 4)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ISCRIZIONE del 06/09/2019 - Registro Particolare 4428 Registro Generale 35496 Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 26384/18745 del 07/08/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</li><li>• TRASCRIZIONE del 13/03/2025 - Registro Particolare 8439 Registro Generale 10594 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 1652 del 28/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</li></ul> <p>██████████ (esecutata)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2019 - Registro Particolare 4428 Registro Generale 35496 Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 26384/18745 del 07/08/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in FELITTO(SA) SOGGETTO DEBITORE</li><li>• TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/2025 - Registro Particolare 8439 Registro Generale 10594 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 1652 del 28/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FELITTO(SA)</li></ul>
<b>Spese condominial</b>	<p>Non vi è un condominio costituito</p>



i	
Occupazione	Nella disponibilità dell'esecutata
Conservazione	Discrete
Probabile canone di locazione	C = <u>155,00€/mensili (centocinquantacinque/00 euro)</u>
Valore del bene:	Valore = <u>€ 41.000,00(quarantunomila/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°24 pagine dattiloscritte e n°13 allegati.

Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Salerno, 23 maggio 2025

L'Esperto

vott. Ingeg. **DE PRISCO Salvatore**

