

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vairo Elio, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

84100 - OMISSIS

Nato a OMISSIS il 12/04/1973



Incarico.....	pag.3
Premessa.....	pag.3
Descrizione	pag.3
Lotto Unico.....	pag.4
Elenco allegati.....	pag.9
Riepilogo bando d'asta.....	pag.10
Schema riassuntivo.....	pag.11
Formalita da cancellare	pag.12

All'udienza del 11/01/2024, il sottoscritto Ing. Vairo Elio, con studio in Corso G. Garibaldi, 84 - 84123 - Salerno (SA), email eliovairo@libero.it, PEC ing.eliovairo@postecert.it, Tel. 089 31 80 777, Fax 089 31 80 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a OMISSIS(SA) - OMISSIS

L'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, è ubicata in una zona periferica del Comune di OMISSIS(SA) in OMISSIS n.29 in un parco denominato "OMISSIS". Al parco si accede da un cancello automatizzato posto su OMISSIS che conduce ad un cortile condominiale da cui è possibile accedere alle singole unità immobiliari. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani: un piano terra con relativa piccola corte pertinenziale e un primo piano mansardato.

Dalla corte condominiale si accede ad una piccola corte pertinenziale delimitata all'ingresso da un cancelletto in ferro di complessivi 29.00 mq. Dalla corte pertinenziale si accede al piano terra costituito da una cucina/sala pranzo di 24.13 mq e da un bagno di 3.00 mq. La superficie utile (S.U.) del piano terra è di 27.13 mq ed un'altezza utile di 2.80 mt. A mezzo di una scala a chiocciola in ferro si giunge al primo piano mansardato costituito da un piccolo disimpegno di 3.57 mq e da due camere da letto di cui una prima di 8.58 mq (Letto 1) con lucernario posto sul tetto e una seconda di 14.60 mq (Letto 2) con finestra che affaccia sulla corte pertinenziale. La superficie utile (S.U.) è di 26.75 mq con altezza variabile da un massimo al colmo di 3.22 mt ad un minimo sul perimetro di 1.77 mt.

L'unità immobiliare internamente è in buono stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione in tutti gli ambienti è in gres porcellanato dalle dimensioni 33x33 di colore bianco posta a spina di pesce. Il rivestimento del bagno e della cucina è in gres porcellanato dalle dimensioni 20x25 con decoro a tutt'altezza. I servizi igienici del bagno sono del tipo standard di colore bianco. Le pareti interne sono del tutto tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco.

Le porte interne sono di tipo tradizionale in legno tamburato fatta eccezione per le due camere da letto che presentano porte a soffietto. Le finestre interne al primo piano sono in alluminio ed esterne alla romana di colore bianco, mentre a piano terra sia la porta che la finestra sono internamente in alluminio ed esternamente in ferro alla romana di colore bianco.

L'immobile non è dotato di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico non è a norma secondo la normativa vigente. Le pareti esterne dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è in muratura di mattoni rossi. Il cortile pertinenziale presenta dei muretti con alternanza di tufo e mattoni rossi per un'altezza di circa 1,00 m al di sopra dei quali vi è una muratura in laterizio alveare con sovrastante mattoni rossi di copertura. La pavimentazione esterna del cortile è realizzata con piastrelle in cotto rosso poste a coltello.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il Lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a OMISSIS(SA) - OMISSIS

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: OMISSIS
84100 - OMISSIS
Nato a OMISSIS il 12/04/1973

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

I confini procedendo in senso orario, sono:

- a Nord con cortile condominiale e corte pertinenziale;
- a Ovest con altro immobile in aderenza;
- a Est con altro immobile in aderenza;
- a Sud con strada comunale OMISSIS.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,88 mq	63,02 mq	1	63,02 mq	2,80 m	Terra e Primo
Corte di pertinenza	29,00 mq	29,00 mq	0,30	8,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				71,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/2002 al 08/12/2024	OMISSIS, nato a OMISSIS il 12/04/1973, C.F. OMISSIS, proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 504, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 309,87 Piano Terra e Primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	504	8		A3	1	4 vani	58 mq	309,87 €	Terra e Primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Il Lotto si presenta, sia esternamente che internamente, in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.

PARTI COMUNI

Il Lotto fa parte di un piccolo parco che in cui le unità immobiliari hanno in comune una corte condominiale che si collega alla OMISSIS.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Lotto fa parte di un fabbricato a schiera costituito da una struttura intelaiata in c.a. con solai latero cementizi e copertura a doppia falda con sovrastante manto di copertura con tegole alla marsigliese.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il Lotto è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**
Trascritto a OMISSIS il 01/10/2008
Reg. gen. 38109 - Reg. part. 27195
Quota: 1/1
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Salerno il 27/07/2023
Reg. gen. OMISSIS - Reg. part. OMISSIS
Quota: 1/1
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è:

-verbale di pignoramento = 35,00 (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 200,00 € (imposta ipotecaria).

Il costo complessivo a carico della procedura è pari a:

$$35,00 + 59,00 + 200,00 = 294,00 \text{ euro}$$

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade secondo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con deliberazione di C.C. n. 86 del 28.12.2020, pubblicato sul Burc n. 5 dell'11.01.2021 ed entrato in data 12.01.2021, ricade in zona B4 (Nuclei Edificati in ambito rurale)

Nella zona B4 sono ammessi nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente i seguenti interventi:

Manutenzione ordinaria (MO);

Manutenzione straordinaria (MS);

Ristrutturazione edilizia (RI)

Miglioramento bioenergetico (MBE);

Nella zona B4 sono consentite le funzioni:

-DA/1,DA/2,DA/3;

-DC/1;

-DT/1;DT/2;DT/3;DT/4;DT/5;DT/6;DT/7;

-DP/1;

-URB/1;URB/2.

Inoltre, la zona dove ricade il fabbricato è vincolata paesaggisticamente ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 mentre, non rientra nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia Reg. Costruzioni n° 5397 Concessione n°1762 rilasciata dal Comune di OMISSIS(SA) in data 04.11.1992 ed intestata a Di Filippo Antonio. Detta concessione riguardava la manutenzione straordinaria senza aumento di volumetria per ristrutturazione del fabbricato e la diversa distribuzione interna del piano terra e ristrutturazione della copertura non abitabile. Dagli elaborati allegati alla C.E. n.1762 del 1992 risulta che il fabbricato doveva essere costituito da n.4 unità abitative ognuna costituita da: cucina, bagno e camera da letto disposte longitudinalmente, con relativa copertura non abitabile a due falde. Il Lotto è in difformità alla C.E. n.1762 del 1992 in quanto oltre alla diversa distribuzione interna del piano terra vi è il piano primo mansardato abitabile con accesso da una piccola scala a chiocciola in ferro. E' possibile sanare il tutto, considerate che la volumetria esistente non è variata, con un Permesso di Costruire per Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 con l'assenso del nulla osta della Soprintendenza in quanto la zona è vincolata paesaggisticamente.

E' importante ricordare che, essendo il fabbricato un unico corpo, l'Accertamento di conformità deve riguardare tutti gli immobili costituenti il fabbricato.

Le spese da sostenere sono le seguenti da suddividersi per cinque unità che costituiscono l'intero corpo di fabbrica di cui fa parte l'immobile pignorato:

-130,00 euro per i diritti di segreteria;

-130,00 euro a seguito del rilascio del nulla osta della Soprintendenza;

-Marca da bollo da 16,00;

-Doppio dell'oblazione $516,00 \times 2 = 1.032,00$ euro;

-Onorario professionale 2.500,00 euro oltre IVA e Cassa.

Lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a OMISSIS(SA) - OMISSIS

L'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, è ubicata in una zona periferica del Comune di OMISSIS(SA) in OMISSIS n.29 in un parco denominato "OMISSIS". Al parco si accede da un cancello automatizzato posto su OMISSIS che conduce ad un cortile condominiale da cui è possibile accedere alle singole unità immobiliari. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani: un piano terra con relativa piccola corte pertinenziale e un primo piano mansardato. Dalla corte condominiale si accede ad una piccola corte pertinenziale delimitata all'ingresso da un cancelletto in ferro di complessivi 29.00 mq. Dalla corte pertinenziale si accede al piano terra costituito da una cucina/sala pranzo di 24.13 mq e da un bagno di 3.00 mq. La superficie utile (S.U.) del piano terra è di 27.13 mq ed un'altezza utile di 2.80 mt. A mezzo di una scala a chiocciola in ferro si giunge al primo piano mansardato costituito da un piccolo disimpegno di 3.57 mq e da due camere da letto di cui una prima di 8.58 mq (Letto 1) con lucernario posto sul tetto e una seconda di 14.60 mq (Letto 2) con finestra che affaccia sulla corte pertinenziale. La superficie utile (S.U.) è di 26.75 mq con altezza variabile da un massimo al colmo di 3.22 mt ad un minimo sul perimetro di 1.77 mt. L'unità immobiliare internamente è in buono stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione in tutti gli ambienti è in gres porcellanato dalle dimensioni 33x33 di colore bianco posta a spina di pesce. Il rivestimento del bagno e della cucina è in gres porcellanato dalle dimensioni 20x25 con decoro a tutt'altezza. I servizi igienici del bagno sono del tipo standard di colore bianco. Le pareti interne sono del tutto tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco. Le porte interne sono di tipo tradizionale in legno tamburato fatta eccezione per le due camere da letto che presentano porte a soffietto. Le finestre interne al primo piano sono in alluminio ed esterne alla romana di colore bianco, mentre a piano terra sia la porta che la finestra sono internamente in alluminio ed esternamente in ferro alla romana di colore bianco. L'immobile non è dotato di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico non è a norma secondo la normativa vigente. Le pareti esterne dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è in muratura di mattoni rossi. Il cortile pertinenziale presenta dei muretti con alternanza di tufo e mattoni rossi per un'altezza di circa 1,00 m al di sopra dei quali vi è una muratura in laterizio alveare con sovrastante mattoni rossi di copertura. La pavimentazione esterna del cortile è realizzata con piastrelle in cotto rosso poste a coltello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 504, Sub. 8, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 77.457,60

Per determinare il valore venale del bene si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria del bene, riduttivo rispetto alle leggi del mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica per calcolare il valore del bene. Per la stima del valore venale della porzione immobiliare si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, di unità immobiliari adibite a civile abitazione ubicate nel Comune di OMISSIS(SA), in via OMISSIS, varia da un minimo di 910,00 euro fino ad un massimo di 1.200,00 euro (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI). Si ritiene, pertanto, di adottare per l'immobile in oggetto la ragionevole cifra di 1.200,00 €

(MILLEDUECENTO/00) a metro quadrato che deve essere "corretta" considerando i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile. Il valore dell'immobile, considerando la sua superficie utile, viene determinato "correggendo" il prezzo a metro quadro nel seguente modo:

$$1.200,00 \times 0,90 = 1.080,00 \text{ euro/mq}$$

in cui 0,90 è un coefficiente che considera l'età, la qualità e lo stato di manutenzione dell'immobile.

Infine, considerando che è presente una corte di pertinenza esclusiva avremo che:

$$1.200,00 \times 0,90 \times 0,30 = 324,00 \text{ euro/mq}$$

in cui 0,30 è un coefficiente di pertinenza della corte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento OMISSIS(SA) - OMISSIS	71,72 mq	1.080,00 €/mq	€ 77.457,60	100,00%	€ 77.457,60
Valore di stima:					€ 77.457,60

Dal valore di stima devono essere detratti i costi relativi all'accertamento di conformità pari a 761,60 euro (3.808,00 euro diviso 5 unità immobiliari) per cui il valore commerciale dell'immobile pignorato è pari a: 77.457,60 - 761,60 = **76.696,00 euro**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, lì 16/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vairo Elio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A) Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario Avv. Pantaleo Sansone
- ✓ N° 1 Altri allegati - A1) Osservazioni formulate dagli Avvocati OMISSIS per il sig. OMISSIS
- ✓ N° 1 Altri allegati - B) Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - C) Visura catastale + Eaborato planimetrico + Elaborato grafico con ubicazione dell'immobile pignorato
- ✓ N° 1 Altri allegati - D) Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - E) Planimetria rilevata
- ✓ Altri allegati - F) Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - G) Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - H) Titoli autorizzativi e/o concessori
- ✓ N° 1 Altri allegati - I) Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - L) Banca dati delle quotazioni immobiliari



✓ N° 1 Altri allegati - M) Ispezione ipotecaria per soggetto

✓ N° 1 Altri allegati - N) Ispezione ipotecaria per immobile



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a OMISSIS(SA) - OMISSIS

L'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, è ubicata in una zona periferica del Comune di OMISSIS(SA) in OMISSIS n.29 in un parco denominato "OMISSIS". Al parco si accede da un cancello automatizzato posto su OMISSIS che conduce ad un cortile condominiale da cui è possibile accedere alle singole unità immobiliari. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani: un piano terra con relativa piccola corte pertinenziale e un primo piano mansardato. Dalla corte condominiale si accede ad una piccola corte pertinenziale delimitata all'ingresso da un cancelletto in ferro di complessivi 29.00 mq. Dalla corte pertinenziale si accede al piano terra costituito da una cucina/sala pranzo di 24.13 mq e da un bagno di 3.00 mq. La superficie utile (S.U.) del piano terra è di 27.13 mq ed un'altezza utile di 2.80 mt. A mezzo di una scala a chiocciola in ferro si giunge al primo piano mansardato costituito da un piccolo disimpegno di 3.57 mq e da due camere da letto di cui una prima di 8.58 mq (Letto 1) con lucernario posto sul tetto e una seconda di 14.60 mq (Letto 2) con finestra che affaccia sulla corte pertinenziale. La superficie utile (S.U.) è di 26.75 mq con altezza variabile da un massimo al colmo di 3.22 mt ad un minimo sul perimetro di 1.77 mt. L'unità immobiliare internamente è in buono stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione in tutti gli ambienti è in gres porcellanato dalle dimensioni 33x33 di colore bianco posta a spina di pesce. Il rivestimento del bagno e della cucina è in gres porcellanato dalle dimensioni 20x25 con decoro a tutt'altezza. I servizi igienici del bagno sono del tipo standard di colore bianco. Le pareti interne sono del tutto tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco. Le porte interne sono di tipo tradizionale in legno tamburato fatta eccezione per le due camere da letto che presentano porte a soffietto. Le finestre interne al primo piano sono in alluminio ed esterne alla romana di colore bianco, mentre a piano terra sia la porta che la finestra sono internamente in alluminio ed esternamente in ferro alla romana di colore bianco. L'immobile non è dotato di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico non è a norma secondo la normativa vigente. Le pareti esterne dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è in muratura di mattoni rossi. Il cortile pertinenziale presenta dei muretti con alternanza di tufo e mattoni rossi per un'altezza di circa 1,00 m al di sopra dei quali vi è una muratura in laterizio alveare con sovrastante mattoni rossi di copertura. La pavimentazione esterna del cortile è realizzata con piastrelle in cotto rosso poste a coltello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 504, Sub. 8, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade secondo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con deliberazione di C.C. n. 86 del 28.12.2020, pubblicato sul Burc n. 5 dell'11.01.2021 ed entrato in data 12.01.2021, ricade in zona B4 (Nuclei Edificati in ambito rurale) Nella zona B4 sono ammessi nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente i seguenti interventi: Manutenzione ordinaria (MO); Manutenzione straordinaria (MS); Ristrutturazione edilizia (RI) Miglioramento bioenergetico (MBE); Nella zona B4 sono consentite le funzioni: -DA/1,DA/2,DA/3; -DC/1; -DT/1;DT/2;DT/3;DT/4;DT/5;DT/6;DT/7; -DP/1; -URB/1;URB/2. Inoltre, la zona dove ricade il fabbricato è vincolata paesaggisticamente ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 mentre, non rientra nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	OMISSIS(SA) - OMISSIS		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 504, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	71,72 mq
Stato conservativo:	Il lotto si presenta, sia esternamente che internamente, in buone condizioni di manutenzione e di conservazione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, è ubicata in una zona periferica del Comune di OMISSIS(SA) in OMISSIS n.29 in un parco denominato "OMISSIS". Al parco si accede da un cancello automatizzato posto su OMISSIS che conduce ad un cortile condominiale da cui è possibile accedere alle singole unità immobiliari. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani: un piano terra con relativa piccola corte pertinenziale e un primo piano mansardato. Dalla corte condominiale si accede ad una piccola corte pertinenziale delimitata all'ingresso da un cancelletto in ferro di complessivi 29.00 mq. Dalla corte pertinenziale si accede al piano terra costituito da una cucina/sala pranzo di 24.13 mq e da un bagno di 3.00 mq. La una superficie utile (S.U.) del piano terra è di 27.13 mq ed un'altezza utile di 2.80 mt. A mezzo di una scala a chiocciola in ferro si giunge al primo piano mansardato costituito da un piccolo disimpegno di 3.57 mq e da due camere da letto di cui una prima di 8.58 mq (Letto 1) con lucernario posto sul tetto e una seconda di 14.60 mq (Letto 2) con finestra che affaccia sulla corte pertinenziale. La superficie utile (S.U.) è di 26.75 mq con altezza variabile da un massimo al colmo di 3.22 mt ad un minimo sul perimetro di 1.77 mt. L'unità immobiliare internamente è in buono stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione in tutti gli ambienti è in gres porcellanato dalle dimensioni 33x33 di colore bianco posta a spina di pesce. Il rivestimento del bagno e della cucina è in gres porcellanato dalle dimensioni 20x25 con decoro a tutt'altezza. I servizi igienici del bagno sono del tipo standard di colore bianco. Le pareti interne sono del tutto tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco. Le porte interne sono di tipo tradizionale in legno tamburato fatta eccezione per le due camere da letto che presentano porte a soffietto. Le finestre interne al primo piano sono in alluminio ed esterne alla romana di colore bianco, mentre a piano terra sia la porta che la finestra sono internamente in alluminio ed esternamente in ferro alla romana di colore bianco. L'immobile non è dotato di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico non è a norma secondo la normativa vigente. Le pareti esterne dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è in muratura di mattoni rossi. Il cortile pertinenziale presenta dei muretti con alternanza di tufo e mattoni rossi per un'altezza di circa 1,00 m al di sopra dei quali vi è una muratura in laterizio alveare con sovrastante mattoni rossi di copertura. La pavimentazione esterna del cortile è realizzata con piastrelle in cotto rosso poste a coltello.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Salerno il 27/07/2023

Reg. gen. OMISSIS - Reg. part. OMISSIS

Quota: 1/1

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura