

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Speranza Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2.....	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini.....	17
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	19
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19

Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Agropoli (SA) - Via Piano delle Pere, piano Terra.....	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Agropoli (SA) - Via Piano delle Pere.....	31

INCARICO

All'udienza del 20/01/2025, il sottoscritto Arch. Speranza Vincenzo, con studio in Via Raffaele Stasi, 21 - 84078 - Vallo della Lucania (SA), email vincenzosperanza@hotmail.com, PEC vincenzo.speranza@architettisalernopec.it, Tel. 0974 717018, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Le parti scritte in ROSSO sono state aggiunte ad integrazione e in risposta alle osservazioni inviatemi da parte convenuta in data 06/06/2025 che si allegano alla perizia.

Dette osservazioni riguardano:

1. Per quanto riguarda il bene individuato al Lotto n.1, l'esclusione dal valore di stima del ballatoio esterno presente sul lato Ovest del fabbricato al foglio 34 p.lla 84 sub.1, in quanto ricadente sulla corte comune.
2. La revisione del valore di stima del bene al Lotto n.2 in quanto l'area di terreno è edificabile.

Risposta in breve dello scrivente a cui segue la modifica della bozza:

1. Sulla base di quanto contenuto nelle osservazioni tecniche si accetta di escludere il ballatoio dal valore di stima del Lotto n.1.
2. Sulla base di quanto contenuto nelle osservazioni tecniche, si accetta la revisione di stima del Lotto n.2 , tuttavia:

è bene sottolineare che su questo ultimo punto il sottoscritto ha a lungo atteso i necessari chiarimenti richiesti con due PEC (in allegato) indirizzate al Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale, perché ha riscontrato una scarsa chiarezza delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. in merito alla edificabilità delle zone D1 dove non insistono ancora costruzioni. Il tecnico di parte convenuta è risultato convincente nel dare una spiegazione alla mia istanza inevasa dal Comune.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Agropoli (SA) - Via Piano delle Pere, piano Terra (Coord. Geografiche: 40.329366, 14.988773)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Agropoli (SA) - Via Piano delle Pere (Coord. Geografiche: 40.329971, 14.987204)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Agropoli (SA) - Via Piano delle Pere, piano Terra

DESCRIZIONE

La procedura riguarda l'intero piano terra di un edificio ad uso misto: commerciale al piano terra e residenziale al piano primo. L'immobile è circondato da una ampia corte condominiale che ha accesso pedonale e carrabile dalla Via Piano delle Pere. Una ampia porzione di corte è occupata da una tettoia metallica lato EST ad uso deposito e da una costruzione in c.a. lato SUD addossata al fabbricato principale anch'essa ad uso deposito. Un'altra parte della corte (lato Ovest) è utilizzata come deposito di legname all'aperto e parcheggio per gli automezzi dell'attività commerciale, **su questo lato è presente un ballatoio a livello del fabbricato.**

L'area d'ubicazione è suburbana, principalmente a destinazione residenziale e priva di servizi pubblici.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

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)

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

- ****** Omissis ****** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da allegata attestazione dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Agropoli, si annota quanto segue:
Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali. Agropoli, 13.08.2003
CON ATTO IN DATA 29/12/2011 A ROGITO DEL NOTAIO DR. RAIMONDO MALINCONICO NOTAIO
IN SALERNO DEL DISTRETTO NOTARILE DI SALERNO NOCERA INF. VALLO DELLA LUCANIA E SALA
CONSILINA, E' STATO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE PER FAR FRONTE AI BISOGNI
DELLA FAMIGLIA DEGLI SPOSI.
CON PROVVEDIMENTO DEL TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA N.R.G. 366/2014 IN DATA 12/05/2014
E' STATA OMOLOGATA LA SEPARAZIONE CONSENSUALE FRA I CONIUGI SUDDETTI

Con sentenza del Tribunale di VALLO DELLA LUCANIA n. 154 / 2020 in data 09.12.2020 e' stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con una stradina vicinale e quindi con le p.lle nn. 812 e 813, a Est con la Via Piano delle Pere dove si trova l'accesso carrabile, a Sud con le p.lle nn. 519 e 655, a Ovest con la p.lla 85. I confini sono ben delimitati da recinzione metallica su tutti i lati Nord, Est, Ovest e in gran parte anche su quello Sud, dove però è stato lasciato un passaggio verso il fondo alla p.lla 655, in quota di proprietà (indivisa) dell'esecutato e dei parenti, inizialmente oggetto di pignoramento da parte del creditore procedente che in un secondo momento ha fatto istanza di rinuncia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	410,00 mq	440,00 mq	1	440,00 mq	4,65 m	Terra
Ballatoio esterno coperto	100,00 mq	100,00 mq	0,10	10,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				440,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				440,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La corte esterna (~~mq 2950~~ mq 3.050) è stata lasciata in eredità dal ***Omissis*** ai tre figli: ***Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis***.

Per cui è di proprietà dei tre eredi per 1/3 ciascuno. L'area della corte alla quale si fa riferimento nella stima corrisponde, come da disposizioni testamentarie, a 1/3 dell'area complessiva.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/1991 al 13/09/2006	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 84, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 1,03 Piano T Graffato Si

Dal 13/09/2006 al 24/11/2011	***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 84, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 1.342,79 Piano T Graffato Si
Dal 24/11/2011 al 05/02/2025	***Omissis*** ***Omissis*** ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 84, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 1.342,79 Piano T Graffato Si

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	84	1		D8				1342,79 €	T	Si

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Risulta un contratto di locazione in essere (Codice identificativo TE720T001211000LC) registrato presso il DPSA UT di Vallo della Lucania il 22/06/2020 valido dal 02/01/2020 con scadenza il 01/01/2028, canone annuo di € 4.800,00, che si allega in copia alla presente relazione.

STATO CONSERVATIVO

L'edificazione del fabbricato è iniziata a partire da metà degli anni settanta e dunque si presenta in uno stato di conservazione comune se adeguato alla vetustà, almeno per la parte commerciale al sub. 1 non è stato oggetto

PARTI COMUNI

Si segnala la presenza di una corte condominiale parzialmente occupata da due strutture addossate all'edificio principale sui fronti Est e Sud. Queste strutture non risultano accatastate. Per la struttura sul fronte EST stradale non risultano concessioni edilizie o altri titoli rilasciati dal Comune per la loro sua edificazione. Per la struttura sul fronte SUD (porticato), in fase di osservazioni alla bozza dell'elaborato peritale, parte convenuta ha fornito, come titolo edilizio abilitativo, il P.d.C. n. 3139 rilasciato a ***Omissis*** in data 16/10/2003 intitolato: "Lavori di costruzione di un portico di pertinenza al fabbricato sito alla Loc. Muoio via Piano delle Pere del Comune di Agropoli sull'area identificata in Catasto al foglio n.23 p.llla n.84 ricadente in zona "AGRICOLA" del vigente P.d.F.".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù in atti, l'area pertinenziale del fabbricato è utilizzata come bene condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni
Esposizione: 360°
Altezza interna utile: 465 cm
Str. verticali: struttura intelaiata in c.a.
Solai: solaio in laterocemento
Pareti esterne ed interne: blocchi di tufo
Pavimentazione interna: al rustico
Pavimentazione esterna: asfalto
Recinzione perimetrale: si
Infissi esterni ed interni: saracinesche in lamiera e finestre in metallo e vetro
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, in parte a vista
Impianto Termico: assente
Terreno esclusivo: no
Posto auto: (posto scoperto su area condominiale
Soffitta, cantina o simili: no
Dotazioni condominiali: corte condominiale ad uso parcheggio

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/06/2020
- Scadenza contratto: 01/01/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

In merito alla congruità del canone di contratto si può affermare quanto segue. Lo stato di conservazione dell'immobile, la bassa qualità delle finiture "a rustico", la vetustà degli impianti e la mancanza di aree private nella corte condominiale permettono la locazione ad uso magazzino o deposito.

I valori locativi dell'area secondo le Quotazioni OMI variano da un minimo mensile di 2,30 €/mq a un massimo di 2,90 €/mq ; i valori del Borsino immobiliare variano da un minimo mensile di 1,30 €/mq a un massimo di 2,41 €/mq .

Si prendono i valori medi OMI (2,60 €/mq) e i valori medi del Borsino (1,86 €/mq) che in media risulta pari a 2,23 €/mq.

Per quanto detto nel paragrafo di stima il valore individuato viene rivalutato in base ai coefficienti di merito ivi descritti che sono pari a "-45%", per cui il valore individuato è di 1,22 €/mq * mese.

La superficie convenzionale calcolata nel paragrafo dedicato è di 450 mq, questa moltiplicato per il valore precedentemente indicato di 1,22 €/mq * mese risulta pari a 550 €/mese arrotondati per eccesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1974	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Cammarano	05/12/1974	8215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agropoli	18/12/1974	1603	
Dal 13/09/2006	**** Omissis ****	Testamento olografo, accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Cammarano	13/09/2006	80337	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2011	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raimondo Malinconico	24/11/2011	68874	30356
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	12/12/2011	36428	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 aggiornate al 15/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Salerno il 25/05/2010
 Reg. gen. 21642 - Reg. part. 3817
 Importo: € 900.000,00
 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura Capitale: € 600.000,00
 Note: **** Omissis **** nel 2010 è comproprietaria del bene insieme al figlio **** Omissis ****, l'anno successivo con atto notarile a rogito Notaio Raimondo Malinconico del 24/11/2011 rep.68874/30356,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 12/12/2011 al n.36428 di formalità, ne effettua la donazione al figlio ***Omissis***.

- **Ipoteca Legale derivante da Ruolo** derivante da EQUITALIA Sud S.P.A

Iscritto a Roma il 20/09/2013

Reg. gen. 33796 - Reg. part. 3066

Importo: € 151.236,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** Capitale: € 75.618,00

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Salerno il 31/01/2012

Reg. gen. 2035 - Reg. part. 1807

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Salerno il 16/01/2013

Reg. gen. 2035 - Reg. part. 1807

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Salerno il 02/10/2015

Reg. gen. 33891 - Reg. part. 27115

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Salerno il 31/07/2024

Reg. gen. 33677 - Reg. part. 27559

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione normalmente è posto a carico della procedura, ad ogni modo la decisione resta al G.E.

Si sottolinea la presenza di una duplice trascrizione relativa a "VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", l'una trascritta a Salerno il 02/10/2015 Reg. gen. 33891- Reg. part. 27115 a favore di **** Omissis **** ; l'altra trascritta a Salerno il 31/07/2024 Reg. gen. 33677 - Reg. part. 27559 a favore di **** Omissis ****.

E' possibile che si tratti di un precedente pignoramento al quale il creditore procedente potrebbe avere poi rinunciato, ovvero di un pignoramento con procedura ancora pendente che richiederebbe la riunione delle due procedure ex art. 561 cpc.

Detta questione si pone all'attenzione del Custode giudiziario e del G.E.

NORMATIVA URBANISTICA

La p.lla 84 al F. 34 del NCEU del comune di Agropoli ricade in zona B/3 del vigente P.U.C. nella quale si applicano i parametri urbanistici di cui all'art. 64 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Sulla p.lla 84 insistono tre costruzioni realizzate in anni diversi.

Il fabbricato principale ai quale fanno riferimento i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Agropoli sono:

1. Licenza Edilizia del 17.01.1976 prat. n.185/C.
2. Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 7391/1413 del 16/02/2001 per una precedente istanza di condono.
3. Attestato di staticità per le opere condonate depositato al Genio Civile con prot. n.718 reg. n. 517 del 26.01.2001.
4. Segnalazione certificata per l'Agibilità n. 906/21/SC prot. n. 133/2021.

Successivamente **sul fronte SUD è stato realizzato un porticato con P.d.C. n. 3139 rilasciato a **** Omissis **** in data 16/10/2003 intitolato: "Lavori di costruzione di un portico di pertinenza al fabbricato sito alla Loc. Muio via Piano delle Pere del Comune di Agropoli sull'area identificata in Catasto al foglio n.23 p.llla n.84 ricadente in zona "AGRICOLA" del vigente P.d.F."**.

L'immobile è stato ereditato da **** Omissis **** in base al testamento del padre accettato e trascritto. Questo fabbricato è strutturalmente indipendente, realizzato in travi e pilastri di cemento armato, viene definito nel testamento impropriamente come porticato, ma in realtà all'attualità risulta chiuso perimetralmente con pannelli coibentati metallici e serramenti e risulta quindi piuttosto un locale commerciale.

Infine tra gli anni 2005 e 2009 è stata realizzata la struttura sul lato Est del sub. 1 che insiste sulla corte pertinenziale condominiale ed è a servizio dell'attività commerciale al sub 1. Strutturalmente si tratta di una sorta di tettoia, chiusa perimetralmente, appoggiata strutturalmente al fabbricato principale. Si tratta di una struttura leggera in acciaio realizzata "a secco" facilmente amovibile sebbene infissa al suolo con pilastri in acciaio da un solo lato, mentre dall'altro le travi sono state collegate direttamente alla struttura dei balconi del fabbricato principale. Le chiusure perimetrali sono realizzate con pannelli coibentati metallici e vi è un collegamento interno al sub.1 tramite una delle due grandi aperture già esistenti al piano terra del locale commerciale al sub.1 lato strada (Est).

Il locale commerciale al sub 1, la struttura sul fronte Est e il locale commerciale denominato porticato risultano attualmente in uso al proprietario dell'attività commerciale nonché conduttore dell'immobile pignorato al sub.1, il quale vi ha conduce la propria attività.

Non risultano però rilasciati titoli edilizi né per quanto riguarda **la chiusura perimetrale del** porticato né per quanto riguarda la struttura lato Est.

Queste due costruzioni non vengono nominate nemmeno nell'atto di Donazione per notaio Raimondo Malinconico del 12/12/2011, sebbene questi risultino all'epoca già visibili nelle ortofoto. Infatti vengono

riportati dal notaio solo i titoli edilizi con i quali è stato edificato il fabbricato principale p.lla 84, ma nulla è detto riguardo al porticato nè alla struttura lato Est.

Si ritiene, per quanto detto, che il porticato di proprietà di **** Omissis **** e l'ampliamento lato Est del sub. 1 in uso al conduttore, siano quindi da considerarsi edificati **ovvero completati** illegittimamente e passibili di ordinanza di demolizione da parte degli enti preposti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto stabilito da ***Omissis*** nel proprio Testamento a cui si riferiscono l'atto di Denuncia di Successione del 12/10/2007 e la successiva accettazione della Donazione del 12/12/2011 da parte dei riceventi, il defunto **** Omissis ****, in qualità di detentore di 1/2 della quota di proprietà del bene alla p.lla 84, tra i vari lasciti, stabiliva la ripartizione della sua quota al 50% dei beni in comproprietà con la moglie **** Omissis **** alla suddetta p.lla 84.

Per cui lasciava a **** Omissis **** il 50% dell'appartamento al sub 2; al figlio **** Omissis **** il 50% dell'appartamento al sub 3 e l'area sovrastante, nonché la sua quota del sub 1; al figlio **** Omissis **** la sua quota dell'appartamento al sub.4 (oggi sub.5) e la proprietà del portico realizzato al fianco del capannone (lato Sud) ivi compresa l'area sovrastante. Inoltre lasciava in comune ai figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** il piazzale di pertinenza del Fabbricato alla p.lla 84.

Con atto di Donazione del 24/11/2011 **** Omissis **** trasferiva ai figli le medesime quote del marito, ovvero il 50% in suo possesso, rispettivamente le proprietà dei sub. 1, 3 e 4 (oggi sub.5). Trasferiva inoltre l'intera proprietà del sub. 2 alla figlia **** Omissis ****, per cui i figli diventavano proprietari delle intere quote dei loro rispettivi immobili.

In base al testamento suddetto il portico (ora trasformato in locale commerciale), sebbene non accatastato e

privo di titoli abilitativi **relativi alla chiusura perimetrale**, sarebbe quindi di proprietà di **** Omissis ****, che a questo punto per poterselo intestare dovrebbe prima accatastarlo. Di conseguenza anche la copertura del portico sarebbe dello stesso proprietario e difatti il 06/07/2020 viene accatastato come pertinenza (terrazzo) del sub. 4 che proprio per questa modifica diventa contestualmente sub.5.

L'anno seguente detto sub 5 viene ceduto con atto di compravendita dell'11/08/2021 agli attuali proprietari come da visura catastale.

Per quanto riguarda il portico non vi sono ulteriori atti che lo riguardano anche perchè, come detto, non è identificato catastalmente e si presume sia ancora di proprietà di **** Omissis ****.

Per quanto riguarda invece l'ampliamento realizzato in epoca più recente ~~del portico~~, edificato a ridosso del fabbricato principale ovvero sul fronte Est stradale, questo è direttamente collegato dall'interno al sub. 1 (oltre che accessibile esternamente dal piazzale), per cui può essere considerato una pertinenza del sub. 1. Come detto si tratta di una struttura in elementi d'acciaio e pannelli coibentati, priva di titoli edilizi e catastali ovvero priva di legittimità, che dovrà essere demolita a spese dell'acquirente.

Infine, in base al testamento paterno, l'area residua del piazzale (con l'esclusione dell'area di sedime del porticato) ovvero la corte pertinenziale del fabbricato principale alla p.lla 84, è stata lasciata in proprietà comune ai tre figli.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Agropoli (SA) - Via Piano delle Pere

DESCRIZIONE

Lotto di terreno pianeggiante inerbito raggiungibile da una traversa che è accessibile nei pressi del civico n.114 di Via Piano delle Pere.

Attualmente il terreno è utilizzato come rimessaggio nautico e vi sono parcheggiati una dozzina di piccole barche, alcune auto e del materiale misto, per lo più edile.

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

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fondo confina a Nord con la strada traversa di Via Piano delle Pere e quindi con le p.lle 805, 90 e 91. Confina a Est con le p.lle 88 e la 655; a Sud confina con un piccolo canale irriguo e quindi con la p.la 768; a Ovest confina con una stradina interpodereale e quindi con le p.lle 203, 632, 189.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	4790,00 mq	4790,00 mq	1	4790,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4790,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4790,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1977 al 16/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 20 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 17 04 07
Dal 16/11/1983 al 11/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 69 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4 07 15 Reddito dominicale € 71,84 Reddito agrario € 30,44
Dal 11/05/1989 al 30/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 69 Superficie (ha are ca) 4 07 15 Reddito dominicale € 71,84 Reddito agrario € 30,44
Dal 30/10/2001 al 20/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 69 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4 07 15 Reddito dominicale € 71,84 Reddito agrario € 30,44
Dal 20/05/2010 al 15/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 69 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 4 07 15 Reddito dominicale € 71,84 Reddito agrario € 30,44

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
34	69				Vigneto	3	4 07 15 mq	71,84 €	30,44 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

No

PATTI

No

STATO CONSERVATIVO

Terreno pianeggiante inerbito.

PARTI COMUNI

No

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

No

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

No

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2001 al 20/05/2010	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Cammarano	30/10/2001	65902	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	26/11/2001	33655	25570
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raimondo Malinconico	20/05/2010	66030	27972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Salerno	25/05/2010	21641	15749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 aggiornate al 15/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 25/05/2010
Reg. gen. 21642 - Reg. part. 3817
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
- **Ipoteca Legale derivante da Ruolo** derivante da **** Omissis
****Iscritto a Roma il 20/09/2013
Reg. gen. 33796 - Reg. part. 3066
Importo: € 151.236,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.618,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 02/10/2015
Reg. gen. 33891 - Reg. part. 27115
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 31/07/2024
Reg. gen. 33677 - Reg. part. 27559
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione normalmente è posto a carico della procedura, ad ogni modo la decisione resta al G.E.

NORMATIVA URBANISTICA

La p.lla 69 al F. 34 del NCEU del comune di Agropoli ricade in zona D/1 del vigente P.U.C. nella quale si

applicano i parametri urbanistici di cui all'art. 70 delle NTA.

Si allega certificato di destinazione Urbanistica a firma del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Di seguito si riporta uno stralcio delle osservazioni tecniche inviata da parte convenuta:

Per una maggiore comprensione dell'art. 70 delle N.t.A. si riporta il medesimo articolo enumerandolo con i commi indicati nell'emendamento n.14:

comma 2 - Nella zona sono ammessi – nel rispetto della presente normativa e della legislazione vigente interventi:

- a) Manutenzione ordinaria (MO)
- b) Manutenzione straordinaria (MS)
- c) Ristrutturazione edilizia (RI)
- d) Miglioramento bio-energetico (MBE)

comma 3 - Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione di un eventuale alloggio riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26. Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità e nei limiti di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/68.

comma 4 - Nella zona è consentito un indice di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria;

comma 5 - Nella zona D1 sono consentite le funzioni:

- DC/2; DC/3; DC/5;
- DP/1; DP/4.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Agropoli (SA) - Via Piano delle Pere, piano Terra
La procedura riguarda l'intero piano terra di un edificio ad uso misto: commerciale al piano terra e residenziale al piano primo. L'immobile è circondato da una ampia corte condominiale che ha accesso pedonale e carrabile dalla Via Piano delle Pere. Una ampia porzione di corte è occupata da una tettoia metallica lato EST ad uso deposito e da una costruzione in c.a. lato SUD addossata al fabbricato principale anch'essa ad uso deposito. Un'altra parte della corte è utilizzata come deposito di legname all'aperto e parcheggio per gli automezzi dell'attività commerciale. L'area d'ubicazione è suburbana, principalmente a destinazione residenziale e priva di servizi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 84, Sub. 1, Categoria D8, Graffato Si

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

Valore di stima del bene: € 254.250,00 € 248.600,00

Le quotazioni OMI delle strutture adibite ad attività commerciale per l'area in questione sono oscillanti sono tra un valore minimo di 830 e un massimo di 1.300 e sono espresse in €/mq per la superficie lorda di pavimento in stato conservativo "normale" che è il più frequente in zona, quindi mediamente pari a 1.065 €/mq.

Infine le quotazioni del Borsino immobiliare per la zona in questione è di 988 €/mq.

Il valore commerciale medio è quindi pari a €/mq $(1.065 + 988)/2 = 1.026$ €/mq

Bisogna però considerare che il valore commerciale dei beni pignorati deve essere determinato anche sulla base di altre variabili, espresse in percentuale, relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare oggetto della stima, quali ad esempio: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, vetustà, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, impianti, riscaldamento, regolarità geometrica della forma, luminosità, esposizione e vista, aree pertinenziali esterne e posto auto.

Per la determinazione definitiva del valore unitario vengono utilizzati i seguenti coefficienti di merito:

1. Ubicazione, servizi, caratteristiche della zona e facilità di raggiungimento: -5%
2. Vetustà: -10%
3. Stato di manutenzione, conservazione: -10%
4. Finitura e confort: -10%
5. Serramenti esterni: -5%
6. Impianti e riscaldamento: -10%
7. Regolarità geometrica: +5%

8. Esposizione e vista: +5%

9. Aree pertinenziali esterne e posti auto (1/3 dell'area della corte): +5%

Altro:

1. Presenza di opere abusive: -10%

Valore commerciale medio individuato deprezzato sulla base dei coefficienti di merito precedentemente descritti: $1.026 \text{ €/mq} - 45\% = 565 \text{ €/mq}$

L'Ufficio Tributi comunale, interpellato dal sottoscritto in merito alla eventuale presenza di una situazione debitoria dell'immobile in oggetto, dichiara che non risultano corrisposte alcune annualità IMU e TARI per un ammontare di € 30.472,07 come da attestazione allegata dal funzionario contabile del Comune. La decisione di detrarre eventualmente tali somme dal prezzo di vendita del bene si rimette al G.E.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Agropoli (SA) - Via Piano delle Pere, piano Terra	440,00 mq	565,00 €/mq	€ 248.600,00	100,00%	€ 248.600,00
Valore di stima:					€ 248.600,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Agropoli (SA) - Via Piano delle Pere
Lotto di terreno pianeggiante inerbito raggiungibile da una traversa che è accessibile nei pressi del civico n.114 di Via Piano delle Pere. Attualmente il terreno è utilizzato come rimessaggio nautico e vi sono parcheggiati una dozzina di piccole barche, alcune auto e del materiale misto, per lo più edile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 69, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: 193.995,00
In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Agropoli, sebbene la richiesta di chiarimenti avanzate dal sottoscritto tramite due lettere PEC intestate al medesimo responsabile del 15/04/2025 e del 28/04/2025 che si allegano, non è stato possibile stabilire se il fondo è in una certa misura edificabile, tuttavia tale misura potrebbe essere stabilita più precisamente solo dopo l'elaborazione di un progetto specifico che valuti, oltre ai regolamenti edilizi e urbanistici vigenti, il rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade esistenti.
Sulla base di quanto osservato dal tecnico di parte convenuta, accertata l'edificabilità dell'area in considerazione delle indicazioni delle N.T.A. del P.U.C., si può effettuare un calcolo di stima del terreno sulla base del valore di immobili simili presenti nel Comune di Agropoli.
Le quotazioni di mercato per terreni simili nell'area in questione (vedi annunci immobiliari allegati) sono oscillanti tra un valore minimo di 10 35 e un massimo di 30 55 €/mq, quindi mediamente pari a 20 45 €/mq.

Bisogna però considerare che il valore commerciale dei beni pignorati deve essere determinato anche sulla base di altre variabili, espresse in percentuale, relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare oggetto della stima, quali ad esempio: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, regolarità geometrica della forma, esposizione e vista, aree pertinenziali, servizi limitrofi, parcheggio, presenza di recinzioni o cancelli, piantumazioni e illuminazione.

Per la determinazione definitiva del valore unitario vengono utilizzati i seguenti coefficienti di merito:

1. Ubicazione, servizi, caratteristiche della zona e facilità di raggiungimento: -5%
2. Stato di manutenzione: -5%
3. Regolarità geometrica: +5%
4. Esposizione e vista: +5%
5. Aree pertinenziali e parcheggi: -5%
6. Recinzioni, cancelli: -5%
7. Illuminazione, cablaggio: -5%
8. Alberatura, siepi, piantumazioni: -5%
9. Superficie pianeggiante: +10%
10. Facilità d'intervento: + 10%

Altro:

1. Presenza di materiali abbandonati da destinare a discarica: -10%

Valore commerciale medio individuato deprezzato sulla base dei coefficienti di merito precedentemente descritti: $20 \text{ €/mq} - 30\% = 14 \text{ €/mq}$ $45 \text{ €/mq} - 10\% = 40,50 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Agropoli (SA) - Via Piano delle Pere	4790,00 mq	40,50 €/mq	193.995,00	100,00%	193.995,00
Valore di stima:					193.995,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si sottolinea la presenza di una duplice trascrizione relativa a "VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI" come annotato nel paragrafo relativo alle "Formalità pregiudizievoli". Nello stesso paragrafo è indicata la sussistenza di una formalità relativa a una domanda giudiziale per la revoca della trascrizione del fondo patrimoniale.

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.

Vallo della Lucania, li 11/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. - Arch. Speranza Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Documentazione del Comune (Anagrafe, Tecnico, Tributi)
- ✓ Altri allegati - Documentazione grafica del CTU
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica del CTU
- ✓ Altri allegati - Verbali d'accesso del Custode Giudiziario e del CTU
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - Spese documentate
- ✓ Altri allegati - Ricevute di invio della bozza
- ✓ Altri allegati - Osservazioni di parte convenuta

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Agropoli (SA) - Via Piano delle Pere, piano Terra
La procedura riguarda l'intero piano terra di un edificio ad uso misto: commerciale al piano terra e residenziale al piano primo. L'immobile è circondato da una ampia corte condominiale che ha accesso pedonale e carrabile dalla Via Piano delle Pere. Una ampia porzione di corte è occupata da una tettoia metallica lato EST ad uso deposito e da una costruzione in c.a. lato SUD addossata al fabbricato principale anch'essa ad uso deposito. Un'altra parte della corte è utilizzata come deposito di legname all'aperto e parcheggio per gli automezzi dell'attività commerciale. L'area d'ubicazione è suburbana, principalmente a destinazione residenziale e priva di servizi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 84, Sub. 1, Categoria D8, Graffato Si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La p.lla 84 al F. 34 del NCEU del comune di Agropoli ricade in zona B/3 del vigente P.U.C. nella quale si applicano i parametri urbanistici di cui all'art. 64 delle NTA.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Agropoli (SA) - Via Piano delle Pere
Lotto di terreno edificabile pianeggiante inerbato raggiungibile da una traversa che è accessibile nei pressi del civico n.114 di Via Piano delle Pere. Attualmente il terreno è utilizzato come rimessaggio nautico e vi sono parcheggiati una dozzina di piccole barche, alcune auto e del materiale misto, per lo più edile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 69, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La p.lla 69 al F. 34 del NCEU del comune di Agropoli ricade in zona D/1 del vigente P.U.C. nella quale si applicano i parametri urbanistici di cui all'art. 70 delle NTA. Si allega certificato di destinazione Urbanistica a firma del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Agropoli (SA) - Via Piano delle Pere, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 84, Sub. 1, Categoria D8, Graffato Si	Superficie	450,00 mq
Stato conservativo:	L'edificazione del fabbricato è iniziata a partire da metà degli anni settanta e dunque si presenta in uno stato di conservazione comune se adeguato alla vetustà, almeno per la parte commerciale al sub. 1 non è stato oggetto di ristrutturazione recente.		
Descrizione:	La procedura riguarda l'intero piano terra di un edificio ad uso misto: commerciale al piano terra e residenziale al piano primo. L'immobile è circondato da una ampia corte condominiale che ha accesso pedonale e carrabile dalla Via Piano delle Pere. Una ampia porzione di corte è occupata da una tettoia metallica lato EST ad uso deposito e da una costruzione in c.a. lato SUD addossata al fabbricato principale anch'essa ad uso deposito. Un'altra parte della corte è utilizzata come deposito di legname all'aperto e parcheggio per gli automezzi dell'attività commerciale. L'area d'ubicazione è suburbana, principalmente a destinazione residenziale e priva di servizi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Agropoli (SA) - Via Piano delle Pere		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 69, Qualità Vigneto	Superficie	4790,00 mq
Stato conservativo:	Terreno pianeggiante inerbito.		
Descrizione:	Lotto di terreno pianeggiante inerbito raggiungibile da una traversa che è accessibile nei pressi del civico n.114 di Via Piano delle Pere. Attualmente il terreno è utilizzato come rimessaggio nautico e vi sono parcheggiati una dozzina di piccole barche, alcune auto e del materiale misto, per lo più edile.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A AGROPOLI (SA) - VIA PIANO DELLE PERE, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 25/05/2010
Reg. gen. 21642 - Reg. part. 3817
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
**** Omissis **** Formalità a carico della
procedura Capitale: € 600.000,00
Note: **** Omissis **** nel 2010 è comproprietaria del bene insieme al figlio **** Omissis ****, l'anno successivo con atto notarile a rogito Notaio Raimondo Malinconico del 24/11/2011 rep.68874/30356, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 12/12/2011 al n.36428 di formalità, ne effettua la donazione al figlio **** Omissis ****.
- **Ipoteca Legale derivante da Ruolo** derivante da **** Omissis ****
Iscritto a Roma il 20/09/2013
Reg. gen. 33796 - Reg. part. 3066
Importo: € 151.236,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.618,00

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Salerno il 31/01/2012
Reg. gen. 2035 - Reg. part. 1807
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Salerno il 16/01/2013
Reg. gen. 2035 - Reg. part. 1807
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 02/10/2015
Reg. gen. 33891 - Reg. part. 27115
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 31/07/2024

Reg. gen. 33677 - Reg. part. 27559
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A AGROPOLI (SA) - VIA PIANO DELLE PERE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Salerno il 25/05/2010
Reg. gen. 21642 - Reg. part. 3817
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 02/10/2015
Reg. gen. 33891 - Reg. part. 27115
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 31/07/2024
Reg. gen. 33677 - Reg. part. 27559
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura