



TRIBUNALE di SALERNO

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa MARIA CAROLINA PASQUALE

Procedura Esecutiva

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

R. G. Esec. N. **283/2024** (riunita R.G.E. 12/2020)

Custode Giudiziario /

Prossima Udienza **28/10/2025**

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

ER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



Immobili ubicati nel Comune di Eboli (SA)

26/09/2025

L'Esperto
Dott.Ing. Salvatore De Prisco



INDICE

- PARTE EPIGRAFICA	
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	Pag. 05
- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 07
- RISPOSTE AI QUESITI	
Risposte ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 1	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 2	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 3	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 4	Pag. 09
Risposta al Quesito N° 5	Pag. 14
Risposta al Quesito N° 6	Pag. 15
Risposta al Quesito N° 7	Pag. 15
Risposta al Quesito N° 8	Pag. 15
Risposta al Quesito N° 9	Pag. 17
Risposta al Quesito N° 10	Pag. 17
Risposta al Quesito N° 11	Pag. 18
Risposta al Quesito N° 12	Pag. 22
Risposta al Quesito N° 13	Pag. 22
Risposta al Quesito N° 14	Pag. 24
Risposta al Quesito N° 15	Pag. 29
- PARTE RIASSUNTIVA: Esposizione in forma sintetica	Pag. 29
- CONCLUSIONI	Pag. 40



Allegati:	
1)	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2)	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3)	ESTRATTI DI MATRIMONIO, CERTIFICATO DI STATO CIVILE
4)	VISURE CATASTALI STORICHE AGGIORNATE, SCHEDE CATASTALI E CARTOGRAFIE
5)	ELABORATI GRAFICI
6)	TITOLI DI PROVENIENZA
7)	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA + DOCUMENTAZIONE COMUNALE
8)	ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO E PER IMMOBILE
9)	ATTO DI PIGNORAMENTO, ISTANZA DI VENDITA, CERTIFICATO IPOTECARIO, NOTA DI TRASCRIZIONE AGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO
10)	BORSINO IMMOBILIARE
11)	ATTESTATO REGIONE CAMPANIA
12)	RACCOMANDATA E COMUNICAZIONI
13)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI



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 11 marzo 2025 del G.E. Dott.ssa Enza Faracchio, poi successivamente sostituito dal G.E. Dott.ssa Maria Carolina Pasquale, veniva nominato **esperto per la stima dei beni pignorati con procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 283/2024 (riunita R.G.E. 12/2020)**, promossa dalla società [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] Lo stesso ha prestato giuramento in data 11 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.¹ è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

1.

Siripointiltestodel comma 2 dell'art. 567 c. 1 p. c., come modificato dal d.l. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessa

nti giorni, al deposito del ricorso, ad allegare allo stesso

l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e effettuati nei ventiquattro 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;*

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, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, ha effettuato:

- Unico accesso, in data 17 giugno 2025 alle ore 9:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali in allegato (Allegato 2), dove si è riscontrata la presenza del Sig. [REDACTED] (in qualità di comproprietario), del Sig. [REDACTED] (in qualità di legale rappresentante della [REDACTED]) e [REDACTED] (in qualità di socio). Gli stessi ci consentivano l'accesso ed 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 64 Particella 86, 101, 460, 461, 462, 462, 581, 613, 611, 615, 102, 464, 465, 467, 580, 579, 617, 577, 578, 619, 621, 622, 153, 468, 575, 576, 89, 582, 583, 584, 586, 609, 653, 656, 658, 662, 664, 649, 87, 585, 587, 667, 646, 929, 651, 62 siti a Eboli (SA) tra via Giovanni XXIII, via San Gregorio VII e Via Generale Ferrante Gonzaga. Gli stessi erano nella disponibilità degli esecutati e degli ulteriori comproprietari. Trattandosi di terreni gli stessi risultavano privi di qualsiasi tipologia di impianto.

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



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

3. RISPOSTE AI QUESITI

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

1.

Siri porta il testo del comma 2 dell'art. 567 c.p.c., come modificato dalla L. n. 83/2015, convertita nella 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 e effettuati nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

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

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il 09/12/2024, mentre la Relazione notarile è stata depositata in data 10/12/2024, 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.

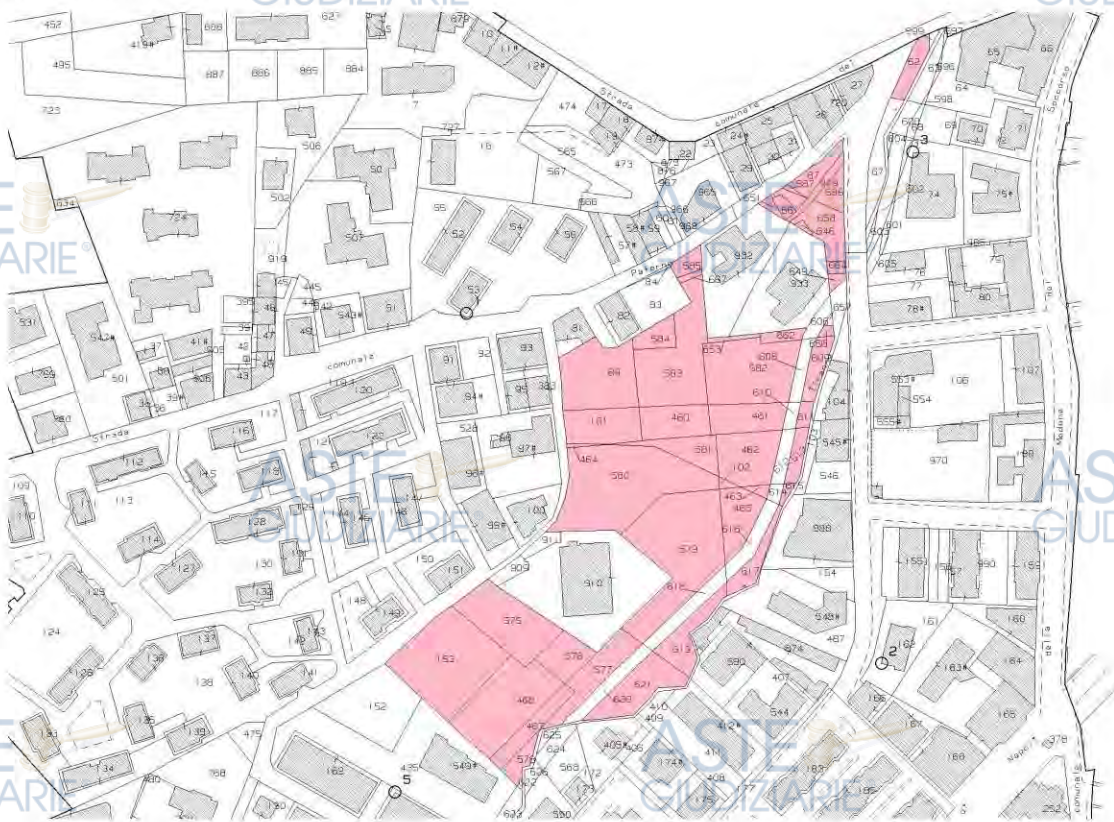
Il sottoscritto esaminata la documentazione agli atti e ritenuta la stessa completa ed idonea prosegue nello svolgimento dell'incarico nonché alla stesura della presente.

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..**

Data la conformazione degli immobili pignorati, si è proceduto alla formazione di un unico lotto. Si precisa che, nella perizia depositata nell'ambito della procedura R.G.E. n. 12/2020, i beni erano stati suddivisi in sei distinti lotti, in quanto le particelle pignorate non risultavano contigue sotto il profilo fisico. Nella procedura attuale, R.G.E. n. 283/2024, alle particelle già oggetto di pignoramento sono state aggiunte ulteriori particelle, tutte tra loro confinanti, ad eccezione di quella individuata al foglio 64, particella 62, sulla quale insiste un parcheggio comunale. Relativamente a quest'ultima, è pendente un procedimento tra l'ente e gli eredi, attualmente sospeso. (Allegato 7)

Alla luce di quanto sopra, si è ritenuto opportuno accorpare tutti i beni in un unico lotto, al fine di aumentarne l'attrattiva sul mercato.



LOTTO UNICO



Tipologia	TERRENI						
Ubicazione	Eboli (SA), via Giovanni XXIII/ via San Gregorio VII / Via Generale Ferrante Gonzaga						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito (dominicale)
	64	86	/	Area fab. dem	/	70 mq	/
		101	/	Uliveto	3	640 mq	€ 2,31
		460	/	Uliveto	3	530 mq	€ 1,92
		461	/	Uliveto	3	537 mq	€ 1,94
		462	/	Uliveto	3	747 mq	€ 2,70
		463	/	Uliveto	3	47 mq	€ 0,17
		581	/	Uliveto	3	390 mq	€ 1,41
		613	/	Uliveto	3	195 mq	€ 0,70
		611	/	Uliveto	3	75 mq	€ 0,27
		615	/	Uliveto	3	46 mq	€ 0,17
		102	/	Seminativo	2	30 mq	€ 0,18
		464	/	Seminativo	2	20 mq	€ 0,12
		465	/	Seminativo	2	561 mq	€ 3,33
		467	/	Seminativo	2	360 mq	€ 2,14
		580	/	Seminativo	2	2.287 mq	€ 13,58
		579	/	Seminativo	2	1995 mq	€ 11,95
		617	/	Seminativo	2	255 mq	€ 1,55
		577	/	Seminativo	2	613 mq	€ 3,64
		578	/	Seminativo	2	188 mq	€ 1,12
		619	/	Seminativo	2	450 mq	€ 2,67
		621	/	Seminativo	2	670 mq	€ 3,98
		622	/	Seminativo	2	6 mq	€ 0,04
	64	153	/	Vigneto	1	1.770 mq	€ 42,05



468	/	Vigneto	1	1.390 mq	€ 33,02
575	/	Vigneto	1	1.135 mq	€ 26,96
576	/	Vigneto	1	500 mq	€ 11,88
89	/	Uliveto	3	1.145 mq	€ 4,14
582	/	Uliveto	3	1.312 mq	€ 4,74
583	/	Uliveto	3	1.395 mq	€ 5,04
584	/	Uliveto	3	235 mq	€ 0,85
586	/	Uliveto	3	207 mq	€ 0,75
609	/	Uliveto	3	245 mq	€ 0,89
653	/	Uliveto	3	56 mq	€ 0,20
656	/	Uliveto	3	32 mq	€ 0,12
658	/	Uliveto	3	437 mq	€ 1,58
662	/	Uliveto	3	107 mq	€ 0,39
664	/	Uliveto	3	57 mq	€ 0,21
649	/	Area fab dem.	/	46 mq	/
87	/	Uliveto	3	230 mq	€ 0,83
585	/	Uliveto	3	133 mq	€ 0,48
587	/	Uliveto	3	38 mq	€ 0,14
667	/	Relit strad	/	30 mq	/
646	/	Area fab. dem.	/	23 mq	/
929	/	Relit strad.	/	120 mq	/
651	/	Uliveto	3	106 mq	€ 0,38
62	/	Pascolo	3	254 mq	€ 0,13
SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)	
Superfici (mq)	Sup. terreni Uliveto: 8.942,00 mq			Sup. terreni Uliveto: 8.942,00 mq	
	Sup. terreni Seminato: 7.435,00 mq			Sup. terreni Seminato: 7.435,00 mq	
	Sup. terreni Vigneto: 4.795,00 mq			Sup. terreni Vigneto: 4.795,00 mq	
	Sup. terreni Pascolo: 254,00 mq			Sup. terreni Pascolo: 254,00 mq	
	Sup. terreni Area fab. dem.: 139,00 mq			Sup. terreni Area fab. dem.: 139,00	



	Sup. terreni Relit strad.: 150 mq	mq Sup. terreni Relit strad.: 150 mq
	TOTALE	Mq 21.715,00
Confini	Il lotto confina: • Nord, con via Giovanni XXIII; • Sud, con altre U.I.U. non oggetto di pignoramento; • Ovest, con via San Gregorio VII; • Est, con altre U.I.U. non oggetto di pignoramento.	
Descrizione	Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano ubicate nel Comune di Eboli (SA), in area urbana compresa tra via San Gregorio VII, via Generale Ferrante Gonzaga e via Giovanni XXIII. Il contesto di riferimento è di tipo residenziale consolidato, caratterizzato dalla presenza prevalente di fabbricati a destinazione abitativa di tipologia condominiale, generalmente sviluppati su più livelli fuori terra, con esercizi commerciali e attività di servizio dislocati ai piani terra e lungo le principali direttrici viarie. L'area è dotata di idonea infrastrutturazione primaria e secondaria (rete viaria, fognaria, idrica, elettrica, gas, telefonica) ed è servita da una buona dotazione di servizi pubblici e privati (istituti scolastici, uffici, attività commerciali e direzionali, presidi sanitari). La viabilità risulta scorrevole e garantisce un agevole collegamento sia con il centro cittadino sia con le principali arterie extraurbane, incluse le direttrici di collegamento verso la stazione ferroviaria e gli svincoli della rete autostradale. Gli immobili pignorati sono principalmente terreni dal quale è possibile accedere tramite diversi cancelli carrabili dislocati in più punti. Gli stessi, al momento dell'accesso, risultavano incolti e non mantenuti. Inoltre, occorre specificare che: - sulla particella n. 621 insiste una rete metallica apposta da terzi che deve essere rimossa; - sulla particella n. 62 insiste un parcheggio comunale e sulla stessa insiste un procedimento tra ente ed eredi che ad oggi risulta sospeso. (Allegato 7) Gli immobili si presentano in mediocri condizioni manutentive, così come meglio si	



evince negli elaborati grafici, fotografici e catastali allegati alla presente (allegati 1-4-5).

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;

Gli esecutati, [REDACTED] sono entrati in possesso dei beni oggetto di pignoramento in virtù della successione a [REDACTED] [REDACTED] (denuncia n. 598 vol.9990 del 23/06/2017 uff. reg. di Eboli) trascritta il 26/07/2017 nn. 29235/22562 la cui accettazione tacita è stata trascritta il 21/02/2014 nn. 5799/4885.

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.

Gli esecutati, [REDACTED] non sono gli unici comproprietari dei beni oggetto di pignoramento, ma le quote di proprietà sono così suddivise:

- per la quota di 15/180 intestata a:

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

- per la quota di 5/90 intestata a:

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

- per la quota di 2/90 intestata a:

- [REDACTED]
 - [REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- per la quota di 15/90 intestata a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Data la conformazione degli immobili pignorati, si è proceduto alla formazione di un unico lotto. Si precisa che, nella perizia depositata nell'ambito della procedura R.G.E. n. 12/2020, i beni erano stati suddivisi in sei distinti lotti, in quanto le particelle pignorate non risultavano contigue sotto il profilo fisico. Nella procedura attuale, R.G.E. n. 283/2024, alle particelle già oggetto di pignoramento sono state aggiunte ulteriori particelle, tutte tra loro confinanti, ad eccezione di quella individuata al foglio 64, particella 62, sulla quale insiste un parcheggio comunale. Relativamente a quest'ultima, è pendente un procedimento tra l'ente e gli eredi, attualmente sospeso. (Allegato 7)

Alla luce di quanto sopra, si è ritenuto opportuno accorpate tutti i beni in un unico lotto, al fine di aumentarne l'attrattiva sul mercato.

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, gli immobili staggiti risultavano nella disponibilità di tutti i comproprietari, tra cui gli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] così come riportato nel Verbale di Sopralluogo (Allegato 2).

Il diritto degli esecutati sui beni è così suddiviso su quote indivise:

- per la quota di 15/180 intestata a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- per la quota di 5/90 intestata a:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- per la quota di 2/90 intestata a:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- per la quota di 15/90 intestata a:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

I beni pignorati non risultano gravati 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).

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 posizione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto e l'Attuale Normativa concernente il canone di locazione dei terreni da stabilire in base alla libera contrattazione, ha definito un probabile canone di locazione pari a 0,35€/mq. Pertanto ritiene che il più probabile canone di locazione per il seguente lotto è:

LOTTO UNICO

pari a 7.600,00(arrotondato) € (settemilaseicento/00 euro) mensili, determinato considerando un canone mensile medio di 0,35€ per mq di superficie catastale (SC=21.715,00 mq).



Unità immobiliare	Coeff. di Locazione (€ / mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore Locazione (€ mese)
Terreni	0,35	21.750,00	7.612,50

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

$$C = C_{Lm} \times SC = 0,35€ \times 21.750,00 \text{ mq} = 7.612,50€ \text{ arrotondato } \underline{7.600,00€/mensili}$$

Infine si precisa che, al momento dell'accesso, gli immobili staggiti risultavano nella disponibilità di tutti i comproprietari, tra cui gli esecutati

così come riportato 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.

I debitori della seguente procedura sono persone fisiche:

- la quale risulta di stato civile "libero" a seguito della morte del marito
- il quale in data contraeva matrimonio con la dalle annotazioni si evince la scelta del regime patrimoniale è quello di separazione dei beni;
- Sig. il quale in data contraeva matrimonio con la Dalle annotazioni si evince che la scelta del regime patrimoniale è quello della separazione dei beni ma successivamente con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del comune di Eboli, in data si sono separati;
- in quale in data contraeva matrimonio con la sig.ra Dalle annotazioni si evince la scelta del regime patrimoniale è quello di separazione dei beni;
- quale in data contraeva matrimonio con la sig.ra dalle annotazioni si evince la scelta del regime patrimoniale è quello di separazione dei beni;

Si allegano certificati di stato civile degli esecutati e i relativi estratti 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.

Non vi è un condominio costituito in quanto i beni pignorati sono terreni.

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.

I beni oggetto della procedura esecutiva R.G.E.n° 283/2024 (Riunita alla procedura R.G.E. 12/2020) sono oggetto delle seguenti formalità (allegato 8):

LOTTO UNICO

(Foglio 64 - Particella 86 –89- 101 – 102 – 153 - 576)

1. TRASCRIZIONE del 23/10/1996 - Registro Particolare 20704 Registro Generale 25491

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 10/10/1996

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE;

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE;

2. ISCRIZIONE del 20/05/1999 - Registro Particolare 2637 Registro Generale 14619 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 245/99 del 05/05/1999

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 17/10/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

*** NOTA ANNOTATA

2. Iscrizione n. 2339 del 17/05/2019

*** NOTA ANNOTATA;

3. ISCRIZIONE del 17/05/2019 - Registro Particolare 2339 Registro Generale 19495

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 245/99 del



05/05/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2637 del 1999

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1073 del 20/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI);

4. TRASCRIZIONE del 04/02/2020 - Registro Particolare 3408 Registro Generale 4254

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 11669 del

09/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 22/11/2024 - Registro Particolare 40087 Registro Generale 49027

Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7767/2024 del 08/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Foglio 64 - Particella 460 - 461 - 462 - 581 - 613 - 611 - 615 - 464 - 465 - 467 - 580 - 579 - 617 -

577 - 578 - 619 - 621 - 622 - 468 - 575 - 576 - 582 - 583 - 584 - 586 - 609 - 653 - 656 - 658 - 662

- 664 - 649)

1. ISCRIZIONE del 17/05/2019 - Registro Particolare 2339 Registro Generale 19495

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 245/99 del 05/05/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2637 del 1999

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1073 del 20/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

Immobili attuali

2. TRASCRIZIONE del 22/11/2024 - Registro Particolare 40087 Registro Generale 49027

Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7767/2024 del 08/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili attuali

(Foglio 64 - Particella 463 - 87 - 587 - 667 - 646 - 929 - 651 - 62)

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2024 - Registro Particolare 40087 Registro Generale 49027

Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7767/2024 del 08/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili attuali



(Foglio 64 - Particella 585)

1. ANNOTAZIONE del 16/03/2018 - Registro Particolare 1107 Registro Generale 10295
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 469/2018 del 16/01/2018
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2906 del 2001

2. ISCRIZIONE del 13/06/2024 - Registro Particolare 2720 Registro Generale 25836
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 2717 del 30/06/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 22/11/2024 - Registro Particolare 40087 Registro Generale 49027
Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7767/2024 del
08/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1. ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/1996 - Registro Particolare 2027 Registro Generale 16444
Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 18767 del 08/07/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Immobili siti in EBOLI(SA)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2620 del 20/09/1996

*** NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 275 del 03/02/1998 (QUIETANZA E CONFERMA)

3. Annotazione n. 276 del 03/02/1998 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

4. Annotazione n. 971 del 14/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 1990 del 13/08/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/1996 - Registro Particolare 2620 Registro Generale 22459
Pubblico ufficiale GAMMALDI ANGELA Repertorio 18767 del 08/07/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Immobili siti in EBOLI(SA)
SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2027 del 1996

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2521 del 18/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2000 - Registro Particolare 16264 Registro Generale 20669
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. SALERNO SEZ. EBOLI Repertorio 1576 del 04/07/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in EBOLI(SA)



TRIBUNALE DI SALERNO

III SEZIONE CIVILE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dr.ssa Maria Carolina Pecoraro

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO R.G.E.: n° 283/2024 (riunita R.G.E. 12/2020)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2005 - Registro Particolare 169 Registro Generale 210
Pubblico ufficiale COMUNE DI EBOLI Repertorio 37671 del 01/12/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2005 - Registro Particolare 1852 Registro Generale 2310
Pubblico ufficiale COMUNE DI EBOLI Repertorio 37477 del 30/11/2004
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
Immobili siti in EBOLI(SA)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2007 - Registro Particolare 9651 Registro Generale 15583
Pubblico ufficiale RESPONSABILE U.T.C.DEL COMUNE DI EBOLI Repertorio 31186/2006 del
28/09/2006
ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2007 - Registro Particolare 32513 Registro Generale 51733
Pubblico ufficiale RESP.AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO COMUNE DI EBOLI Repertorio
28030/2007 del
27/08/2007
ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2008 - Registro Particolare 14157 Registro Generale 20370
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1521/2008 del 14/04/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in EBOLI(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 972 del 14/04/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1991 del 13/08/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2008 - Registro Particolare 20872 Registro Generale 29647
Pubblico ufficiale RESPONSABILE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO Repertorio 28030/2007
del
27/08/2007
ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2009 - Registro Particolare 6932 Registro Generale 8884
Pubblico ufficiale RESPONSABILE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO Repertorio 1774/2009
del 16/01/2009
ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)
Nota disponibile in formato



11. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2009 - Registro Particolare 10189 Registro Generale 12998

Pubblico ufficiale RESPONSABILE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO Repertorio 6247/2009 del 09/02/2009

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)

12. ANNOTAZIONE CONTRO del 17/10/2012 - Registro Particolare 4921 Registro Generale 39557

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 996/7 del 23/02/2012

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE DI PRIVILEGIO

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2014 - Registro Particolare 8853 Registro Generale 10439

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 191 del 06/03/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 40501 del 13/12/2021

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2014 - Registro Particolare 23973 Registro Generale 28709

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 660 del 14/07/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

15. ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2016 - Registro Particolare 2849 Registro Generale 22308

Pubblico ufficiale SCIUMBATA DOMENICO Repertorio 60627 del 28/06/1996

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE
A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

Immobili siti in EBOLI(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2012 del 1996

16. ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2019 - Registro Particolare 2339 Registro Generale 19495

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 245/99 del 05/05/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO
INGIUNTIVO

Immobili siti in EBOLI(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2637 del 1999

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1073 del 20/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2020 - Registro Particolare 3408 Registro Generale 4254



Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio
11669 del
09/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in EBOLI(SA)

18. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2021 - Registro Particolare 40501 Registro
Generale 51131

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 286/2014 del 06/03/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8853 del 2014

19. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2024 - Registro Particolare 40087 Registro Generale
49027

Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7767/2024 del
08/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in EBOLI(SA)

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2008 - Registro Particolare 14157 Registro Generale 20370
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1521/2008 del 14/04/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 972 del 14/04/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1991 del 13/08/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2014 - Registro Particolare 8853 Registro Generale 10439
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 191 del 06/03/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 40501 del 13/12/2021

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2014 - Registro Particolare 23973 Registro Generale 28709
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 660 del 14/07/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2019 - Registro Particolare 2339 Registro Generale 19495
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 245/99 del

05/05/1999



IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in EBOLI(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2637 del 1999

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1073 del 20/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2020 - Registro Particolare 3408 Registro Generale 4254
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 11669 del 09/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2021 - Registro Particolare 40501 Registro Generale 51131

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 286/2014 del 06/03/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8853 del 2014

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2024 - Registro Particolare 40087 Registro Generale 49027
Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7767/2024 del 08/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2007 - Registro Particolare 9651 Registro Generale 15583
Pubblico ufficiale RESPONSABILE U.T.C.DEL COMUNE DI EBOLI Repertorio 31186/2006 del 28/09/2006

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Immobili siti in EBOLI(SA)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2007 - Registro Particolare 32513 Registro Generale 51733
Pubblico ufficiale RESP.AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO COMUNE DI EBOLI Repertorio 28030/2007 del 27/08/2007

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Immobili siti in EBOLI(SA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2008 - Registro Particolare 14157 Registro Generale 20370
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1521/2008 del 14/04/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 972 del 14/04/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)



2. Annotazione n. 1991 del 13/08/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2008 - Registro Particolare 20873 Registro Generale 29648
Pubblico ufficiale RESPONSABILE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO Repertorio 40298/2007
del 04/12/2007

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2008 - Registro Particolare 20873 Registro Generale 29648
Pubblico ufficiale RESPONSABILE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO Repertorio 40298/2007
del 04/12/2007

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2009 - Registro Particolare 6932 Registro Generale 8884
Pubblico ufficiale RESPONSABILE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO Repertorio 1774/2009
del 16/01/2009

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2009 - Registro Particolare 10189 Registro Generale 12998
Pubblico ufficiale RESPONSABILE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO Repertorio 6247/2009
del 09/02/2009

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2014 - Registro Particolare 8853 Registro Generale 10439
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 191 del 06/03/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 40501 del 13/12/2021

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2014 - Registro Particolare 23973 Registro Generale 28709
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 660 del 14/07/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2016 - Registro Particolare 2849 Registro Generale 22308
Pubblico ufficiale SCIUMBATA DOMENICO Repertorio 60627 del 28/06/1996

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE
A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

Immobili siti in EBOLI(SA)



SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2012 del 1996

11. ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2019 - Registro Particolare 2339 Registro Generale 19495
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 245/99 del
05/05/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da **IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO
INGIUNTIVO**

Immobili siti in EBOLI(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2637 del 1999

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1073 del 20/03/2020 (**RESTRIZIONE DI BENI**)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2020 - Registro Particolare 3408 Registro Generale 4254
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio
11669 del 09/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

13. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2021 - Registro Particolare 40501 Registro
Generale 51131

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 286/2014 del 06/03/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8853 del 2014

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2024 - Registro Particolare 40087 Registro Generale
49027

Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7767/2024 del
08/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2000 - Registro Particolare 16264 Registro Generale 20669
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. SALERNO SEZ. EBOLI Repertorio 1576 del 04/07/2000

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2007 - Registro Particolare 9651 Registro Generale 15583
Pubblico ufficiale RESPONSABILE U.T.C.DEL COMUNE DI EBOLI Repertorio 31186/2006 del
28/09/2006

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Immobili siti in EBOLI(SA)



TRIBUNALE DI SALERNO

III SEZIONE CIVILE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dr.ssa Maria Carolina Pecoraro

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO R.G.E.: n° 283/2024 (riunita R.G.E. 12/2020)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2007 - Registro Particolare 32513 Registro Generale 51733
Pubblico ufficiale RESP.AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO COMUNE DI EBOLI Repertorio
28030/2007 del 27/08/2007

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2008 - Registro Particolare 14157 Registro Generale 20370
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1521/2008 del 14/04/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 972 del 14/04/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1991 del 13/08/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2008 - Registro Particolare 20872 Registro Generale 29647
Pubblico ufficiale RESPONSABILE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO Repertorio 28030/2007
del
27/08/2007

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2008 - Registro Particolare 20873 Registro Generale 29648
Pubblico ufficiale RESPONSABILE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO Repertorio 40298/2007
del 04/12/2007

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2009 - Registro Particolare 6932 Registro Generale 8884
Pubblico ufficiale RESPONSABILE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO Repertorio 1774/2009
del 16/01/2009

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2009 - Registro Particolare 10189 Registro Generale 12998
Pubblico ufficiale RESPONSABILE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO Repertorio 6247/2009
del 09/02/2009

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in EBOLI(SA)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2014 - Registro Particolare 8853 Registro Generale 10439
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 191 del 06/03/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in EBOLI(SA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 40501 del 13/12/2021



10. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/08/2014 - Registro Particolare 23973 Registro Generale 28709

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 660 del 14/07/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

11. ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2016 - Registro Particolare 2849 Registro Generale 22308

Pubblico ufficiale SCIUMBATA DOMENICO Repertorio 60627 del 28/06/1996

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE
A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

Immobili siti in EBOLI(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2012 del 1996

12. ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2019 - Registro Particolare 2339 Registro Generale 19495

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 245/99 del
05/05/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO
INGIUNTIVO

Immobili siti in EBOLI(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2637 del 1999

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1073 del 20/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2020 - Registro Particolare 3408 Registro Generale 4254

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio
11669 del 09/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

14. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2021 - Registro Particolare 40501 Registro
Generale 51131

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 286/2014 del 06/03/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8853 del 2014

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2024 - Registro Particolare 40087 Registro Generale
49027

Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7767/2024 del
08/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in EBOLI(SA)

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.

Trattasi di terreni per i quali è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 5), rilasciato dal comune di Eboli, dal quale si evince che i beni pignorati ricadono in "Zona B – Agglomerati urbani recenti", "Sottozona Bb – di completamento (ambito FONTANELLE sub-ambito 1" così definite dal P.R.G. vigente approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno prot. n. 16533 del 30/04/2003 e pubblicato sul B.U.R. Campania n. 22 del 19/05/2003, e modificato a seguito della variante normativa approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno n. 66 del 13/10/2008 e pubblicato sul BURC Campania n. 43 del 27/10/2008.

Occorre specificare che, in fase di rilievo è stato riscontrato che sulla particella n. 621 insiste una rete metallica apposta da terzi che deve essere rimossa e che sulla particella n. 62 insiste un parcheggio comunale e sul quale è in corso un procedimento tra ente ed eredi che ad oggi risulta sospeso (Allegato 7).

14. ***Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso, si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.***



INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

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

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

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

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

dove:

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

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

A_b : Superfici degli accessori

X_b : Coefficienti di ragguaglio (50 %)

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

Lotto	Descrizione del bene	Superficie catastale [mq]
Unico	Uliveto	8.942,00
	Seminativo	7.435,00
	Vigneto	4.795,00
	Pascolo	254,00
	Area Fab. dem.	139,00



	Relit strad.	150,00
	TOTALE SUPERFICIE	21.750,00

31

Indagine di mercato Lotto Unico:

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, per il calcolo del più probabile valore di mercato, è stata considerata la Delibera G.M. del Comune di Eboli del 01/02/2017 (allegato 10) che attribuisce alle aree Bb – di completamento (ambito Fontanelle sub-ambito 1), sottozona delle particelle pignorate indicata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Eboli, un valore pari a 47,00 €/mq. Ne deriva quindi, considerata la loro superficie catastale:

Lotto	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)	Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
			Delibera Comunale	V_{mu}
unico	Terreni	Normale	47,00	47,00

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

dove:

C_i = Sommatoria dei coefficienti correttivi che tengono conto:

- del piano
- dello stato conservativo
- dell'affaccio
- in riferimento all'appartamento
- dell'altezza soffitti
- della vista
- dell'occupazione
- della tipologia,
- stato conservativo
- degli spazi

dell'esposizione

in riferimento allo stabile



In conclusione il più probabile valore di mercato dei beni pignorati sarà pari a:

LOTTO	DESCRIZIONE BENE	V _{mu} [€/mq]	Ci	Superficie Commerciale S _c [mq]	Valore (arrotondato) €
Unico	Terreni	47,00	1	21.715,00	1.021.000,00
TOTALE					1.021.000,00

Per i lotti esistono delle voci di detrazione che vanno sottratte al valore prima calcolato, per poter determinare il valore stimato.

Le detrazioni possono essere così riassunte:

LOTTI	VALORE INIZIALE	Detrazione	Valore detrazione €	Valore finale (arrotondato) €
Unico	1.021.000,00	5 % Ridefinizione confini con le particelle attigue	51.050,00	970.000,00

In fine 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 10% (Euro)	Valore Finale (V stimato - detrazioni 10%) (Euro) arrotondato
Lotto unico	970.000,00	97.000,00	875.000,00



Pertanto ai fini della definizione di un eventuale progetto di divisione, visto che il valore dell'intero asse ereditario è pari ad €875.000,00 si può considerare un valore di una singola quota di 1/90 pari ad € 9.722,00; quindi prendendo la quota di comproprietà di ogni singolo intestatario il valore dei beni sarà così suddiviso:

INTESTATARIO		QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE €
[REDACTED]	/	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	.	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	.	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	.	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	.	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	.	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	.	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	.	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	.	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	.	[REDACTED]	[REDACTED]

In definitiva per il Lotto unico, la quota pignorata non è l'intera quota ma solo i 13/90 dell'intero appartenenti agli eseguiti [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Pertanto il valore finale, tenendo conto delle sole quote pignorate risulta:

13/90 di 875.000,00 = 126.386,00€



Schema sintesi Finale

Lotto	Descrizione	Indirizzo	Dati Catastali	Valore quota pignorata 13/90 (Euro)
Uno	Terreni	Area urbana tra Via Giovanni XXIII, Via San Gregorio VII e Via Generale Ferrante Gonzaga - Eboli (SA)	- F.64 p.la 86, 101, 460, 461, 462, 462, 581, 613, 611, 615, 102, 464, 465, 467, 580, 579, 617, 577, 578, 619, 621, 622, 153, 468, 575, 576, 89, 582, 583, 584, 586, 609, 653, 656, 658, 662, 664, 649, 87, 585, 587, 667, 646, 929, 651, 62	126.386,00
TOTALE				126.386,00€

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

Si evidenzia che i beni sottoposti a pignoramento consistono in terreni, all'interno dei quali sono presenti, in maniera sparsa, piccole quantità di materiale di risulta. L'unico bene mobile di valore rilevato è un container. Il presumibile valore del container è di circa 1.000,00€. Da un indagine visiva il presumibile costo per il trasposto e la dismissione è pari a 3.000,00€.

PARTE RIASSUNTIVA - ESPOSIZIONE IN FORMA SINTETICA

LOTTO UNICO

Tipologia	TERRENI						
Ubicazione	Eboli (SA), via Giovanni XXIII/ via San Gregorio VII / Via Generale Ferrante Gonzaga						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito (dominicale)
	64	86	/	Area fab. dem	/	70 mq	/
		101	/	Uliveto	3	640 mq	€ 2,31



64	460	/	Uliveto	3	530 mq	€ 1,92
	461	/	Uliveto	3	537 mq	€ 1,94
	462	/	Uliveto	3	747 mq	€ 2,70
	463	/	Uliveto	3	47 mq	€ 0,17
	581	/	Uliveto	3	390 mq	€ 1,41
	613	/	Uliveto	3	195 mq	€ 0,70
	611	/	Uliveto	3	75 mq	€ 0,27
	615	/	Uliveto	3	46 mq	€ 0,17
	102	/	Seminativo	2	30 mq	€ 0,18
	464	/	Seminativo	2	20 mq	€ 0,12
	465	/	Seminativo	2	561 mq	€ 3,33
	467	/	Seminativo	2	360 mq	€ 2,14
	580	/	Seminativo	2	2.287 mq	€ 13,58
	579	/	Seminativo	2	1995 mq	€ 11,95
	617	/	Seminativo	2	255 mq	€ 1,55
	577	/	Seminativo	2	613 mq	€ 3,64
	578	/	Seminativo	2	188 mq	€ 1,12
	619	/	Seminativo	2	450 mq	€ 2,67
	621	/	Seminativo	2	670 mq	€ 3,98
	622	/	Seminativo	2	6 mq	€ 0,04
	153	/	Vigneto	1	1.770 mq	€ 42,05
	468	/	Vigneto	1	1.390 mq	€ 33,02
	575	/	Vigneto	1	1.135 mq	€ 26,96
	576	/	Vigneto	1	500 mq	€ 11,88
	89	/	Uliveto	3	1.145 mq	€ 4,14
	582	/	Uliveto	3	1.312 mq	€ 4,74
	583	/	Uliveto	3	1.395 mq	€ 5,04

**TRIBUNALE DI SALERNO**

III SEZIONE CIVILE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dr.ssa Maria Carolina Pecoraro

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO R.G.E.: n° 283/2024 (riunita R.G.E. 12/2020)

	584	/	Uliveto	3	235 mq	€ 0,85
	586	/	Uliveto	3	207 mq	€ 0,75
	609	/	Uliveto	3	245 mq	€ 0,89
	653	/	Uliveto	3	56 mq	€ 0,20
	656	/	Uliveto	3	32 mq	€ 0,12
	658	/	Uliveto	3	437 mq	€ 1,58
	662	/	Uliveto	3	107 mq	€ 0,39
	664	/	Uliveto	3	57 mq	€ 0,21
	649	/	Area fab dem.	/	46 mq	/
	87	/	Uliveto	3	230 mq	€ 0,83
	585	/	Uliveto	3	133 mq	€ 0,48
	587	/	Uliveto	3	38 mq	€ 0,14
	667	/	Relit strad	/	30 mq	/
	646	/	Area fab. dem.	/	23 mq	/
	929	/	Relit strad.	/	120 mq	/
	651	/	Uliveto	3	106 mq	€ 0,38
	62	/	Pascolo	3	254 mq	€ 0,13
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)	
	<u>Sup. terreni Uliveto:</u> 8.942,00 mq <u>Sup. terreni Seminato:</u> 7.435,00 mq <u>Sup. terreni Vigneto:</u> 4.795,00 mq <u>Sup. terreni Pascolo:</u> 254,00 mq <u>Sup. terreni Area fab. dem.:</u> 139,00 mq <u>Sup. terreni Relit strad.:</u> 150 mq				<u>Sup. terreni Uliveto:</u> 8.942,00 mq <u>Sup. terreni Seminato:</u> 7.435,00 mq <u>Sup. terreni Vigneto:</u> 4.795,00 mq <u>Sup. terreni Pascolo:</u> 254,00 mq <u>Sup. terreni Area fab. dem.:</u> 139,00 mq	
	TOTALE				Mq 21.715,00	



Confini	Il lotto confina: • Nord, con via Giovanni XXIII; • Sud, con altre U.I.U. non oggetto di pignoramento; • Ovest, con via San Gregorio VII; • Est, con altre U.I.U. non oggetto di pignoramento.
Titolo di proprietà	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Regime patrimoniale	Gli esecutati sono persone fisiche, pertanto si allegano certificati di residenza ed estratto di matrimonio (Allegato 3)
Quota pignorata	13/90
Conformità	Trattasi di terreni per i quali è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 5), rilasciato dal comune di Eboli, dal quale si evince che i beni pignorati ricadono in “Zona B – Agglomerati urbani recenti”, “Sottozona Bb – di completamento (ambito FONTANELLE sub-ambito 1” così definite dal P.R.G. vigente approvato con Decreto del Presidente dell’Amministrazione Provinciale di Salerno prot. n. 16533 del 30/04/2003 e pubblicato sul B.U.R. Campania n. 22 del 19/05/2003, e modificato a seguito della variante normativa approvata con Decreto del Presidente dell’Amministrazione Provinciale di Salerno n. 66 del 13/10/2008 e pubblicato sul BURC Campania n. 43 del 27/10/2008. Occorre specificare che, in fase di rilievo è stato riscontrato che sulla particella n. 621 insiste una rete metallica apposta da terzi che deve essere rimossa e che sulla particella n. 62 insiste un parcheggio comunale e sul quale è in corso un procedimento tra ente ed eredi che ad oggi risulta sospeso (Allegato 7).
Difformità	P sulla particella n. 621 insiste una rete metallica apposta da terzi che deve essere



	rimossa e che sulla particella n. 62 insiste un parcheggio comunale e sul quale è in corso un procedimento tra ente ed eredi che ad oggi risulta sospeso (Allegato 7).
Esistenza formalità, vincoli oneri	Le ispezioni sono riportate all'interno dell'Allegato 8 della seguente perizia.
Spese condominiali	Non vi è un condominio costituito
Occupazione e Conservazione	Nella disponibilità degli esecutati e degli altri comproprietari Mediocri
Probabile canone di locazione	$C = 7.600,00\text{€}/\text{mensili}$ (settemilaseicento/00 euro)
Valore del bene pignorato:	Valore pignorato = € 126.386,00 (centoventiseimilatrecentottantasei/00 euro)

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°38 pagine dattiloscritte e n°13 allegati.

Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Salerno, 26 settembre 2025

L'Esperto

ott. Ing. **DE PRISCO Salvatore**

