

# TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vairo Elio, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.

promossa da

**OMISSIS**

Codice fiscale: OMISSIS

contro

**OMISSIS OMISSIS**

Codice fiscale: OMISSIS

Nato a OMISSISil 06/06/1953



Incarico.....	pag. 3
Premessa.....	pag. 3
Descrizione.....	pag. 3
Lotto n. 1.....	pag. 4
Lotto n. 2.....	pag. 10
Riepilogo bando d'asta.....	pag. 19
Schema riassuntivo.....	pag. 21
Formalita da cancellare.....	pag. 23



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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, scala Unica, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, scala Unica, piano Terra

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

L'immobile è ubicato a OMISSIS (SA), località OMISSIS, al OMISSIS n. 70. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada comunale OMISSIS da un cancello in ferro carrabile automatizzato e attraversando un'area pertinenziale condominiale del fabbricato identificata nel N.C.E.U. dalla particella 775 di 1.046 mq. All'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terra, si accede dopo avere attraversato un portone in legno di ingresso, il relativo androne e superato una prima rampa di scala. L'unità immobiliare è costituita da un piccolo disimpegno di 1.70 mq da due camere da letto di cui una prima (Letto 1) di 11.58 mq ed una seconda (Letto 2) di 16.19 mq, da un bagno di 4.27 mq, da una sala pranzo - cucina di mq 13.53 mq con accesso anche dalla corte retrostante del fabbricato. La superficie utile (S.U.) è di 47.27 mq con altezza utile interna di 2.90 mt. L'immobile internamente è in buono stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione per le due camere da letto è in gres porcellanato a mosaico dalle dimensioni 20x20, mentre nella sala pranzo - cucina e il piccolo disimpegno la pavimentazione è in gres porcellanato dalle dimensioni 10x20. Infine, la pavimentazione del bagno è a scacchiera con piastrelle in gres porcellanato di colore rosso e bianco dalle dimensioni 20x20 e rivestimento di colore bianco dalle dimensioni 20x25. I servizi igienici sono di colore bianco. Le porte interne sono di tipo tradizionale in legno tamburato. Le finestre sono in legno con avvolgibili in plastica di colore verde. La porta d'ingresso è in legno. L'immobile non è dotato di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria del bagno viene assicurata da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico non è a norma secondo la normativa vigente. Le pareti interne dell'immobile sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO (\*) UBICATO A OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada comunale OMISSIS da un cancello in ferro carrabile automatizzato e attraversando un'area pertinenziale condominiale del fabbricato identificata nel N.C.E.U. dalla particella 775 di 1.046 mq. L'immobile, adibito a civile abitazione, ubicato a piano



terra, indipendente, è costituito da una piccola cucina di 3.78 mq, da un bagno di 2.44 mq e da una camera da letto di 9.90 mq. La superficie utile (S.U.) è di 16.12 mq con altezza variabile da un minimo di 2.70 m ad un massimo di 2.24 m. La copertura è ad una falda e si sviluppa sul lato lungo dell'immobile stesso. Internamente l'immobile è in buono stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione della camera da letto è in gres porcellanato di colore bianco posto a spina di pesce dalle dimensioni 33x33 così come nella piccola cucina con rivestimento a tutt'altezza in gres porcellanato di colore bianco dalle dimensioni 20x20. Nel bagno la pavimentazione è in gres porcellanato di colore bianco dalle dimensioni 20x20 poste a spina di pesce con il rivestimento, posto a tutt'altezza, di colore bianco con una sola fascia di colore grigio scuro ad un'altezza da terra di 1,00 m dal pavimento e dalle dimensioni 20x25. I servizi igienici sono di colore bianco. Le porte interne sono di tipo a soffietto per il bagno e la camera da letto. Le finestre interne sono in alluminio anodizzato di colore bianco scorrevoli, mentre quelle esterne sempre in alluminio ma alla romana di colore verde. La porta d'ingresso è in alluminio anodizzato di colore verde. L'immobile non è dotato di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria del bagno viene prodotta da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico non è a norma secondo la normativa vigente. Le pareti interne dell'immobile sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco.

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

**(\*) In realtà come sarà evidenziato anche in relazione alla regolarità urbanistica il predetto bene deve essere considerato alla stregua di un locale deposito di categoria catastale C/2 e, pertanto, come tale sarà stimato.**

## LOTTO 1

Il Lotto 1 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, scala Unica, piano Terra

## 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 al seguente esecutato:

- OMISSIS OMISSIS (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: OMISSIS  
Nato a OMISSISil 06/06/1953

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

- OMISSIS OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto 1 confina, procedendo in senso orario con:

- a Nord con altra proprietà urbana particella 278;
- a Ovest con corte condominiale ed accesso su strada comunale OMISSIS;

- a Est con altra proprietà particella 678;
- a Sud con particella 344 e particella 282 urbana di altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,27 mq	55,29 mq	1	55,29 mq	2,90 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,29 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/2001 al 09/11/2015	OMISSIS OMISSIS nato a OMISSISil 06/06/1953, C.F. OMISSISnudo proprietario e OMISSISnata ad OMISSIS (SA) il 04/07/1926, C.F. OMISSIS usufruttuaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 775, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 151,84 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 25/06/2016	OMISSIS OMISSIS nato a OMISSISil 06/06/1953, C.F. OMISSIS nudo proprietario e OMISSISnata ad OMISSIS (SA) il 04/07/1926, C.F. OMISSIS usufruttuaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 775, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 151,84 Piano Terra
Dal 25/06/2016 al 16/04/2019	OMISSIS OMISSIS nato a OMISSISil 06/06/1953, C.F. OMISSISproprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 775, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 151,84 Piano Terra
Dal 16/04/2019 al 12/01/2024	OMISSIS OMISSIS nato a OMISSISil 06/06/1953, C.F. OMISSISproprietario per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 775, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 151,84 Piano Terra



**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	775	2		A2	3	3,5 vani	57 mq	151,84 €	Terra	

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO**

Il Lotto 1 si trova in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

**PARTI COMUNI**

Il Lotto 1 fa parte di un fabbricato edificato sulla particella 775 del foglio 10 del Comune di OMISSIS (SA). Parti comuni con gli altri subalterni in cui è diviso il fabbricato sono le scale e la corte di pertinenza esterna.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il Lotto 1 fa parte di un fabbricato con struttura intelaiata in c.a. e solai latero-cementizi. La copertura è a doppia falda con manto di copertura in tegole del tipo alla marrsigliese.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1996 al 25/06/2016	OMISSISnata ad OMISSIS (SA) il 04/07/1926 usufruttuaria per la quota di 1/1 e OMISSIS OMISSIS nato a OMISSISil 06/06/1953 nudo proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di OMISSIS	06/01/2017	33987	26362
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2016	OMISSIS OMISSIS nato a OMISSISil 06/06/1953 proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	<b>Ricongiungimento di usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di concessione di ipoteca volontaria  
Iscritta a OMISSIS il 12/08/2008  
Reg. gen. 33848 - Reg. part. 5851  
Quota: 1/1  
Importo: € 620.000,00  
A favore di OMISSIS, OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Interessi: € 20.000,00  
Rogante: OMISSIS  
Data: 04/08/2008  
N° repertorio: 225329  
N° raccolta: 9285
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a OMISSIS il 20/04/2011  
Reg. gen. 15522 - Reg. part. 2414  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.000,00

A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.430,99

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritta a OMISSIS il 12/10/2011  
Reg. gen. 38742 - Reg. part. 5515  
Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 95.247,14

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a OMISSIS il 20/10/2011  
Reg. gen. 39754 - Reg. part. 5638  
Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di OMISSIS.  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 564.025,40

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritta a OMISSIS il 16/05/2018  
Reg. gen. 19573 - Reg. part. 2270  
Quota: 1/1

Importo: € 1.499.365,24

A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 749.682,62

### Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritta a OMISSIS il 16/08/2012  
Reg. gen. 32022 - Reg. part. 28634  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**

Trascritta a OMISSIS il 16/08/2012  
Reg. gen. 32023 - Reg. part. 26835  
A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**

Trascritta a OMISSIS il 06/02/2014  
Reg. gen. 4143 - Reg. part. 3511  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS, OMISSIS



Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**  
Trascritta a OMISSIS il 30/01/2015  
Reg. gen. 3287 - Reg. part. 2817  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**  
Trascritta a OMISSIS il 30/01/2015  
Reg. gen. 3288 - Reg. part. 2818  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritta a OMISSIS il 11/08/2023  
Reg. gen. 35725 - Reg. part. 28680  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

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

-verbale di pignoramento = 35,00 € (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 200,00 € (imposta ipotecaria)= 294,00 euro;

-ipoteca giudiziale (su importo di 43.000,00 euro) = 35,00 € (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 215,00 € (0,5% della somma iscritta a garanzia del credito)= 309,00 euro;

-ipoteca giudiziale (su importo di 120.000,00 euro) = 35,00 € (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 600,00 € (0,5% della somma iscritta a garanzia del credito) = 694,00 euro;

-ipoteca giudiziale (su importo di 200.000,00 euro)= 35,00 € (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 1.000,00 € (0,5% della somma iscritta a garanzia del credito)= 1.094,00 euro;

-ipoteca legale (su importo di 1.449.365,24 euro)= 35,00 € (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 7.246,83 € (0,5% della somma iscritta a garanzia del credito)= 7.340,83 euro.

Il costo complessivo a carico della procedura è pari a:

$$294,00 + 309,00 + 694,00 + 1.094,00 + 7.340,83 = 9.731,83 \text{ euro}$$

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il Lotto 1 ricade secondo il PRG approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 44 del 04.06.1988 nonché, Variante alla normativa del PRG prot. n. 1395 del 02.08.2005, in zona B3 (Residenziale Estensiva).

- non rientra nel rischio frane;
- non rientra nel rischio alluvioni;
- rientra nel Parco Nazionale del Cilento in zona D;
- è assoggettato alla Soprintendenza Beni Ambientali.



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per il Lotto 1 sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n. 403 del 17.07.1967 intestata a OMISSIS OMISSIS per la costruzione di un villino adibito a civile abitazione su due livelli;
- Istanza prot. n. 82 del 28.05.1980 intestata a OMISSIS OMISSIS per la costruzione di una copertura a quattro falde approvata dalla commissione edilizia comunale con verbale n.82 del 28.05.1980, di cui però non risulta parere di nulla osta da parte della Soprintendenza né rilascio di Licenza e/o Concessione.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva, lo stesso risulta difforme dalla Licenza edilizia n. 403 del 17.07.1967 in quanto:

- la posizione, l'orientamento e la superficie dell'androne e del vano scala sono difformi;
- attualmente il piano terra è suddiviso in due appartamenti con diversa distribuzione interna.

Non vi sono agli atti titoli autorizzativi per un sdoppiamento dell'originaria ed unica unità immobiliare che costituisca il piano terra. Per sanare tale difformità è possibile presentare una SCIA in Sanatoria per sdoppiamento di unità abitativa e diversa distribuzione interna. L'iter da seguire per sanare tale difformità riscontrata è quello di presentare una SCIA in Sanatoria presso il portale SUE del Comune di OMISSIS (SA) versando un importo di 150,00 euro per i diritti di segreteria + una sanzione di 516,00 euro oltre onorario tecnico per un importo di 2.500,00 euro.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO 2

Il Lotto 2 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** – Appartamento (\*) ubicato a OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, scala Unica, piano Terra  
**(\*) In realtà come sarà evidenziato anche in relazione alla regolarità urbanistica il predetto bene deve essere considerato alla stregua di un locale deposito di categoria catastale C/2 e, pertanto, come tale sarà stimato.**

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 OMISSIS (Proprietà 1/5)  
Codice fiscale: OMISSIS  
Nato a OMISSISil 06/06/1953

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

- OMISSIS OMISSIS (Proprietà 1/5)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto 1 confina, procedendo in senso orario con:

- a Nord con altra proprietà urbana particella 278;
- a Ovest con corte condominiale ed accesso su strada comunale OMISSIS;
- a Est con altra proprietà particella 678;
- a Sud con particella 344 e particella 282 urbana di altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	16,12 mq	18,85 mq	1	18,85 mq	2,45 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,85 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/2001 al 09/11/2015	OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il 06/06/1953, C.F. OMISSISnudo proprietario e OMISSISnata ad OMISSIS (SA) il 04/07/1926, C.F. OMISSIS usufruttuaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 775, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1 vano Rendita € 43,38 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 25/06/2016	OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il 06/06/1953, C.F. OMISSISnudo proprietario e OMISSISnata ad OMISSIS (SA) il 04/07/1926, C.F. OMISSIS usufruttuaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 775, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 16 mq Rendita € 43,38 Piano Terra
Dal 25/06/2016 al 08/12/2024	OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il 06/06/1953, C.F. OMISSISproprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 775, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1 vano Superficie catastale 19 mq Rendita € 43,38 Piano Terra

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	775	8		A2	3	1 vano	19 mq	43,38 €	Terra	



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Il Lotto 2 non è conforme per i seguenti motivi:

- Indicazione errata dell'attuale finestra indicata come portone;
- Mancata indicazione di una finestra nel bagno;
- Sagoma del fabbricato non conforme;
- Indicazione delle altezze della copertura invertite, cioè indicate sul lato corto anziché sul lato lungo.

Per sanare quanto indicato è necessario predisporre una docfa per esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione interna. Il costo di questa procedura con costituzione di n.1 U.I.U è di € 50,00 euro oltre onorario professionale oltre Iva al 22% e Cassa al 4%.

**Inoltre, esiste agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Salerno un'altra U.I.U. indicata al Fg. 10 particella 849 con destinazione deposito di 26 mq la quale, per dimensione risulta essere la duplicata della particella 775 sub 8 ed intestata per 1/5 (200/1000) ciascuno a: OMISSIS Antonio, OMISSIS, Gloria, Nadia e Rosa. Per tale operazione si può eseguire con una docfa per duplicazione di U.I.U indicando che la stessa oggi risulta al Fg.10 part.775 sub 8.** Il costo di questa procedura è esente per cui deve essere considerato solo l'onorario professionale oltre Iva al 22% e Cassa al 4%.

### STATO CONSERVATIVO

---

Il Lotto 2 si trova in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

### PARTI COMUNI

---

Il Lotto 2 insiste sulla particella 775 del foglio 10 del Comune di OMISSIS (SA). Parte comune con le altre unità immobiliari in cui è suddiviso il fabbricato principale è la corte di pertinenza esterna.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il Lotto 2 è realizzato con una struttura in muratura di mattoni. La copertura è a doppia falda con manto di copertura in tegole del tipo alla marsigliese.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di concessione di ipoteca volontaria  
Iscritta a OMISSIS il 12/08/2008  
Reg. gen. 33848 - Reg. part. 5851  
Quota: 1/1  
Importo: € 620.000,00  
A favore di OMISSIS, OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Interessi: € 20.000,00  
Rogante: OMISSIS  
Data: 04/08/2008  
N° repertorio: 225329  
N° raccolta: 9285

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritta a OMISSIS il 20/04/2011  
Reg. gen. 15522 - Reg. part. 2414  
Quota: 1/1

Importo: € 43.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS OMISSIS

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.430,99

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritta a OMISSIS il 12/10/2011  
Reg. gen. 38742 - Reg. part. 5515  
Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS OMISSIS

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 95.247,14

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a OMISSIS il 20/10/2021  
Reg. gen. 39754 - Reg. part. 5638  
Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di OMISSIS Contro OMISSIS OMISSIS

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 564.025,40

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritta a OMISSIS il 16/05/2018  
Reg. gen. 19573 - Reg. part. 2270  
Quota: 1/1

Importo: € 1.499.365,24

A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro OMISSIS OMISSIS

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 749.682,62

### Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritta a OMISSIS il 16/08/2012  
Reg. gen. 32022 - Reg. part. 28634  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS OMISSIS

Formalità a carico della procedura



- **Domanda Giudiziale**  
Trascritta a OMISSIS il 16/08/2012  
Reg. gen. 32023 - Reg. part. 26835  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS  
Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale**  
Trascritta a OMISSIS il 06/02/2014  
Reg. gen. 4143 - Reg. part. 3511  
Quota: 1/1  
A favore di OMISSIS, OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale**  
Trascritta a OMISSIS il 30/01/2015  
Reg. gen. 3287 - Reg. part. 2817  
Quota: 1/1  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale**  
Trascritta a OMISSIS il 30/01/2015  
Reg. gen. 3288 - Reg. part. 2818  
Quota: 1/1  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritta a OMISSIS il 11/08/2023  
Reg. gen. 35725 - Reg. part. 28680  
Quota: 1/1  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

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

-verbale di pignoramento = 35,00 € (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 200,00 € (imposta ipotecaria) = 294,00 euro;

-ipoteca giudiziale (su importo di 43.000,00 euro) = 35,00 € (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 215,00 € (0,5% della somma iscritta a garanzia del credito) = 309,00 euro;

-ipoteca giudiziale (su importo di 120.000,00 euro) = 35,00 € (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 600,00 € (0,5% della somma iscritta a garanzia del credito) = 694,00 euro;

-ipoteca giudiziale (su importo di 200.000,00 euro) = 35,00 € (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 1.000,00 € (0,5% della somma iscritta a garanzia del credito) = 1.094,00 euro;

-ipoteca legale (su importo di 1.449.365,24 euro) = 35,00 € (tassa ipotecaria) + 59,00 € (imposta di bollo) + 7.246,83 € (0,5% della somma iscritta a garanzia del credito) = 7.340,83 euro.

Il costo complessivo a carico della procedura è pari a:

$$294,00 + 309,00 + 694,00 + 1.094,00 + 7.340,83 = 9.731,83 \text{ euro}$$



## NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto 2 secondo il PRG approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n°44 del 04.06.1988 nonché, Variante alla normativa del PRG prot. n°1395 del 02.08.2005, in zona B3 (Residenziale Estensiva).

- Non rientra nel rischio frane;
- Non rientra nel rischio alluvioni;
- Rientra nel Parco Nazionale del Cilento in zona D;
- E' assoggettato alla Soprintendenza Beni Ambientali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Relativamente al Lotto 2 è stata rilasciata Concessione Edilizia Gratuita n. 24 prot. n. 9225 del 15.07.1994 per la manutenzione straordinaria di un manufatto. Anche se è stata rilasciata la suddetta Concessione Edilizia Gratuita per manutenzione, rimane il fatto che la costruzione in oggetto non è stato rilasciato nessun titolo abilitativo (Licenza, Concessione e/o Domanda di Condonò) ad eccezione di una dichiarazione sostitutiva. Anche la parte esterna è difforme come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla Concessione Edilizia Gratuita n. 24 del 15.07.1994. Infine, l'immobile, di cui non risulta alcun cambio di destinazione, non può avere destinazione abitativa in quanto non rispetta i requisiti di legge.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, scala Unica, piano Terra  
L'immobile è ubicato a OMISSIS (SA), località OMISSIS, al OMISSIS n. 70. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada comunale OMISSIS da un cancello in ferro carrabile automatizzato e attraversando un'area pertinenziale condominiale del fabbricato identificata nel N.C.E.U. dalla particella 775 di 1.046 mq. All'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terra, si accede dopo avere attraversato un portone in legno di ingresso, il relativo androne e superato una prima rampa di scala. L'unità immobiliare è costituita da un piccolo disimpegno di 1.70 mq da due camere da letto di cui una prima (Letto 1) di 11.58 mq ed una seconda (Letto 2) di 16.19 mq, da un bagno di 4.27 mq, da una sala pranzo - cucina di mq 13.53 mq con accesso anche dalla corte retrostante del fabbricato. La superficie utile (S.U.) è di 47.27 mq con altezza utile interna di 2.90 mt. L'immobile internamente è in buono stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione per le due camere da letto è in gres porcellanato a mosaico dalle dimensioni 20x20, mentre nella sala pranzo - cucina e il piccolo disimpegno la pavimentazione è in gres porcellanato dalle dimensioni 10x20. Infine, la pavimentazione del bagno è a scacchiera con piastelle in gres porcellanato di colore rosso e bianco dalle dimensioni 20x20 e rivestimento di colore bianco dalle dimensioni 20x25. I servizi igienici sono di colore bianco. Le porte interne sono di tipo tradizionale in legno tamburato. Le finestre sono in legno con avvolgibili in plastica di colore verde. La porta d'ingresso è in legno. L'immobile non è dotato di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria del bagno viene assicurata da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico non è a norma secondo la normativa vigente. Le pareti interne dell'immobile sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 775, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 109.474,20

Per determinare il valore venale del bene si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria del bene, riduttivo rispetto alle leggi del mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica per calcolare il valore del bene. Per la stima del valore venale della porzione immobiliare si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, di unità immobiliari adibite a civile abitazione ubicate nel Comune di OMISSIS (SA), località OMISSIS, varia da un minimo di 1.600,00 euro fino ad un massimo di 2.300,00 euro (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI). Si ritiene, pertanto, di adottare per l'immobile in oggetto la ragionevole cifra di 2.200,00 € (DUEMILADUECENTO/00) a metro quadrato che deve essere "corretta" considerando i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile. Il valore dell'immobile, considerando la sua superficie utile, viene determinato "correggendo" il prezzo a metro quadro nel seguente modo:

$$2.200,00 \times 0,90 = 1.980,00 \text{ euro/mq}$$

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, scala Unica, piano Terra	55,29 mq	1.980,00 €/mq	€ 109.474,20	100,00%	€ 109.474,20
Valore di stima:					€ 109.474,20

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, scala Unica, piano Terra  
L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada comunale OMISSIS da un cancello in ferro carrabile automatizzato e attraversando un'area pertinenziale condominiale del fabbricato identificata nel N.C.E.U. dalla particella 775 di 1.046 mq. L'immobile, adibito a civile abitazione, ubicato a piano terra, indipendente, è costituito da una piccola cucina di 3.78 mq, da un bagno di 2.44 mq e da una camera da letto di 9.90 mq. La superficie utile (S.U.) è di 16.12 mq con altezza variabile da un minimo di 2.70 m ad un massimo di 2.24 m. La copertura è ad una falda e si sviluppa sul lato lungo dell'immobile stesso. Internamente l'immobile è in buono stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione della camera da letto è in gres porcellanato di colore bianco posto a spina di pesce dalle dimensioni 33x33 così come nella piccola cucina con rivestimento a tutt'altezza in gres porcellanato di colore bianco dalle dimensioni 20x20. Nel bagno la pavimentazione è in gres porcellanato di colore bianco dalle dimensioni 20x20 poste a spina di pesce con il rivestimento, posto a tutt'altezza, di colore

bianco con una sola fascia di colore grigio scuro ad un'altezza da terra di 1,00 m dal pavimento e dalle dimensioni 20x25. I servizi igienici sono di colore bianco. Le porte interne sono di tipo a soffietto per il bagno e la camera da letto. Le finestre interne sono in alluminio anodizzato di colore bianco scorrevoli, mentre quelle esterne sempre in alluminio ma alla romana di colore verde. La porta d'ingresso è in alluminio anodizzato di colore verde. L'immobile non è dotato di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria del bagno viene prodotta da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico non è a norma secondo la normativa vigente. Le pareti interne dell'immobile sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 775, Sub. 8, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/5)

Valore di stima del bene: € 30.160,00

Per determinare il valore venale del bene si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetica, risultando, a giudizio dello scrivente, il metodo della stima analitica, che considera solo la redditività ordinaria del bene, riduttivo rispetto alle leggi del mercato immobiliare che concorrono a determinarne il valore. Si è adoperato, pertanto, il metodo comparativo o della stima sintetica per calcolare il valore del bene. Per la stima del valore venale della porzione immobiliare si è fatto riferimento a compravendite di immobili che presentassero caratteristiche il più simile possibile a quello in oggetto. Procedendo ad una serie di accertamenti, è stata determinata una scala di prezzi unitari riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato) relativa ad immobili simili a quello da stimare. Si è pervenuto, quindi, al valore venale dell'unità di consistenza degli immobili, quale risultato della comparazione e mediazione dei dati acquisiti. Dalle indagini effettuate, lo scrivente ha potuto constatare che il prezzo di mercato, al metro quadrato, di unità immobiliari adibite a civile abitazione ubicate nel Comune di OMISSIS (SA), località OMISSIS, varia da un minimo di 1.600,00 euro fino ad un massimo di 2.300,00 euro (BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI). Si ritiene, pertanto, di adottare per l'immobile in oggetto la ragionevole cifra di 2.000,00 € (DUEMILA/00) a metro quadrato che deve essere "corretta" considerando i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile. Il valore dell'immobile, considerando la sua superficie utile, viene determinato "correggendo" il prezzo a metro quadro nel seguente modo:

$$2.000,00 \times 0,55 \times 0,80 = 880,00 \text{ euro/mq}$$

in cui 0,80 è un coefficiente che considera l'età, la qualità e lo stato di manutenzione dell'immobile e 0,55 è un coefficiente di destinazione (deposito)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento (*) OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, scala Unica, piano Terra	18,85 mq	880,00 €/mq	€ 13.948,00	100,00%	€ 13.948,00
Valore di stima:					€ 13.948,00

**(\*) In realtà come è stato evidenziato anche in relazione alla regolarità urbanistica il predetto bene è stato considerato alla stregua di un locale deposito di categoria catastale C/2 e, pertanto, come tale è stato stimato.**

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

Salerno, li 09/12/2024

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

17 di 26

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - A) Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario Avv. Pantaleo Sansone
- ✓ N° 2 Altri allegati - B) Estratto di mappa + elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - C1) Visura catastale Lotto 1 - Particella 775 sub 2 del foglio 10
- ✓ N° 1 Altri allegati - C2) Visura catastale Lotto 2 - Particella 775 sub 8 del foglio 10
- ✓ N° 1 Altri allegati - D1) Planimetria catastale Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - D2) Planimetria catastale Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - E1) Planimetria rilevata Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - E2) Planimetria rilevata Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - F1) Documentazione fotografica Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - F2) Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - G) Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - H) Estratto dell'atto di matrimonio del sig. OMISSIS OMISSIS
- ✓ N° 3 Altri allegati - I1) Titoli autorizzativi/concessori Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - I2) Titoli autorizzativi/concessori Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - L) Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - M) Ispezione ipotecaria per soggetto
- ✓ N° 2 Altri allegati - N) Ispezione ipotecaria per immobile



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, scala Unica, piano Terra  
L'immobile è ubicato a OMISSIS (SA), località OMISSIS, al OMISSIS n. 70. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada comunale OMISSIS da un cancello in ferro carrabile automatizzato e attraversando un'area pertinenziale condominiale del fabbricato identificata nel N.C.E.U. dalla particella 775 di 1.046 mq. All'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terra, si accede dopo avere attraversato un portone in legno di ingresso, il relativo androne e superato una prima rampa di scala. L'unità immobiliare è costituita da un piccolo disimpegno di 1.70 mq da due camere da letto di cui una prima (Letto 1) di 11.58 mq ed una seconda (Letto 2) di 16.19 mq, da un bagno di 4.27 mq, da una sala pranzo - cucina di mq 13.53 mq con accesso anche dalla corte retrostante del fabbricato. La superficie utile (S.U.) è di 47.27 mq con altezza utile interna di 2.90 mt. L'immobile internamente è in buono stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione per le due camere da letto è in gres porcellanato a mosaico dalle dimensioni 20x20, mentre nella sala pranzo - cucina e il piccolo disimpegno la pavimentazione è in gres porcellanato dalle dimensioni 10x20. Infine, la pavimentazione del bagno è a scacchiera con piastrelle in gres porcellanato di colore rosso e bianco dalle dimensioni 20x20 e rivestimento di colore bianco dalle dimensioni 20x25. I servizi igienici sono di colore bianco. Le porte interne sono di tipo tradizionale in legno tamburato. Le finestre sono in legno con avvolgibili in plastica di colore verde. La porta d'ingresso è in legno. L'immobile non è dotato di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria del bagno viene assicurata da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico non è a norma secondo la normativa vigente. Le pareti interne dell'immobile sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 775, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il lotto 1 ricade secondo il PRG approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 44 del 04.06.1988 nonché, Variante alla normativa del PRG prot. n. 1395 del 02.08.2005, in zona B3 (Residenziale Estensiva). -non rientra nel rischio frane; -non rientra nel rischio alluvioni; -rientra nel Parco Nazionale del Cilento in zona D; -è assoggettato alla Soprintendenza Beni Ambientali.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento (\*) ubicato a OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, scala Unica, piano Terra  
L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada comunale OMISSIS da un cancello in ferro carrabile automatizzato e attraversando un'area pertinenziale condominiale del fabbricato identificata nel N.C.E.U. dalla particella 775 di 1.046 mq. L'immobile, adibito a civile abitazione, ubicato a piano terra, indipendente, è costituito da una piccola cucina di 3.78 mq, da un bagno di 2.44 mq e da una camera da letto di 9.90 mq. La superficie utile (S.U.) è di 16.12 mq con altezza variabile da un minimo di 2.70 m ad un massimo di 2.24 m. La copertura è ad una falda e si sviluppa sul lato lungo dell'immobile stesso. Internamente l'immobile è in buono stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione della camera da letto è in gres porcellanato di colore bianco posto a spina di pesce dalle dimensioni 33x33 così come nella piccola cucina con rivestimento a tutt'altezza in gres porcellanato di colore bianco dalle dimensioni 20x20. Nel bagno la pavimentazione è in gres porcellanato di colore bianco dalle dimensioni 20x20 poste a spina di pesce con il rivestimento, posto a tutt'altezza, di colore bianco con una sola fascia di colore grigio scuro ad un'altezza da terra di 1,00 m dal pavimento e dalle dimensioni 20x25. I servizi igienici sono di colore bianco. Le porte interne sono di tipo a



soffietto per il bagno e la camera da letto. Le finestre interne sono in alluminio anodizzato di colore bianco scorrevoli, mentre quelle esterne sempre in alluminio ma alla romana di colore verde. La porta d'ingresso è in alluminio anodizzato di colore verde. L'immobile non è dotato di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria del bagno viene prodotta da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico non è a norma secondo la normativa vigente. Le pareti interne dell'immobile sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 775, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/5) Destinazione urbanistica: Il Lotto 2 secondo il PRG approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n°44 del 04.06.1988 nonché, Variante alla normativa del PRG prot. n°1395 del 02.08.2005, in zona B3 (Residenziale Estensiva). - Non rientra nel rischio frane; - Non rientra nel rischio alluvioni; - Rientra nel Parco Nazionale del Cilento in zona D; - E' assoggettato alla Soprintendenza Beni Ambientali.

**(\*) In realtà come è stato evidenziato anche in relazione alla regolarità urbanistica il predetto bene è stato considerato alla stregua di un locale deposito di categoria catastale C/2 e, pertanto, come tale è stato stimato.**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, scala Unica, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 775, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	55,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il Lotto 1 si trova in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è ubicato a OMISSIS (SA), località OMISSIS, al OMISSIS n. 70. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada comunale OMISSIS da un cancello in ferro carrabile automatizzato e attraversando un'area pertinenziale condominiale del fabbricato identificata nel N.C.E.U. dalla particella 775 di 1.046 mq. All'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terra, si accede dopo avere attraversato un portone in legno di ingresso, il relativo androne e superato una prima rampa di scala. L'unità immobiliare è costituita da un piccolo disimpegno di 1.70 mq da due camere da letto di cui una prima (Letto 1) di 11.58 mq ed una seconda (Letto 2) di 16.19 mq, da un bagno di 4.27 mq, da una sala pranzo - cucina di mq 13.53 mq con accesso anche dalla corte retrostante del fabbricato. La superficie utile (S.U.) è di 47.27 mq con altezza utile interna di 2.90 mt. L'immobile internamente è in buono stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione per le due camere da letto è in gres porcellanato a mosaico dalle dimensioni 20x20, mentre nella sala pranzo - cucina e il piccolo disimpegno la pavimentazione è in gres porcellanato dalle dimensioni 10x20. Infine, la pavimentazione del bagno è a scacchiera con piastrelle in gres porcellanato di colore rosso e bianco dalle dimensioni 20x20 e rivestimento di colore bianco dalle dimensioni 20x25. I servizi igienici sono di colore bianco. Le porte interne sono di tipo tradizionale in legno tamburato. Le finestre sono in legno con avvolgibili in plastica di colore verde. La porta d'ingresso è in legno. L'immobile non è dotato di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria del bagno viene assicurata da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico non è a norma secondo la normativa vigente. Le pareti interne dell'immobile sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento (*)			
<b>Ubicazione:</b>	OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, scala Unica, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/5
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 775, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	18,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il Lotto 2 si trova in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada comunale OMISSIS da un cancello in ferro carrabile automatizzato e attraversando un'area pertinenziale condominiale del fabbricato identificata nel		

	<p>N.C.E.U. dalla particella 775 di 1.046 mq. L'immobile, adibito a civile abitazione, ubicato a piano terra, indipendente, è costituito da una piccola cucina di 3.78 mq, da un bagno di 2.44 mq e da una camera da letto di 9.90 mq. La superficie utile (S.U.) è di 16.12 mq con altezza variabile da un minimo di 2.70 m ad un massimo di 2.24 m. La copertura è ad una falda e si sviluppa sul lato lungo dell'immobile stesso. Internamente l'immobile è in buono stato di conservazione e di manutenzione. La pavimentazione della camera da letto è in gres porcellanato di colore bianco posto a spina di pesce dalle dimensioni 33x33 così come nella piccola cucina con rivestimento a tutt'altezza in gres porcellanato di colore bianco dalle dimensioni 20x20. Nel bagno la pavimentazione è in gres porcellanato di colore bianco dalle dimensioni 20x20 poste a spina di pesce con il rivestimento, posto a tutt'altezza, di colore bianco con una sola fascia di colore grigio scuro ad un'altezza da terra di 1,00 m dal pavimento e dalle dimensioni 20x25. I servizi igienici sono di colore bianco. Le porte interne sono di tipo a soffietto per il bagno e la camera da letto. Le finestre interne sono in alluminio anodizzato di colore bianco scorrevoli, mentre quelle esterne sempre in alluminio ma alla romana di colore verde. La porta d'ingresso è in alluminio anodizzato di colore verde. L'immobile non è dotato di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria del bagno viene prodotta da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico non è a norma secondo la normativa vigente. Le pareti interne dell'immobile sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

**(\*) In realtà come è stato evidenziato anche in relazione alla regolarità urbanistica il predetto bene è stato considerato alla stregua di un locale deposito di categoria catastale C/2 e, pertanto, come tale è stato stimato.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, SCALA UNICA, PIANO TERRA

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di concessione di ipoteca volontaria  
Iscritta a OMISSIS il 12/08/2008  
Reg. gen. 33848 - Reg. part. 5851  
Quota: 1/1  
Importo: € 620.000,00  
A favore di OMISSIS, OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Interessi: € 20.000,00  
Rogante: OMISSIS  
Data: 04/08/2008  
N° repertorio: 225329  
N° raccolta: 9285
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a OMISSIS il 20/04/2011  
Reg. gen. 15522 - Reg. part. 2414  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.000,00  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.430,99
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta a OMISSIS il 12/10/2011  
Reg. gen. 38742 - Reg. part. 5515  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 95.247,14
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritta a OMISSIS il 16/05/2018  
Reg. gen. 19573 - Reg. part. 2270  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.499.365,24  
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 749.682,62
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritta a OMISSIS il 20/10/2021  
Reg. gen. 39754 - Reg. part. 5638



Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 564.025,40

- **Domanda Giudiziale**

Trascritta a OMISSIS il 16/08/2012  
Reg. gen. 32022 - Reg. part. 28634  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**

Trascritta a OMISSIS il 06/02/2014  
Reg. gen. 4143 - Reg. part. 3511  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS, OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**

Trascritta a OMISSIS il 30/01/2015  
Reg. gen. 3288 - Reg. part. 2818  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**

Trascritta a OMISSIS il 30/01/2015  
Reg. gen. 3287 - Reg. part. 2817  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritta a OMISSIS il 11/08/2023  
Reg. gen. 35725 - Reg. part. 28680  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMISSIS (SA) - OMISSIS, 70, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di concessione di ipoteca volontaria

Iscritta a OMISSIS il 12/08/2008  
Reg. gen. 33848 - Reg. part. 5851

Quota: 1/1  
Importo: € 620.000,00  
A favore di OMISSIS, OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Interessi: € 20.000,00  
Rogante: OMISSIS  
Data: 04/08/2008  
N° repertorio: 225329  
N° raccolta: 9285

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritta a OMISSIS il 20/04/2011  
Reg. gen. 15522 - Reg. part. 2414  
Quota: 1/1

Importo: € 43.000,00  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.430,99

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritta a OMISSIS il 12/10/2011  
Reg. gen. 38742 - Reg. part. 5515  
Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 95.247,14

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritta a OMISSIS il 16/05/2018  
Reg. gen. 19573 - Reg. part. 2270  
Quota: 1/1

Importo: € 1.499.365,24  
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 749.682,62

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a OMISSIS il 20/10/2021  
Reg. gen. 39754 - Reg. part. 5638  
Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00  
A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 564.025,40

- **Domanda Giudiziale**

Trascritta a OMISSIS il 16/08/2012  
Reg. gen. 32022 - Reg. part. 28634  
Quota: 1/1  
A favore di OMISSIS





Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**  
Trascritta a OMISSIS il 06/02/2014  
Reg. gen. 4143 - Reg. part. 3511  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS, OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**  
Trascritta a OMISSIS il 30/01/2015  
Reg. gen. 3288 - Reg. part. 2818  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**  
Trascritta a OMISSIS il 30/01/2015  
Reg. gen. 3287 - Reg. part. 2817  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritta a OMISSIS il 11/08/2023  
Reg. gen. 35725 - Reg. part. 28680  
Quota: 1/1

A favore di OMISSIS  
Contro OMISSIS OMISSIS  
Formalità a carico della procedura

