

Tribunale Ordinario di: **SALERNO**

Sezione: **TERZA CIVILE**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale: **307/2019**

Giudice: **Dott.ssa Rosaria MORRONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PARTI NEL PROCEDIMENTO:

Creditore:



Procuratori: Avv. Fabrizio CESARE

Avv. Maria Gabriella CESARE

Debitore: "OMISSIS"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: **relazione di stima immobiliare**



L'esperto

(ing. capo estero)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





In adempimento all'incarico di **Esperto nella stima di immobili** conferitogli dall'Ecc.mo Giudice per la procedura esecutiva iscritta al Ruolo Generale n° 307/2019 del Tribunale Ordinario di Salerno tra:



- [REDACTED]  
(parte creditrice);

contro

- "OMISSIS" (parte debitrice);



il sottoscritto Ing. Carlo Desiderio, con domicilio professionale in Anagni (SA) alla Via Campia, 37/c, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 414/b, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, giusta delibera di iscrizione del 22 Gennaio 2015 da parte del Comitato dei C.T.U., riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato attraverso la seguente relazione di stima.

—





**Sommario:**

PREMESSA ..... 4

Quesito 1. .... 4

Quesito 2. .... 4

Quesito 3. .... 4

Quesito 4. .... 4

Quesito 5. .... 5

Quesito 6. .... 5

Quesito 7. .... 5

Quesito 8. .... 5

Quesito 9. .... 6

Quesito 10. .... 6

Quesito 11. .... 6

Quesito 12. .... 6

Quesito 13. .... 7

Quesito 14. .... 7

Quesito 15. .... 8

Quesito 16. .... 8

Quesito 17. .... 9

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO ..... 10

RISPOSTE AI QUESITI ..... 11

Descrizione Finale ..... 88





## PREMESSA

Per effetto della nomina ad esperto nella stima di immobili, del 15/01/2020, il sottoscritto ingegnere, previo giuramento di rito presso la cancelleria del Tribunale Ordinario di Salerno – Terza Sezione Civile del 23/01/2020, otteneva il mandato di rispondere ai quesiti di seguito formulati:

○

### Quesito 1.

Dica se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. civ. 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;

### Quesito 2.

Dica 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;

### Quesito 3.

Dica 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;

### Quesito 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 ultimi risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;



**Quesito 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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

**Quesito 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;

**Quesito 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 alla 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;

**Quesito 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.;



**Quesito 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;

**Quesito 10.**

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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;

**Quesito 11.**

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, 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;

**Quesito 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 all'esito di accurato controllo incrociato;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Quesito 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 le 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. 40, comma 5, del citato T.U., della citata legge 47/85; quantifichi poi, le eventuali spese di sanatoria e 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 caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### Quesito 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;

#### Quesito 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;

#### Quesito 16.

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti 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 la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via, confini, estensione, identificativi 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), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, la regolarità edilizia-urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità, 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;







Tel +39 3923369634

Email [info@carlodesiderio.it](mailto:info@carlodesiderio.it)

Sito [www.carlodesiderio.it](http://www.carlodesiderio.it)

Indirizzo via Papa Giovanni XXIII, 20 - Angri(SA)

CARLO DESIDERIO

### Quesito 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.





## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 09 luglio 2020, il sottoscritto ing. Carlo Desiderio si recava, unitamente al proprio collaboratore ing. Ivan Duilio, presso i luoghi oggetto di procedura esecutiva, siti in Serre (Sa) alla Contrada Siepegrande, identificati al C.F. dello stesso Comune al 18, particella 2219 e particella 2217 ed al C.T. dello stesso Comune al foglio 18, particella 1544, 2220 e 2371, giusta comunicazione inviata alle parti a mezzo pec. Ivi rilevava la presenza della sig.ra "Omissis" la quale chiedeva a questo Esperto di rinviare le operazioni odierne per indisponibilità dei locali. Preso atto di ciò si rinviava le operazioni alla data del 15/07/2020.

In detta data, il sottoscritto ing. Carlo Desiderio si recava, unitamente al proprio collaboratore ing. Ivan Duilio, presso i luoghi oggetto di pignoramento; ivi alla presenza costante della parte così come costituite, il sottoscritto ingegnere procedeva con l'ausilio del proprio collaboratore ad effettuare rilievo metrico e fotografico dei cespiti oggetto di pignoramento; detti bene consistevano in una Villetta con corte e piscina distribuita su un unico livello (piano terra), identificata catastalmente con la cat. A/7 (Abitazioni in villini), in un Deposito con corte distribuito su un unico livello, e n° 3 terreni.

Si allega alla presente il verbale redatto in occasione dell'accesso peritale (cfr. allegato 2 - verbale operazioni peritali).

—

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## RISPOSTE AI QUESITI

### Quesito 1)

Dica se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. civ. 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;

### Quesito 2)

Dica 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;

### Quesito 3)

Dica 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;



La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, in riferimento al bene pignorato, si costituisce di:

- Certificazione notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. a firma del notaio dott. Frediani Viviana;
- Atto di pignoramento;
- Nota di trascrizione registro generale n° 38951, registro particolare n° 29760 del 07/10/2019;





Tel +39 3923369634

Email [info@carlodesiderio.it](mailto:info@carlodesiderio.it)

Sito [www.carlodesiderio.it](http://www.carlodesiderio.it)

Indirizzo via Papa Giovanni XXIII, 20 - Angri(SA)

CARLO DESIDERIO

La suddetta documentazione è trasmessa in allegato alla produzione peritale (cfr. allegato 7 - documentazione fornita dalla parte creditrice).

**Per il bene pignorato la suddetta documentazione, prevista dall'articolo 567 del Cod. Proc. Civ., in materia di istanza di vendita, risulta essere completa ed idonea.**



**Quesito 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 ultimi risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.



**1.a.** - I beni immobili in oggetto della presente procedura esecutiva, sono stati ispezionati dal sottoscritto professionista in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 15 luglio 2020 (cfr. allegato 2 verbale), unitamente al proprio collaboratore.



Come ulteriormente visibile dall'inquadramento territoriale (cfr. allegato 4), si giunge al compendio pignorato da una stradina secondaria, che conduce anche ad altri beni di altra ditta, collegata alla via Tempone Siepegrande, località Siepegrande.





Nello specifico trattasi di beni censiti in Catasto Fabbricati e Catasto Terreno, come di seguito identificati nel dettaglio in elenco:

- **Immobile 1**: **Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8;**
- **Immobile 2**: **Deposito con corte sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36;**
- **Immobile 3**: **Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 1544, qualità: uliveto, cl. 3, mq 327;**
- **Immobile 4**: **Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2220, qualità: uliveto, cl. 3, mq 1523;**
- **Immobile 5**: **Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2371, qualità: uliveto, cl. 3, mq 9606;**

### 1.b. - i dati reali ed attuali

Gli immobili oggetto di pignoramento, come si riscontra dalle visure allegate alla presente relazione (cfr. allegato 6 - visure catastali ed ispezioni ipotecarie) sono identificati dai seguenti dati catastali:

- **Immobile 1**: **Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8;**
- **Immobile 2**: **Deposito con corte sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36;**
- **Immobile 3**: **Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 1544, qualità: uliveto, cl. 3, mq 327;**
- **Immobile 4**: **Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2220, qualità: uliveto, cl. 3, mq 1523;**





- **Immobile 5:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2371, qualità: uliveto, cl. 3, mq 9606;

Dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio (cfr. allegato 6 - visure catastali ed ispezioni ipotecarie) si è riscontrata la corrispondenza con i dati catastali (foglio, particella, subalterno) riportati nell'atto di pignoramento.

### **1.c. - La consistenza dell'Immobile è come di seguito suddivisa:**

#### **Immobile 1 - Villetta con corte e piscina - Piano terra – Superficie**

<b>locale</b>	<b>superficie utile (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Ingresso salone	44.55	49.00
Dis. 1	6.62	7.28
Camera 1	16.62	18.28
Wc 1	5.47	6.02
Camera 2	11.63	12.80
Wc 2	6.45	7.10
Camera 3	16.83	18.51
Camera 4	5.23	5.75
Dis. 2	2.39	2.63
Cucina	11.32	12.45
Camera 5	9.49	10.44
Camera 6	11.81	13.00
Portico	115.51	17.80
Corte	973.00	21,50
<b>Superficie complessiva commerciale:</b>		<b>202,56</b>

La superficie commerciale è stata determinata, a partire dai valori misurati della superficie utile netta, applicando, a quest'ultima, i coefficienti che seguono desunti da borsinimmobiliare.it.





In dettaglio:

Superfici principali (coperte)

- Mq Coperti utili fuori terra, con applicazione del coefficiente pari a 1,1 per tener conto delle murature;

Superfici di Ornamento (scoperte)

- Portici e Patii, con applicazione di un coefficiente con incidenza del 35%;
- Giardini e aree di pertinenza di ville, con applicazione di un coefficiente di 0,10 fino a 25 mq poi 0,02;



**Immobile 2** – Deposito con corte - Piano terra – Superficie

<b>locale</b>	<b>superficie utile (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
stanza 1	4.52	4.97
stanza 2	4.64	5.10
stanza 3	19.53	21.48
portico	2.14	1.00
corte	245.00	6.90
<b>Superficie complessiva commerciale:</b>		<b>39.45</b>

La superficie commerciale è stata determinata, a partire dai valori misurati della superficie utile netta, applicando, a quest'ultima, i coefficienti che seguono desunti da borsinoimmobiliare.it.

In dettaglio:

Superfici principali (coperte)

- Mq Coperti utili fuori terra, con applicazione del coefficiente pari a 1,1 per tener conto delle murature;

Superfici di Ornamento (scoperte)

- Portici e Patii, con applicazione di un coefficiente con incidenza del 35%;
- Corti e Cortili, con applicazione di un coefficiente di 0,10 fino a 25 mq poi 0,02;





**Immobile 3** – Terreno – part.IIa 1544

<u>locale</u>	<u>superficie utile (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</u>
Terreno	327.00	327.00
<b>Superficie complessiva commerciale:</b>		<b>327.00</b>

○

**Immobile 4** – Terreno – part.IIa 2220

<u>locale</u>	<u>superficie utile (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</u>
Terreno	1.523,00	1.523,00
<b>Superficie complessiva commerciale:</b>		<b>1.523,00</b>

○

**Immobile 5** – Terreno – part.IIa 2371

<u>locale</u>	<u>superficie utile (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</u>
Terreno	9.606,00	9.606,00
<b>Superficie complessiva commerciale:</b>		<b>9.606,00</b>



Gli immobili in oggetto pertanto presentano un'estensione così distribuita:

**Immobile 1** - Villetta con corte e piscina - foglio 18, particella 2217, sub. 4:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 181.06;**

**Immobile 2** – Deposito con corte - foglio 18, particella 2219:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 32.55;**

**Immobile 3** – Terreno - foglio 18, particella 1544:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 327.00;**

**Immobile 4** – Terreno - foglio 18, particella 2220:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 1.523,00;**

**Immobile 5** – Terreno - foglio 18, particella 2371:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 9.606,00;**





○

L'elaborato grafico "tavola da 1 a 6" in allegato alla produzione peritale (cfr. allegato 3 - elaborati grafici) chiarisce ulteriormente la disposizione dei locali, la loro esposizione e l'estensione degli stessi. L'allegato fotografico (cfr. allegato 4 - documentazione fotografica) informa circa il livello di conservazione e manutenzione dei locali.



#### 1.d. - confini

○

- **Immobile 1:** **Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8;**

Detto cespite, nell'insieme è facente parte della più ampia particella di terreno individuata al C.T. del Comune di Serre al fg. 18, part.IIa 2217; vi si accede dalla stradina privata facente parte del lotto di terreno. Esso cespite è composto da un fabbricato con annessa corte e piscina.

- **Immobile 2:** **Deposito con corte sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36;**

Detto cespite, nell'insieme è facente parte della più ampia particella di terreno individuata al C.T. del Comune di Serre al fg. 18, part.IIa 2219; vi si accede dalla stradina privata facente parte del lotto di terreno. Esso cespite è composto da un fabbricato con annessa corte.

- **Immobile 3:** **Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 1544, qualità: uliveto, cl. 3, mq 327;**

Detto cespite, nell'insieme è confinante a nord con la particella 2220 (anch'essa oggetto di pignoramento), a sud con la particella 2371 (anch'essa oggetto di pignoramento) e a est ed a ovest con particelle di terreno di proprietà di altra ditta; esso bene rappresenta la fascia occupata dalla condotta interrata dell'acquedotto.





- **Immobile 4: Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2220, qualità: uliveto, cl. 3, mq 1523;**

Detto cespite, nell'insieme è confinante a sud la particella 1544 (anch'essa oggetto di pignoramento), e a nord, a est ed a ovest con particelle di terreno di proprietà di altra ditta;

- **Immobile 5: Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2371, qualità: uliveto, cl. 3, mq 9606;**

Detto cespite, nell'insieme è confinante a nord la particella 1544 (anch'essa oggetto di pignoramento), e a sud, a est ed a ovest con particelle di terreno di proprietà di altra ditta;

○

#### 1.e. – descrizione dell'immobile pignorato

- **Immobile 1: Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8;**

Il bene in parola si presenta, per quelle che sono le finiture esterne, in un buono stato di conservazione.

Esso bene, internamente, mostra un pavimento composto di mattonelle di colore scuro; gli infissi interni sono in alluminio, colore ral, con zanzariere ad esse anteposte; le pareti interne dei vani che compongono il cespite in oggetto risultano essere tinteggiate con pittura acrilica.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è a circa 1 km dal centro del Comune di Serre raggiungibile in circa 15 minuti a piedi dalla piazza ove è situato il Comune di Serre. L'unità, costituente corpo autonomo, si sviluppa su un unico livello al piano terra costituito da ingresso/soggiorno, cucina, n°6 camere, n° 2 disimpegni, n° 2 bagni e ripostiglio; sul lato est è posto un portico.

Il cespite dispone di impianto di riscaldamento con radianti e camino.





Esso bene è posto all'interno di una più ampia particella di terreno (2217) all'interno della quale è sita una piscina avente una superficie di circa 40 mq, intorno alla quale è posto un solarium.



**Immobilie 2: Deposito con corte sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36;**

Il bene in parola si presenta, per quelle che sono le finiture interne ed esterne allo stato rustico, e mostra segni di non utilizzo; esso cespite ha una forma pressoché rettangolare ed è suddiviso in 3 locali Deposito con corte; anteposto ai due locali Deposito con corte con ingresso orientato a est è posto un piccolo "portico". Esso cespite non risulta pavimentato e non dispone di impianto di riscaldamento.



**Immobilie 3: Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 1544, qualità: uliveto, cl. 3, mq 327;**

Il bene in parola consistente in una porzione di terreno con destinazione uliveto all'interno del quale sono poste alcune unità di piante di ulivo con diversa età.



**Immobilie 4: Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2220, qualità: uliveto, cl. 3, mq 1523;**

Il bene in parola consistente in un terreno con destinazione uliveto all'interno del quale sono poste diverse unità di piante di ulivo con diversa età.



**Immobilie 5: Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2371, qualità: uliveto, cl. 3, mq 9606;**





Il bene in parola consistente in un terreno con destinazione uliveto all'interno del quale sono poste diverse unità di piante di ulivo con diversa età.



## **2. pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali**

Per tutti i cespiti pignorati non risultano esservi pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali.



o

## **3. verifiche**

Dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio (cfr. allegato 6 - visure catastali ed ispezioni ipotecarie) si è riscontrata la corrispondenza con i dati catastali (foglio, particella, subalterno) riportati nell'atto di pignoramento.

Inoltre gli accertamenti condotti presso gli Uffici Competenti dell'Agenzia del Territorio (cfr. allegato 6 - visure catastali ed ispezioni ipotecarie) hanno evidenziato, per i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva, la presenza delle formalità di seguito elencate:

❖ **Immobilie 1**: **Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8;**

- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;





- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

**Alla luce di quanto sopra riportato non risultano ulteriori procedure esecutive gravanti sull'immobile.**

o

❖ **Immobile 2: Deposito con corte sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36;**

- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546





Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;

- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

**Alla luce di quanto sopra riportato non risultano ulteriori procedure esecutive gravanti sull'immobile.**

o

❖ **Immobilabile 3:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 1544, qualità: uliveto, cl. 3, mq 327;

- TRASCRIZIONE del 16/11/1998 - Registro Particolare 28517 Registro Generale 35068 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24046 del 10/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016





IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

**Alla luce di quanto sopra riportato non risultano ulteriori procedure esecutive gravanti sull'immobile.**

❖ **Immobile 4: Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2220, qualità: uliveto, cl. 3, mq 1523;**

- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;







- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

**Alla luce di quanto sopra riportato non risultano ulteriori procedure esecutive gravanti sull'immobile.**

o

❖ **Immobile 5: Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2371, qualità: uliveto, cl. 3, mq 9606;**

- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546





Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;

- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

**Alla luce di quanto sopra riportato non risultano ulteriori procedure esecutive gravanti sull'immobile.**

○

Altresì gli accertamenti condotti presso gli Uffici Competenti dell'Agenzia del Territorio (cfr. allegato 6 - visure catastali ed ispezioni ipotecarie) hanno evidenziato, per il soggetto debitore della presente procedura esecutiva, la presenza delle formalità di seguito elencate:

❖ **Debitore:** "OMISSIS" nata [REDACTED] c.f. "OMISSIS":

- TRASCRIZIONE del 16/11/1998 - Registro Particolare 28517 Registro Generale 35068 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24046 del 10/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE





CONSENSUALE;

- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



Le ispezioni ipotecarie sono riferite al ventennio antecedente alla data di conferimento dell'incarico. Da un'analisi condotta sulle documentazioni su riportate e da un accurato controllo incrociato, si è potuto chiarire che non emergono discrasie tra le risultanze delle stesse ma, al contrario, risulta esserci convergenza tra le seguenti formalità.

Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ed alla sig.ra "OMISSIS", eseguita, risulta esserci convergenza tra le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 16/11/1998 - Registro Particolare 28517 Registro Generale 35068 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24046 del 10/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale





39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

—



**Quesito 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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

—

**Immobile 1:** **Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8;**

**Proprietà del cespite pignorato:**

- "Omissis" nata a [REDACTED] c.f. "OMISSIS" – **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;**

○

**Pervenimento:**

- **Attuazione di accordi patrimoniali conclusi tra i coniugi nel procedimento di separazione consensuale del 13/12/2013** a firma del notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] repertorio n° 30008, raccolta n° 12688 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);
- **Atto di Cessione di Diritti del 14/11/2003** a firma del notaio Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED], repertorio n° 37131, raccolta n° 5837 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);
- **Atto di Compravendita del 10/11/1998** a firma del notaio Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] repertorio n° 24046, raccolta n° 3689 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);

○

**Proprietà antecedente:**

- [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

○





### Ulteriori atti mortis causa non trascritti:

Dagli accertamenti condotti sul cespite oggetto del presente elaborato estimativo non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

**Alla luce di quanto sopra riportato non risultano ulteriori atti mortis causa.**

**Immobile 2:** Deposito con corte sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36;

### Proprietà del cespite pignorato:

- "Omissis" nata [REDACTED], c.f. "OMISSIS" – **Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;**

### Pervenimento:

- **Attuazione di accordi patrimoniali conclusi tra i coniugi nel procedimento di separazione consensuale del 13/12/2013** a firma del notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] repertorio n° 30008, raccolta n° 12688 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);
- Atto di **Cessione di Diritti del 14/11/2003** a firma del notaio Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] repertorio n° 37131, raccolta n° 5837 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);
- Atto di **Compravendita del 10/11/1998** a firma del notaio Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] repertorio n° 24046, raccolta n° 3689 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);

### Proprietà antecedente:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED]





### Ulteriori atti mortis causa non trascritti:

Dagli accertamenti condotti sul cespite oggetto del presente elaborato estimativo non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

**Alla luce di quanto sopra riportato non risultano ulteriori atti mortis causa.**

**Immobile 3:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 1544, qualità: uliveto, cl. 3, mq 327;

### Proprietà del cespite pignorato:

- "Omissis" nata [redacted] c.f. "OMISSIS" – **Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e Proprietà per 1/2;**

○

### Pervenimento:

- **Attuazione di accordi patrimoniali conclusi tra i coniugi nel procedimento di separazione consensuale del 13/12/2013** a firma del notaio Dott. [redacted] [redacted] repertorio n° 30008, raccolta n° 12688 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);
- **Atto di Cessione di Diritti del 14/11/2003** a firma del notaio Dott.ssa [redacted] [redacted], repertorio n° 37131, raccolta n° 5837 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);
- **Atto di Compravendita del 10/11/1998** a firma del notaio Dott.ssa [redacted] [redacted] repertorio n° 24046, raccolta n° 3689 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);

○

### Proprietà antecedente:

- [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]

○

### Ulteriori atti mortis causa non trascritti:





Dagli accertamenti condotti sul cespite oggetto del presente elaborato estimativo non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

**Alla luce di quanto sopra riportato non risultano ulteriori atti mortis causa.**



**Immobile 4:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2220, qualità: uliveto, cl. 3, mq 1523;

**Proprietà del cespite pignorato:**

- "Omissis" nata a [redacted] c.f. "OMISSIS" – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e Proprietà per 1/2;

○

**Pervenimento:**

- Attuazione di accordi patrimoniali conclusi tra i coniugi nel procedimento di separazione consensuale del 13/12/2013 a firma del notaio Dott. [redacted] [redacted] repertorio n° 30008, raccolta n° 12688 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);
- Atto di Cessione di Diritti del 14/11/2003 a firma del notaio Dott.ssa [redacted] [redacted] repertorio n° 37131, raccolta n° 5837 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);
- Atto di Compravendita del 10/11/1998 a firma del notaio Dott.ssa [redacted] [redacted] repertorio n° 24046, raccolta n° 3689 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);

○

**Proprietà antecedente:**

- [redacted] nato a [redacted], c.f. [redacted];
- [redacted] nato a [redacted], c.f. [redacted];

○

**Ulteriori atti mortis causa non trascritti:**







Dagli accertamenti condotti sul cespite oggetto del presente elaborato estimativo non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

**Alla luce di quanto sopra riportato non risultano ulteriori atti mortis causa.**



**Immobile 5:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2371, qualità: uliveto, cl. 3, mq 9606;

**Proprietà del cespite pignorato:**

- "Omissis" nata [redacted] c.f. "OMISSIS" – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e Proprietà per 1/2;

○

**Pervenimento:**

- Attuazione di accordi patrimoniali conclusi tra i coniugi nel procedimento di separazione consensuale del 13/12/2013 a firma del notaio Dott. [redacted] [redacted] repertorio n° 30008, raccolta n° 12688 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);
- Atto di Cessione di Diritti del 14/11/2003 a firma del notaio Dott.ssa [redacted] [redacted] repertorio n° 37131, raccolta n° 5837 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);
- Atto di Compravendita del 10/11/1998 a firma del notaio Dott.ssa [redacted] [redacted] repertorio n° 24046, raccolta n° 3689 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);

○

**Proprietà antecedente:**

- [redacted] nato [redacted] c.f. [redacted]
- [redacted] nato [redacted] c.f. [redacted]

○

**Ulteriori atti mortis causa non trascritti:**

Dagli accertamenti condotti sul cespite oggetto del presente elaborato estimativo non risultano acquisti mortis causa non trascritti.





Alla luce di quanto sopra riportato non risultano ulteriori atti mortis causa.

**Quesito 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.

**Verifica sulla comproprietà dei beni pignorati**

Considerato che allo stato attuale i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà della sola sig.ra "Omissis" e vista la conformazione dei beni staggiti non è necessario predisporre un progetto di divisione.

**Formazione del lotto**

La modalità di vendita più vantaggiosa, valutando la natura del bene e la sua caratteristica, consiste nella formazione di un unico lotto, come di seguito specificato:

- **Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8, con Deposito e corte distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36 e terreni distinti in Catasto al foglio 18, particelle 1544, 2220 e 2371.**





## Quesito 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 alla 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 gravati da del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano 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.*

—

### **Stato di possesso:**

All'atto del sopralluogo effettuato presso i beni staggiti si riscontrava che gli stessi erano condotti dal sig. "Omissis" Carlo quale concessionario in comodato d'uso gratuito in forza dell'"Attuazione di accordi patrimoniali conclusi tra i coniugi nel procedimento di separazione consensuale del 13/12/2013 a firma del notaio Dott. Massimo LOTTINI, repertorio n° 30008, raccolta n° 12688".

○

### **Esistenza di contratti di locazione registrati alla data antecedente al pignoramento.**

Con comunicazione inviata a mezzo pec il 08/07/2020, (cfr. allegato 5 – Comunicazioni e Richieste) il sottoscritto ingegnere Carlo Desiderio richiedeva ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di effettuare accertamenti, sul cespite pignorato, in merito alla esistenza di contratti di locazione registrati alla data antecedente al pignoramento. Ebbene alla data attuale, benché più volte sollecitati dallo scrivente Esperto sia a mezzo mail (cfr. allegato 5 – Comunicazioni e Richieste) che per le vie brevi (telefonate) i preposti Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Eboli non hanno dato riscontro alla richiesta effettuata dallo scrivente





Tel +39 3923369634

Email [info@carlodesiderio.it](mailto:info@carlodesiderio.it)

Sito [www.carlodesiderio.it](http://www.carlodesiderio.it)

Indirizzo via Papa Giovanni XXIII, 20 - Angri(SA)

CARLO DESIDERIO

professionista e pertanto non è stato possibile accertare l'Esistenza di contratti di locazione registrati alla data antecedente al pignoramento.



**Quesito 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.

**Immobile 1: Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8;**

I dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per l'immobile in questione, restituiscono un valore di stima del più probabile valore di locazione sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate e trasmesse in allegato alla produzione peritale (cfr. allegato 11 – Quotazioni immobiliari):

- Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE TERRITORIO COMUNALE
- Codice zona: R1
- Microzona: 0

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio forniscono, per il canone di locazione, un valore compreso tra 2,00 €/mq\*mese e 2,70 €/mq\*mese; si ritiene opportuno considerare un valore medio pari a 2,35 €/mq\*mese. I dati della rivista "Quotazioni Metroquadro" – Salerno e Provincia – Periodo di rilevazione: Il semestre 2019, invece, forniscono, per il canone di locazione, un valore medio pari a 4,00 €/mq\*mese. La media aritmetica tra questi due valori (2,35 €/mq\*mese e 4,00 €/mq\*mese) restituisce il valore del canone di locazione, stimato pari a **3.18 €/mq\*mese**.

Il prodotto tra detto valore e la superficie commerciale dell'immobile definisce il più probabile canone di locazione mensile per il bene in parola.





<b>locale</b>	<b>superficie utile (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Ingresso salone	44.55	49.00
Dis. 1	6.62	7.28
Camera 1	16.62	18.28
Wc 1	5.47	6.02
Camera 2	11.63	12.80
Wc 2	6.45	7.10
Camera 3	16.83	18.51
Camera 4	5.23	5.75
Dis. 2	2.39	2.63
Cucina	11.32	12.45
Camera 5	9.49	10.44
Camera 6	11.81	13.00
Portico	115.51	17.80
Corte	973.00	21.50
<b>Superficie complessiva commerciale:</b>		<b>202.56</b>

La superficie commerciale è stata determinata, a partire dai valori misurati della superficie utile netta, applicando, a quest'ultima, i coefficienti che seguono desunti da borsinoimmobiliare.it.

In dettaglio:

#### Superfici principali (coperte)

- Mq Coperti utili fuori terra, con applicazione del coefficiente pari a 1,1 per tener conto delle murature;

#### Superfici di Ornamento (scoperte)

- Portici e Patii, con applicazione di un coefficiente con incidenza del 35%;
- Giardini e aree di pertinenza di ville, con applicazione di un coefficiente di 0,10 fino a 25 mq poi 0,02;





○

L'immobile in oggetto, pertanto, presenta un'estensione così distribuita:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 202,56;**

Quindi **il più probabile canone di locazione mensile dell'immobile pignorato risulta essere pari a 644,00 €/mese (euro seicentoquarantaquattro/00)** come da espressione che segue:

Sup. Commerciale	Valore <sub>loc medio</sub>	Valore <sub>canone loc</sub>
<b>202.56m<sup>2</sup></b>	3.18 €/mese	<b>644.00 €/mese</b>

—

**Immobile 2: Deposito con corte sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36;**

Dalle indagini condotte sia sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sia sulla rivista "Quotazioni Metroquadro" – Salerno e Provincia si è pervenuto che per il Comune di Serre, nella fascia di nostro interesse, non vi sono quotazioni relative ai "Depositi"; pertanto alla luce di ciò si prenderà a riferimento il valore attribuito ai "Box" in quanto "immobile" più prossimo, per caratteristiche, al locale deposito. I dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per l'immobile in questione, restituiscono un valore di stima del più probabile valore di locazione sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate e trasmesse in allegato alla produzione peritale (cfr. allegato 11 – Quotazioni immobiliari):

- Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE TERRITORIO COMUNALE
- Codice zona: R1
- Microzona: 0

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio forniscono, per il canone di locazione, un valore compreso tra 1,20 €/mq\*mese e 1,50 €/mq\*mese; si ritiene opportuno considerare un valore medio pari a 1,35





€/mq\*mese. I dati della rivista "Quotazioni Metroquadro" – Salerno e Provincia – Periodo di rilevazione: Il semestre 2019, invece, forniscono, per il canone di locazione, un valore medio pari a 2.50 €/mq\*mese. La media aritmetica tra questi due valori (1.35 €/mq\*mese e 2.50 €/mq\*mese) restituisce il valore del canone di locazione, stimato pari a **1.95 €/mq\*mese**.

Il prodotto tra detto valore e la superficie commerciale dell'Immobile definisce il più probabile canone di locazione mensile per il bene in parola.

<u>locale</u>	<u>superficie utile (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</u>
stanza 1	4.52	4.97
stanza 2	4.64	5.10
stanza 3	19.53	21.48
portico	2.14	1.00
corte	245.00	6.90
<b>Superficie complessiva commerciale:</b>		<b>39.45</b>

La superficie commerciale è stata determinata, a partire dai valori misurati della superficie utile netta, applicando, a quest'ultima, i coefficienti che seguono desunti da borsinoimmobiliare.it.

In dettaglio:

#### Superfici principali (coperte)

- Mq Coperti utili fuori terra, con applicazione del coefficiente pari a 1,1 per tener conto delle murature;

#### Superfici di Ornamento (scoperte)

- Portici e Patii, con applicazione di un coefficiente con incidenza del 35%;
- Corti e Cortili, con applicazione di un coefficiente di 0,10 fino a 25 mq poi 0,02;







L'immobile in oggetto, pertanto, presenta un'estensione così distribuita:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 39.45;**

Quindi **il più probabile canone di locazione mensile dell'immobile pignorato risulta essere pari a 77.00 €/mese (euro settantasette/00)** come da espressione che segue:

Sup.Commerciale	Valore <sub>loc medio</sub>	Valore <sub>canone loc</sub>
<b>39.45 m<sup>2</sup></b>	1.95 €/mese	<b>77.00 €/mese</b>

**Immobilie 3: Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 1544, qualità: uliveto, cl. 3, mq 327;**

Per quanto concerne il bene staggito, costituito esclusivamente da terreno coltivato ad uliveto riportato, si ritiene di poter considerare un valor medio unitario di locazione pari a 0,70 €/mq\*anno.

L'immobile in oggetto, pertanto, presenta un'estensione così distribuita:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 327,00;**

Quindi **il più probabile canone di locazione annuale dell'immobile pignorato risulta essere pari a 228.00 €/anno (euro duecentoventotto/00)** come da espressione che segue:

Sup.Commerciale	Valore <sub>loc medio</sub>	Valore <sub>canone loc</sub>
<b>327.00 m<sup>2</sup></b>	0.70 €/anno	<b>228.00 €/anno</b>





**Immobile 4:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2220, qualità: uliveto, cl. 3, mq 1523;

Per quanto concerne il bene staggito, costituito esclusivamente da terreno coltivato ad uliveto riportato, si ritiene di poter considerare un valor medio unitario di locazione pari a 0,70 €/mq\*anno.

L'immobile in oggetto, pertanto, presenta un'estensione così distribuita:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 1.523,00;**

Quindi **il più probabile canone di locazione annuale dell'immobile pignorato risulta essere pari a 1.066,10 €/anno (euro millesessantasei/10)** come da espressione che segue:

Sup.Commerciale	Valore <sub>loc medio</sub>	Valore <sub>canone loc</sub>
<b>1.523,00 m<sup>2</sup></b>	0.70 €/anno	<b>1.066,10 €/anno</b>

**Immobile 5:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2371, qualità: uliveto, cl. 3, mq 9606;

Per quanto concerne il bene staggito, costituito esclusivamente da terreno coltivato ad uliveto riportato, si ritiene di poter considerare un valor medio unitario di locazione pari a 0,70 €/mq\*anno.

L'immobile in oggetto, pertanto, presenta un'estensione così distribuita:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 9606;**

Quindi **il più probabile canone di locazione annuale dell'immobile pignorato risulta essere pari a 6.724,20 €/anno (euro seimilasettecentoventiquattro/20)** come da espressione che segue:





Tel +39 3923369634

Email info@carlodesiderio.it

Sito www.carlodesiderio.it

Indirizzo via Papa Giovanni XXIII, 20 - Angri(SA)

CARLO DESIDERIO

Sup.Commerciale	Valore <sub>loc medio</sub>	Valore <sub>canone loc</sub>
<b>9.606,00</b> m <sup>2</sup>	0.70 €/anno	<b>6.724,20</b> €/anno





### Quesito 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.

#### Il regime patrimoniale della parte debitrice:

Dagli accertamenti condotti presso il Comune di [redacted] giusta comunicazione inviata a mezzo pec dal sottoscritto Esperto il 19/02/2020 (cfr. allegato 5 – comunicazioni e richieste) l'ufficiale d'anagrafe, con certificato "contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia" del 19/02/2020 (cfr. allegato 8 – certificati) certificava che nel Comune di [redacted]

[redacted] Interno: 15, è iscritta la famiglia numero 1687 composta come segue:

- ✓ "Cognome "OMISSIS" - Nome [redacted] - Atto N. 160 parte 1 - anno 1950 - Comune di [redacted] - (C.F. "OMISSIS");

#### Estratto di matrimonio:

Dagli accertamenti condotti presso il Comune di [redacted], giusta comunicazione inviata a mezzo pec dal sottoscritto il 20/02/2020, (cfr. allegato 5 – comunicazioni e richieste) l'ufficiale di stato civile, con certificato di "estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio" (cfr. allegato 8 – certificati) certificava che la sig.ra "OMISSIS" nata [redacted] ed il sig. "Omissis" [redacted] nato il [redacted]:

- ✓ "hanno contratto tra loro matrimonio il [redacted] [redacted]".

Nelle annotazioni a detto certificato di estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio l'ufficiale di stato civile riportava che "con provvedimento del Tribunale di Napoli n°32241/2011 in data [redacted] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui all'atto di matrimonio controscritto. Annotata il 26/04/2012."



**Quesito 10)**

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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.

—

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici si chiarisce che per gli immobili pignorato non si rilevano formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene; non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione e spese straordinarie già deliberate che resteranno a carico dell'acquirente, anche in virtù del fatto che l'intero compendio che ospita il cespite oggetto di pignoramento non è costituito come condominio.

—

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Quesito 11)**

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, 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.

**Immobile 1:** Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8;

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici si riferisce che per l'immobile pignorato si rileva l'esistenza della seguente formalità:

- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI





## PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A seguito di indagini condotte per verificare i costi per le relative cancellazioni inerenti al verbale di pignoramento sono:

formalità	imposta ipotecaria	imposta di bollo	tassa ipotecaria	TOTALE
pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
ipoteca volontaria	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 4 710,31	€ 59,00	€ 50,00	€ 4 819,31

O

**Immobile 2:** Deposito con corte sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36;

- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017





- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A seguito di indagini condotte per verificare i costi per le relative cancellazioni inerenti al verbale di pignoramento sono:

formalità	imposta ipotecaria	imposta di bollo	tassa ipotecaria	TOTALE
pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
ipoteca volontaria	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 4 710,31	€ 59,00	€ 50,00	€ 4 819,31
ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 8 018,19	€ 59,00	€ 50,00	€ 8 127,19

o

**Immobile 3:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 1544, qualità: uliveto, cl. 3, mq 327;

- TRASCRIZIONE del 16/11/1998 - Registro Particolare 28517 Registro Generale 35068 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24046 del 10/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 -







Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del  
01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648  
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017  
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale  
38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO  
Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A seguito di indagini condotte per verificare i costi per le relative cancellazioni  
inerenti al verbale di pignoramento sono:

formalità	imposta ipotecaria	imposta di bollo	tassa ipotecaria	TOTALE
pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
ipoteca volontaria	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 4 710,31	€ 59,00	€ 50,00	€ 4 819,31

o

**Immobile 4:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18,  
particella 2220, qualità: uliveto, cl. 3, mq 1523;

- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale  
39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del  
14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale  
46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del  
13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI





CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;

- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A seguito di indagini condotte per verificare i costi per le relative cancellazioni inerenti al verbale di pignoramento sono:

formalità	imposta ipotecaria	imposta di bollo	tassa ipotecaria	TOTALE
pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
ipoteca volontaria	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 4 710,31	€ 59,00	€ 50,00	€ 4 819,31
ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 8 018,19	€ 59,00	€ 50,00	€ 8 127,19

o

**Immobile 5:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2371, qualità: uliveto, cl. 3, mq 9606;

- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del





14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A seguito di indagini condotte per verificare i costi per le relative cancellazioni inerenti al verbale di pignoramento sono:

formalità	imposta ipotecaria	imposta di bollo	tassa ipotecaria	TOTALE
pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
ipoteca volontaria	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 4 710,31	€ 59,00	€ 50,00	€ 4 819,31
ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 8 018,19	€ 59,00	€ 50,00	€ 8 127,19





## Quesito 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 all'esito di accurato controllo incrociato.

### Visure catastali

Le visure catastali richieste al presente quesito sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio e depositate in allegato alla presente relazione (cfr. allegato 6 – visure catastali ed ispezioni ipotecarie). L'accertamento è stato condotto attraverso l'acquisizione delle certificazioni di seguito elencate:

### Visura per soggetto:

- "OMISSIS" nata [REDACTED] c.f. "OMISSIS";

### Visura storica per immobile:

- **Immobile 1:** Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8.

### Ispezioni ipotecarie

Le ispezioni ipotecarie richieste al presente quesito sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio e depositate in allegato alla presente relazione (cfr. allegato 6 – visure catastali ed ispezioni ipotecarie). L'accertamento è stato condotto attraverso l'acquisizione delle certificazioni di seguito elencate:

### Ispezione ipotecaria per soggetto relativa alla Sig.ra "OMISSIS" nata [REDACTED]

[REDACTED] c.f. "OMISSIS";



**Elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto richiesto:**

- TRASCRIZIONE del 16/11/1998 - Registro Particolare 28517 Registro Generale 35068 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio: 24046 del 10/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;





**Elenco sintetico delle formalità in cui è presente l'immobile oggetto di pignoramento:**

○

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

○

Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ed alla sig.ra "OMISSIS", eseguita, risulta esserci convergenza tra le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 16/11/1998 - Registro Particolare 28517 Registro Generale 35068 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24046 del 10/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;





- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

### Visura storica per immobile:

- **Immobile 2:** Deposito con corte sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36;



○





## Ispezioni ipotecarie

Le ispezioni ipotecarie richieste al presente quesito sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio e depositate in allegato alla presente relazione (cfr. allegato 6 – visure catastali ed ispezioni ipotecarie). L'accertamento è stato condotto attraverso l'acquisizione delle certificazioni di seguito elencate:

○

Ispezione ipotecaria per soggetto relativa alla Sig.ra "OMISSIS" nata [REDACTED]

il [REDACTED] c.f. "OMISSIS";

○

## Elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto richiesto:

- TRASCRIZIONE del 16/11/1998 - Registro Particolare 28517 Registro Generale 35068 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24046 del 10/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;







- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

○

**Elenco sintetico delle formalità in cui è presente l'immobile oggetto di pignoramento:**

○

- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017





- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

○

Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ed alla sig.ra "OMISSIS", eseguita, risulta esserci convergenza tra le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 16/11/1998 - Registro Particolare 28517 Registro Generale 35068 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24046 del 10/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648





- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



### Visura storica per immobile:

- **Immobile 3:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 1544, qualità: uliveto, cl. 3, mq 327;

○

### Ispezioni ipotecarie

Le ispezioni ipotecarie richieste al presente quesito sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio e depositate in allegato alla presente relazione (cfr. allegato 6 – visure catastali ed ispezioni ipotecarie). L'accertamento è stato condotto attraverso l'acquisizione delle certificazioni di seguito elencate:

○

### Ispezione ipotecaria per soggetto relativa alla Sig.ra "OMISSIS" nata a

i [REDACTED] c.f. "OMISSIS";

○

### Elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto richiesto:

- TRASCRIZIONE del 16/11/1998 - Registro Particolare 28517 Registro Generale 35068 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24046 del 10/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;





- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

○

**Elenco sintetico delle formalità in cui è presente l'immobile oggetto di pignoramento:**

○

- TRASCRIZIONE del 16/11/1998 - Registro Particolare 28517 Registro Generale 35068 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24046 del 10/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del





14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019

○

Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ed alla sig.ra "OMISSIS", eseguita, risulta esserci convergenza tra le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 16/11/1998 - Registro Particolare 28517 Registro Generale 35068 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24046 del 10/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del





14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

#### Visura storica per immobile:

- **Immobile 4:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2220, qualità: uliveto, cl. 3, mq 1523;

#### Ispezioni ipotecarie

Le ispezioni ipotecarie richieste al presente quesito sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio e depositate in allegato alla presente relazione (cfr. allegato





6 – visure catastali ed ispezioni ipotecarie). L'accertamento è stato condotto attraverso l'acquisizione delle certificazioni di seguito elencate:



○

**Ispezione ipotecaria per soggetto relativa alla Sig.ra "OMISSIS" nata a**

**[REDACTED] c.f. "OMISSIS";**



○

**Elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto richiesto:**

- TRASCRIZIONE del 16/11/1998 - Registro Particolare 28517 Registro Generale 35068 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24046 del 10/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;





- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

○

**Elenco sintetico delle formalità in cui è presente l'immobile oggetto di pignoramento:**

- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI







PIGNORAMENTO IMMOBILI;



Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ed alla sig.ra "OMISSIS", eseguita, risulta esserci convergenza tra le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI;





### Visura storica per immobile:

- **Immobile 5:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2371, qualità: uliveto, cl. 3, mq 9606;

○

### Ispezioni ipotecarie

Le ispezioni ipotecarie richieste al presente quesito sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio e depositate in allegato alla presente relazione (cfr. allegato 6 – visure catastali ed ispezioni ipotecarie). L'accertamento è stato condotto attraverso l'acquisizione delle certificazioni di seguito elencate:

○

### Ispezione ipotecaria per soggetto relativa alla Sig.ra "OMISSIS" nata

il [REDACTED], c.f. "OMISSIS";

○

### Elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto richiesto:

- TRASCRIZIONE del 16/11/1998 - Registro Particolare 28517 Registro Generale 35068 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24046 del 10/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016





IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

○

**Elenco sintetico delle formalità in cui è presente l'immobile oggetto di pignoramento:**

- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del





01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;

- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

o

Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ed alla sig.ra "OMISSIS", eseguita, risulta esserci convergenza tra le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;
- ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648





Tel +39 3923369634

Email [info@carlodesiderio.it](mailto:info@carlodesiderio.it)

Sito [www.carlodesiderio.it](http://www.carlodesiderio.it)

Indirizzo via Papa Giovanni XXIII, 20 - Angri(SA)

CARLO DESIDERIO

- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





### Quesito 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 le 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. 40, comma 5, del citato T.U., della citata legge 47/85; quantifichi poi, le eventuali spese di sanatoria e 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 caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

—

### **Regolarità edilizia e urbanistica del cespite pignorato – Dichiarazione di Agibilità**

Con comunicazione inviata a mezzo pec il 17/03/2020 e successive istanze, (cfr. allegato 5 – Comunicazioni e Richieste) il sottoscritto ingegnere Carlo Desiderio richiedeva ai competenti uffici del Comune di Serre (Sa) di effettuare accertamenti, sui cespiti pignorati, in merito alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica. Ebbene con pec del 15/09/2020 (cfr. allegato 10 – titoli edilizi) l'Ufficio Tecnico del Comune di Serre, in persona del suo Dirigente, attestava "**che i Titoli Edilizi rilasciati da questo Ente (...) sono i seguenti: 1. Concessione edilizia n. 20 del 31/03/1999 inerente alla costruzione di un fabbricato civile e deposito attrezzi; 2. Permesso di**





**Costruire n. 04/2011 del 25/02/2011 inerente la costruzione di una piscina pertinenziale".**

Altresì con la medesima pec, il competente Ufficio, inviava a questo Ingegnere il Certificato di Destinazione Urbanistica inerente ai terreni oggetti di pignoramento con il quale attestava che i terreni "Immobili 3-4-5" "hanno la seguente destinazione urbanistica":

F.	P.llo	ZTO PRG VIGENTE	ZTO PUC ADOTTATO	VINCOLI	ZONIZZAZIONE PIANO STRATEGICO ASSETTO IDROGEOLOGICO			
					Rischio FRANA	Pericolosità FRANA	Rischio idraulico o di alluvione	Pericolosità Da alluvione
18	2220	E2	E2	-----	90% R_utr2 10% R_utr1	90% P_utr2 10% P_utr1	Assente	Assente
18	2371	E2	E2	-----	20% R_utr1 60% R_utr2 20% Rf2	20% P_utr1 60% P_utr2 20% Pf2	Assente	Assente
18	1544	E2	E2	-----	R_utr2	P_utr2	Assente	Assente

Alla luce dei Titoli Edilizi si possono fare le seguenti osservazioni.

**Immobilie 1: Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8.**

Ebbene dalla disanima dei predetti Titoli Edilizi rilasciati con lo stato dei luoghi si sono potute riscontrare delle difformità per quanto concerne il bene "Immobilie 1".

Difatti detta difformità è consistente nel cambio di destinazione d'uso del locale assentito come deposito nella Concessione edilizia n. 20 del 31/03/1999.

Essa difformità può essere sanata con un Permesso di Costruire in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso senza opere e Variazione Catastale; i costi relativi a detta pratica edilizia possono essere stimati in € 2.500,00 per compenso tecnico ed € 1.000,00 per sanzioni ed € 500,00 per diritti di segreteria/istruttoria, oltre agli oneri di urbanizzazione che l'Ufficio competente provvederà a calcolare in fase di rilascio del PdC in sanatoria.





○

**Immobile 2:** Deposito con corte sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36;



Il bene "Immobile 2" risulta essere stato realizzato in epoca antecedente al '67, così come si evince anche dai titoli di proprietà.

Per detto bene si riscontra, allo stato dei luoghi, una difformità consistente nella diversa distribuzione rispetto alla planimetria catastale presente agli atti. Detta difformità può essere sanata mediante una Variazione Catastale per aggiornamento DOCFA; i costi relativi a detta pratica possono essere stimati in € 500,00.

○

#### **Esistenza dichiarazione di agibilità**

Dalla disamina dei Titoli Edilizi rilasciati dal competente ufficio del Comune di Serre non risulta esservi alcuna certificazione di agibilità rilasciata per gli immobili oggetto di esecuzione (cfr. allegato 10 – titoli edilizi).



—







## Quesito 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.

—

La stima riguardante la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile pignorato è stata condotta attraverso il criterio di stima sintetica comparativa per punti di merito, sulla base dei dati forniti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferite al primo semestre dell'anno 2020 e quelli forniti dalla rivista immobiliare "Quotazioni Metroquadro – Salerno e Provincia – Il semestre 2019" (cfr. allegato 11 – quotazioni immobiliari). Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari ad uso residenziale.

○

### Valutazione del prezzo di base di vendita

**Immobile 1:** **Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8.**





I dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per l'immobile in questione, restituiscono un valore di stima del più probabile valore di mercato sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate e trasmesse in allegato alla produzione peritale (cfr. allegato 11 – Quotazioni immobiliari):

- Fascia/Zona : EXTRAURBANA/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE;
- Codice zona: R1;
- Microzona: 0

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio forniscono, per il valore di mercato, un valore compreso tra 690,00 €/mq e 900,00 €/mq. La media aritmetica tra questi due valori (690,00 €/mq e 900,00 €/mq) restituisce il valore medio di mercato stimato pari a 795,00 €/mq.

I dati della rivista "Quotazioni Metroquadro – Salerno e provincia – Il semestre 2019", invece, forniscono un valore di mercato medio pari a 1.050,00 €/mq.

La media aritmetica tra questi due valori (795,00 €/mq e 1.050,00 €/mq) restituisce il valore medio di mercato stimato pari a 922,50 €/mq.

<b>locale</b>	<b>superficie utile (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Ingresso salone	44.55	49.00
Dis. 1	6.62	7.28
Camera 1	16.62	18.28
Wc 1	5.47	6.02
Camera 2	11.63	12.80
Wc 2	6.45	7.10
Camera 3	16.83	18.51
Camera 4	5.23	5.75
Dis. 2	2.39	2.63
Cucina	11.32	12.45
Camera 5	9.49	10.44
Camera 6	11.81	13.00





Portico	115.51	17.80
Corte	973.00	21.50
<b>Superficie complessiva commerciale:</b>		<b>202.56</b>



La superficie commerciale è stata determinata, a partire dai valori misurati della superficie utile netta, applicando, a quest'ultima, i coefficienti che seguono desunti da borsinoimmobiliare.it.

In dettaglio:

Superfici principali (coperte)

- Mq Coperti utili fuori terra, con applicazione del coefficiente pari a 1,1 per tener conto delle murature;

Superfici di Ornamento (scoperte)

- Portici e Patii, con applicazione di un coefficiente con incidenza del 35%;
- Giardini e aree di pertinenza di ville, con applicazione di un coefficiente di 0,10 fino a 25 mq poi 0,02;



L'immobile in oggetto, pertanto, presenta un'estensione così distribuita:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 202,56;**

Quindi **il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato risulta essere pari a € 186.861,60 (euro centottantaseiottocentosessantuno/60)** come da espressione che segue:

o

Sup. Commerciale	Valoremercantomedio	Valorevendita
202.56 m <sup>2</sup>	922,50 €/mq	<b>€ 186.861,60</b>





Al predetto valore va aggiunto quello della piscina, facente parte del bene oggetto di stima, pari ad € 20.000,00 ovvero circa il 10% del valore di mercato della Villetta.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

o

**Immobilie 1: Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8.**

I dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per l'immobile in questione, restituiscono un valore di stima del più probabile valore di mercato sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate e trasmesse in allegato alla produzione peritale (cfr. allegato 11 – Quotazioni immobiliari):

- Fascia/Zona : EXTRAURBANA/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE;
- Codice zona: R1;
- Microzona: 0

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio forniscono, per il valore di mercato, un valore compreso tra 690,00 €/mq e 900,00 €/mq. La media aritmetica tra questi due valori (690,00 €/mq e 900,00 €/mq) restituisce il valore medio di mercato stimato pari a 795,00 €/mq.

I dati della rivista "Quotazioni Metroquadro – Salerno e provincia – Il semestre 2019", invece, forniscono un valore di mercato medio, in condizioni ordinarie, pari a 1.050,00 €/mq.

La media aritmetica tra questi due valori (795,00 €/mq e 1.050,00 €/mq) restituisce il valore medio di mercato stimato pari a 922,50 €/mq.

<b>locale</b>	<b>superficie utile (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Ingresso salone	44.55	49.00
Dis. 1	6.62	7.28
Camera 1	16.62	18.28
Wc 1	5.47	6.02





Camera 2	11.63	12.80
Wc 2	6.45	7.10
Camera 3	16.83	18.51
Camera 4	5.23	5.75
Dis. 2	2.39	2.63
Cucina	11.32	12.45
Camera 5	9.49	10.44
Camera 6	11.81	13.00
Portico	115.51	17.80
Corte	973.00	21.50
<b>Superficie complessiva commerciale:</b>		<b>202.56</b>

La superficie commerciale è stata determinata, a partire dai valori misurati della superficie utile netta, applicando, a quest'ultima, i coefficienti che seguono desunti da borsinoimmobiliare.it.

In dettaglio:

Superfici principali (coperte)

- Mq Coperti utili fuori terra, con applicazione del coefficiente pari a 1,1 per tener conto delle murature;

Superfici di Ornamento (scoperte)

- Portici e Patii, con applicazione di un coefficiente con incidenza del 35%;
- Giardini e aree di pertinenza di ville, con applicazione di un coefficiente di 0,10 fino a 25 mq poi 0,02;

L'immobile in oggetto, pertanto, presenta un'estensione così distribuita:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 202,56;**





Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato risulta essere pari a € 186.861,60 (euro centoottantaseiottcentosessantuno/60) come da espressione che segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

○

Sup. Commerciale	Valore <sub>mercato</sub> medio	Valore <sub>vendita</sub>
202,56 m <sup>2</sup>	922,50 €/mq	€ 186.861,60

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al predetto valore va aggiunto quello della piscina, facente parte del bene oggetto di stima, pari ad € 28.000,00 ovvero circa il 15 % del valore di mercato della Villetta e vanno detratti i costi per la sanatoria delle opere in difformità quantificate in € 4.000,00, per un **valore di vendita** del bene staggito complessivo pari ad **€ 210.861,60**

○

**Immobile 2:** Deposito con corte sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dalle indagini condotte sia sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sia sulla rivista "Quotazioni Metroquadro" – Salerno e Provincia si è pervenuto che per il Comune di Serre, nella fascia di nostro interesse, non vi sono quotazioni relative ai "Depositi"; pertanto alla luce di ciò si prenderà a riferimento il valore attribuito ai "Box" in quanto "immobile" più prossimo, per caratteristiche, al locale deposito. I dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per l'immobile in questione, restituiscono un valore di stima del più probabile valore di locazione sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate e trasmesse in allegato alla produzione peritale (cfr. allegato 11 – Quotazioni immobiliari):

- Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE TERRITORIO COMUNALE
- Codice zona: R1
- Microzona: 0

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio forniscono, per il valore di mercato, un valore compreso tra 325,00 €/mq e 385,00 €/mq; si ritiene opportuno considerare un valore medio pari a 355,00 €/mq. I dati della rivista "Quotazioni Metroquadro" – Salerno e Provincia – Periodo di rilevazione: Il semestre 2019, invece, forniscono, per il valore di mercato, un valore medio pari a 450,00 €. La media aritmetica tra questi due valori (355,00 €/mq e 450,00 €/mq) restituisce il valore di mercato, in condizioni ordinarie, stimato pari a **402,50 €/mq**.

Il prodotto tra detto valore e la superficie commerciale dell'Immobile definisce il più probabile valore di mercato per il bene in parola.

<u>locale</u>	<u>superficie utile (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</u>
stanza 1	4.52	4.97
stanza 2	4.64	5.10
stanza 3	19.53	21.48
portico	2.14	1.00
corte	245.00	6.90
<b>Superficie complessiva commerciale:</b>		<b>39.45</b>

La superficie commerciale è stata determinata, a partire dai valori misurati della superficie utile netta, applicando, a quest'ultima, i coefficienti che seguono desunti da borsinoimmobiliare.it.

In dettaglio:

#### Superfici principali (coperte)

- Mq Coperti utili fuori terra, con applicazione del coefficiente pari a 1,1 per tener conto delle murature;

#### Superfici di Ornamento (scoperte)

- Portici e Patii, con applicazione di un coefficiente con incidenza del 35%;
- Corti e Cortili, con applicazione di un coefficiente di 0,10 fino a 25 mq poi 0,02;





L'immobile in oggetto, pertanto, presenta un'estensione così distribuita:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 39.45;**

Quindi il **più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato risulta essere pari a € 15.878,63 € (euro quindicimilaottocentosestantotto/63)** come da espressione che segue:



Sup. Commerciale	Valoremercantomedio	Valorevendita
39.45 m <sup>2</sup>	402,50 €/mq	€ 15.878,63

Al predetto valore detratto il costo per la variazione catastale quantificata in € 500,00, per un **valore di vendita** del bene staggito complessivo pari ad **€ 15.378,63**



**Immobile 3:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 1544, qualità: uliveto, cl. 3, mq 327;

I dati forniti dalla "Regione Campania Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali Unità Operativa Dirigenziale 02 Ufficio Centrale Supporto alle Imprese del Settore Agroalimentare - VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA", per l'immobile in questione, restituisce un valore di stima del più probabile prezzo base di vendita sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate:







**Zona n°4 - Piana del Sele e del Picentino** - Comprende i Comuni di Albanella, Altavilla Silentina, Battipaglia, Capaccio, Eboli, Giungano, Bellizzi, Olevano sul Tusciano, Pontecagnano Faiano e Serre.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha
<b>A) Parte Piana e Pianeggiante</b>	
Seminativo irriguo	70.000,00
Seminativo arborato irriguo	70.000,00
Seminativo asciutto	20.154,18
Seminativo arborato asciutto	24.604,44
Vigneto	32.462,10
Frutteto	62.885,04
Agrumeto	56.013,30
<b>B) Parte Collinare</b>	
Seminativo asciutto	13.381,00
Seminativo arborato asciutto	15.000,00
<b>Uliveto</b>	<b>23.340,00</b>
Vigneto	28.261,20
Bosco ceduo m.	2.413,00
Bosco ceduo ca.	3.544,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'immobile in oggetto, costituito esclusivamente da terreno coltivato ad uliveto riportato, presenta un'estensione così distribuita:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 327,00;**

Quindi **il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato risulta essere pari a 761.91 € (euro settecentosessantuno/91)** come da espressione che segue:

Sup.Commerciale	Valoremercantomedio	Valorevendita
<b>327.00 m<sup>2</sup></b>	2,33 €/ha	<b>761.91 €</b>

o

**Immobile 4:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2220, qualità: uliveto, cl. 3, mq 1523;

I dati forniti dalla "Regione Campania Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali Unità Operativa Dirigenziale 02 Ufficio Centrale Supporto alle Imprese del Settore Agroalimentare - VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA", per l'immobile in questione, restituisce un valore di stima del più probabile prezzo base di vendita sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Zona n°4 - Piana del Sele e del Picentino** - Comprende i Comuni di Albanella, Altavilla Silentina, Battipaglia, Capaccio, Eboli, Giungano, Bellizzi, Olevano sul Tusciano, Pontecagnano Faiano e Serre.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
<b>A) Parte Piana e Pianeggiante</b>	
Seminativo irriguo	70.000,00
Seminativo arborato irriguo	70.000,00
Seminativo asciutto	20.154,18
Seminativo arborato asciutto	24.604,44
Vigneto	32.462,10
Frutteto	62.885,04
Agrumeto	56.013,30
<b>B) Parte Collinare</b>	
Seminativo asciutto	13.381,00
Seminativo arborato asciutto	15.000,00
<b>Uliveto</b>	<b>23.340,00</b>
Vigneto	28.261,20
Bosco ceduo m.	2.413,00
Bosco ceduo ca.	3.544,00

L'immobile in oggetto, costituito esclusivamente da terreno coltivato ad uliveto riportato, presenta un'estensione così distribuita:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 1.523,00;**

Quindi **il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato risulta essere pari a 3.548,59 € (euro tremilacinquecentoquarantotto/59)** come da espressione che segue:

Sup. Commerciale	Valore mercato medio	Valore vendita
<b>1.523,00 m<sup>2</sup></b>	2,33 €/ha	<b>3.548,59 €</b>

o

**Immobile 5:** Terreno sito nel Comune di Serre (SA) distinto in Catasto al foglio 18, particella 2371, qualità: uliveto, cl. 3, mq 9606;

I dati forniti dalla "Regione Campania Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali Unità Operativa Dirigenziale 02 Ufficio Centrale Supporto alle Imprese del Settore Agroalimentare - VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA", per l'immobile in questione, restituisce un valore di stima del più probabile prezzo base di vendita sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate:





Zona n°4 - **Piana del Sele e del Picentino** - Comprende i Comuni di Albanella, Altavilla Silentina, Battipaglia, Capaccio, Eboli, Giungano, Bellizzi, Olevano sul Tusciano, Pontecagnano Faiano e Serre.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
<b>A) Parte Piana e Pianeggiante</b>	
Seminativo irriguo	70.000,00
Seminativo arborato irriguo	70.000,00
Seminativo asciutto	20.154,18
Seminativo arborato asciutto	24.604,44
Vigneto	32.462,10
Frutteto	62.885,04
Agrumeto	56.013,30
<b>B) Parte Collinare</b>	
Seminativo asciutto	13.381,00
Seminativo arborato asciutto	15.000,00
<b>Uliveto</b>	<b>23.340,00</b>
Vigneto	28.261,20
Bosco ceduo m.	2.413,00
Bosco ceduo ca.	3.544,00

L'immobile in oggetto, costituito esclusivamente da terreno coltivato ad uliveto riportato, presenta un'estensione così distribuita:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 9.606,00;**

Quindi **il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato risulta essere pari a 22.381,98 € (euro ventiduecentottantuno/98)** come da espressione che segue:

Sup.Commerciale	Valoremercantomedio	Valorevendita
<b>9.606,00 m<sup>2</sup></b>	2,33 €/ha	<b>22.381,98 €</b>





## Formazione del lotto

La modalità di vendita più vantaggiosa, valutando la natura del bene e la sua caratteristica, consiste nella formazione di un unico lotto, come di seguito specificato:

- Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8, con Deposito e corte distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36 e terreni distinti in Catasto al foglio 18, particelle 1544, 2220 e 2371.

Prezzo base di vendita intero lotto: € 252.932,71 (euro duecentocinquantaduenovecentotrentadue/71) derivante dalla somma dei beni stimati:

immobile	Foglio	Part.	Sub.	Valore
1 - villetta con piscina	18	2217	4	€ 210.861,60
2 - deposito	18	2219	-	€ 15.378,63
3 - Terreno - uliveto	18	1544	-	€ 761,91 €
4 - Terreno - uliveto	18	2220	-	€ 3.548,59 €
5 - Terreno - uliveto	18	2371	-	€ 22.381,98 €
<b>TOTALE</b>				<b>252.932,71 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





### Quesito 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.

—

In merito alle spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato, si chiarisce quanto segue.

○

In occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 15 luglio 2020, presso il cespite pignorato, si è potuto riscontrare, in corrispondenza dei locali ad esso appartenenti, la presenza di elementi di arredo consoni alla destinazione d'uso dello stesso, nella fattispecie mobili, elettrodomestici (cfr. allegato 4 – documentazione fotografica). Da qui le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili rinvenuti nel cespite pignorato, sulla scorta di indagini condotte presso alcune ditte di traslochi che operano sul territorio, sono in linea di massima, stimabili in € 2.500,00 oltre oneri come per legge.

—

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Quesito 16)**

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti 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 la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via, confini, estensione, identificativi 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), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, la regolarità edilizia-urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.

-

Gli elaborati grafici relativi agli immobili oggetto del pignoramento sono trasmessi in allegato alla presente relazione (cfr. allegato 3 – elaborati grafici).





Tel +39 3923369634

Email [info@carlodesiderio.it](mailto:info@carlodesiderio.it)

Sito [www.carlodesiderio.it](http://www.carlodesiderio.it)

Indirizzo via Papa Giovanni XXIII, 20 - Angri(SA)

CARLO DESIDERIO

### Quesito 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.*

–

Il report fotografico relativo all'immobile oggetto di pignoramento è trasmesso in allegato alla presente relazione (cfr. allegato 4 – documentazione fotografica).

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

–

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**Descrizione Finale**

o

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

<b><u>Descrizione:</u></b>	Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8, con Deposito e corte distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36 e terreni distinti in Catasto al foglio 18, particelle 1544, 2220 e 2371.
<b><u>Comune di Ubicazione</u></b>	Serre (Sa)
<b><u>Indirizzo</u></b>	Contrada Siepegrande
<b><u>Confini</u></b>	Terreni di altra ditta
<b><u>Estensione</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ superficie commerciale complessiva immobili: mq. 242.00</li><li>▪ superficie commerciale complessiva terreni: mq. 11.456</li></ul>
<b><u>Dati Catastali</u></b>	Villetta con corte e piscina sita nel Comune di Serre (SA) distinta in Catasto al foglio 18, particella 2217, sub. 4, piano T, cat. A/7, cl. 7, vani 8, con Deposito e corte distinto in Catasto al foglio 18, particella 2219, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 36 e terreni distinti in Catasto al foglio 18, particelle 1544, 2220 e 2371.
<b><u>Attuale proprietario</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ "OMISSIS" nata a [REDACTED] c.f. "OMISSIS";</li></ul>
<b><u>Titolo di provenienza del bene</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Attuazione di accordi patrimoniali conclusi tra i coniugi nel procedimento di separazione consensuale del [REDACTED] a firma del notaio Dott. [REDACTED], repertorio n° 30008, raccolta n° 12688</b> (cfr. allegato 10 – atto di</li></ul>

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





	<p>proprietà);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Atto di <b>Cessione di Diritti del 14/11/2003</b> a firma del notaio Dott.ssa [REDACTED], <b>repertorio n° 37131, raccolta n° 5837</b> (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);</li><li>▪ Atto di <b>Compravendita del 10/11/1998</b> a firma del notaio Dott.ssa [REDACTED], <b>repertorio n° 24046, raccolta n° 3689</b> (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);</li></ul>
<p><b><u>Inscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile</u></b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ TRASCRIZIONE del 16/11/1998 - Registro Particolare 28517 Registro Generale 35068 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24046 del 10/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;</li><li>▪ TRASCRIZIONE del 19/11/2003 - Registro Particolare 29259 Registro Generale 39900 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37131 del 14/11/2003 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;</li><li>▪ TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare 38364 Registro Generale 46969 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30008/12688 del 13/12/2013 - ATTO TRA VIVI - ATTUAZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONCLUSI TRA CONIUGI NEL PRECEDIMENTO - DI SEPARAZIONE CONSENSUALE;</li><li>▪ ISCRIZIONE del 18/01/2017 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1891 - Pubblico ufficiale</li></ul> 





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 20685 del 29/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 13/02/2017 - Registro Particolare 737 Registro Generale 5546 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78492/35562 del 01/02/2017 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA;
- ISCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 2485 Registro Generale 19648 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2606/2017 del 18/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 29760 Registro Generale 38951 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 7029 del 02/08/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

<b><u>Stato di occupazione del bene</u></b>	"Omissis" [REDACTED]
<b><u>Titolo edilizio</u></b>	1. Concessione edilizia n. 20 del 31/03/1999; 2. Permesso di Costruire n. 04/2011 del 25/02/2011;
<b><u>Abitabilità</u></b>	assente
<b><u>Valore del bene da porre a base d'asta</u></b>	€252.932,71 (euro duecentocinquantaduecentotrentadue/71)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Tel +39 3923369634

Email [info@carlodesiderio.it](mailto:info@carlodesiderio.it)

Sito [www.carlodesiderio.it](http://www.carlodesiderio.it)

Indirizzo via Papa Giovanni XXIII, 20 - Angri(SA)

CARLO DESIDERIO

Nel consegnare la presente relazione sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

—

l'esperto

(ing. carlo desiderio)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

