

**TRIBUNALE DI SALERNO**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. n° 84/2020**



**G.E. Dott.ssa ENZA FARACCHIO**

---

PARTI NEL PROCEDIMENTO:

*Creditore:* OMISSIS

*contro*

*Debitori:* OMISSIS



**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**L'Esperto**

*Ing. Ivan Duilio*



*Ing. Ivan Duilio Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno (SA) Cell.: 320/0351204 - PEC: [ivan.duilio@ordingsa.it](mailto:ivan.duilio@ordingsa.it)*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

## PROLOGO

In adempimento all'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio (CFR. ALL.1 - NOMINA), conferitogli dall'Ecc.<sup>mo</sup> Dott.ssa Rosaria Morrone per la Procedura Esecutiva iscritta al Ruolo Generale n° 84/2020 del Tribunale di Salerno – III<sup>a</sup> Sezione Civile tra:

- **OMISSIS** (*creditori Procedenti*)  
Contro
- **OMISSIS** (*debitore Esecutato*)

il sottoscritto ing. Ivan Duilio, con domicilio professionale in Salerno (SA) alla via Apicella Serafina n°5, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6545, riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato attraverso la seguente:

---

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**



**Sommario:**

PROLOGO .....	2
Premesse e svolgimento dell'incarico.....	4
RISPOSTE AI QUESITI .....	9
Quesito 1) .....	9
Quesito 2) .....	9
Quesito 3) .....	9
Quesito 4) .....	10
Quesito 5) .....	20
Quesito 6) .....	21
Quesito 7) .....	22
Quesito 8) .....	23
Quesito 9) .....	24
Quesito 10) .....	25
Quesito 11) .....	28
Quesito 12) .....	30
Quesito 13) .....	31
Quesito 14) .....	33
Quesito 15) .....	38
Quesito 16) .....	39
Quesito 17) .....	47

---





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

## Premesse e svolgimento dell'incarico

Per effetto della nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio, il sottoscritto ingegnere, nell'udienza del 04/09/2020, 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*



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

*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*



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

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;

**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



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

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;*

**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.*

In data 16 dicembre 2020, il sottoscritto ing. Ivan Duilio, iniziava le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di esecuzione. Tali attività proseguivano in data 13 e 19 gennaio dell'anno 2021 e terminavano il 3 febbraio dello stesso anno.

La varietà dei beni pignorati, la difficoltà nella loro individuazione catastale, ha obbligato lo scrivente a richiedere all'illustre giudice nr.2 per redigere la presente relazione.

Dette attività venivano validate da apposito verbale (CFR. ALL.3 - VERBALI OPERAZIONI PERITALI), a firma del sottoscritto, del proprio collaboratore e da un delegato del debitore esecutato.

In data 19/03/2021, rilevata la difficoltà oggettiva nel identificare alcuni cespiti oggetto di duplicazione catastale, richiedeva e otteneva dall'Illustrissimo Giudicante dott.ssa Enza Faracchio, in data 16/01/2023, l'autorizzazione ad escludere i beni identificati nell'atto di pignoramento quali:



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

“Foglio 20, mapp. 139, sub 54, cat. C6, Classe 9, mq. 34, RC 75,51” poiché inglobata, e mai cancellata, in una particella più grande oggetto di altra procedura esecutiva;

“Foglio 20, mapp. 43, sub 4, cat. C1, classe 7, mq. 11. RC1.266,92” poiché trattasi di una parziale di una particella contraddistinta con Fg. 20 part 43 sub 130, di proprietà di società terza, venduta in data antecedente a quella di pignoramento;

“Foglio 20, mapp. 43, sub 90, cat. C1, classe 7, mq. 96, RC 1.095,72” poiché trattasi di una parziale di una particella contraddistinta con Fg. 20 part 43 sub 130, di proprietà di società terza, venduta in data antecedente a quella di pignoramento;

Per l'evasione del mandato ricevuto lo scrivente nello svolgimento dell'incarico affidatogli, al fine di rispondere in maniera adeguata ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., interrogava:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia;
- gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate;
- gli Uffici dell'Agenzia del Territorio;

ed otteneva la seguente documentazione:

- Aggiornate visure catastali e ipotecarie riguardanti il debitore esecutato e i cespiti, nonché la planimetria e l'estratto di mappa;

Ha provveduto inoltre, come stabilito dall'Ill.mo G.E. a trasmettere copia al debitore esecutato della presente relazione.

---







**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

## 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 ai beni pignorati, si costituisce di:

- *Trascrizione verbale di pignoramento notificato in data 07.02.20, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.06.20, ai numeri 15362/11660;*
- *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge 302/1998 a firma della dr.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in rende del 06/06/2020.*

La suddetta documentazione è trasmessa nel fascicolo del creditore procedente.

Tale documentazione è da considerarsi, in materia di istanza di vendita, completa ed idonea secondo quanto previsto dall'articolo 567 del Cod. Proc. Civ.

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

#### **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.;*

---

#### **Dati riportati nell'atto di pignoramento:**

Dalla disamina dell'atto di pignoramento risulta che l'immobile oggetto di stima è identificato come:

" (...) così censiti al Catasto Fabbricati di Battipaglia (SA) (...):

- Foglio 20, mapp. 43, sub. 89, cat. C1, classe 8, mq. 36, RC 479,69;
- (...)
- Foglio 20, mapp. 207, sub. 52, cat. C6, classe 12, mq. 38, RC 133,45;
- Foglio 20, mapp. 207, sub. 53, cat. C6, classe 12, mq. 24, RC 84,29;
- Foglio 20, mapp. 207, sub. 57, cat. C6, classe 12, mq. 22, RC 77,26;
- Foglio 20, mapp. 207, sub. 58, cat. C6, classe 12, mq. 22, RC 77,26;
- Foglio 20, mapp. 207, sub. 85, cat. C6, classe 12, mq. 195, RC 684,82;
- Foglio 20, mapp. 139, sub. 13, cat. A2, classe 2, vani 2,5, RC 180,76;
- (...)
- Foglio 20, mapp. 139, sub. 112, cat. D8, RC 1.342,79; (...)"

---

#### **Identificazione catastale dell'immobile e descrizione dei beni:**

Dall'analisi dei documenti reperita presso i competenti uffici del catasto risulta (CFR. ALL.7 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE):





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

### Bene 1

Il bene nr. 1 risulta distinto catastalmente come di seguito:

Comune:		Battipaglia				Cod.	A717
Indirizzo	Via Plava					Piano	T
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
20	43	89	C/1	8	36 mq	37 mq	479,69 €

Il bene nr. 1 è costituito da un locale terraneo, facente parte di un fabbricato di più grande consistenza, sito nel comune di Battipaglia alla via Plava civ. 32.



**Ortofoto catastale**



**Ortofoto**

Detto immobile si sviluppa, su un unico ambiente, per una superficie di metri quadrati 36 e un'altezza di metri 2,75. Nel corso delle operazioni peritali, effettuate in data 13/01/2021 l'immobile si presentava in discreto stato manutentivo e libero da mobilia. Si rileva la presenza di fenomeni di umidità da risalita in corrispondenza dell'apertura. All'interno era presente una scala che portava ad una parete cieca. La cui superficie complessiva è di circa metri quadrati 6.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

--



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

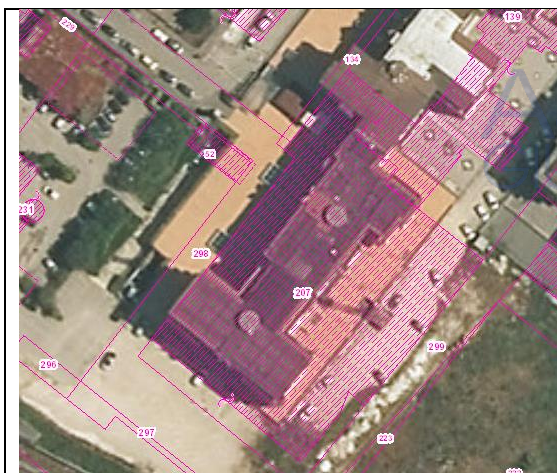
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## Bene 2

Il bene nr. 2 risulta distinto catastalmente come di seguito:

Comune:	Battipaglia					Cod.	A717
Indirizzo	Via Teodoro De Divitiis, 8					Piano	S1
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
20	207	52	C/6	12	38 mq	40 mq	133,45 €

Il bene nr. 2 è costituito da un locale seminterrato, facente parte di un fabbricato di più grande consistenza, sito nel comune di Battipaglia alla via Teodoro De Divitiis civ. 8.



**Ortofoto catastale**



**Ortofoto**

Detto immobile si sviluppa, su un unico ambiente, per una superficie di metri quadrati 35 e un'altezza variabile tra metri 2,90 e 4. Nel corso delle operazioni peritali, effettuate in data 19/01/2021 l'immobile si presentava in buono stato manutentivo e con mobilia presente al suo interno.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

--



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

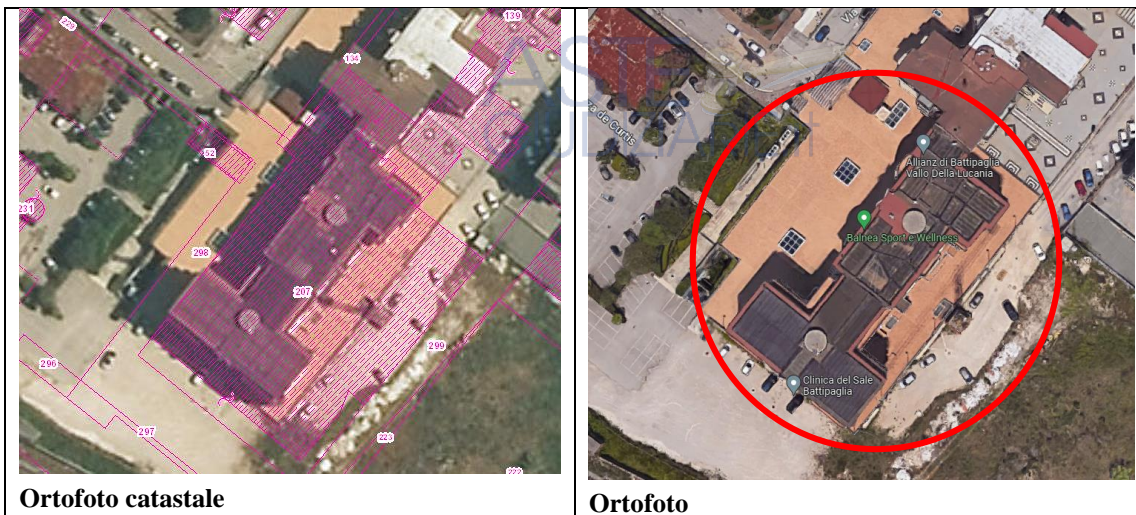
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

### Bene 3

Il bene nr. 3 risulta distinto catastalmente come di seguito:

Comune:		Battipaglia				Cod.	A717
Indirizzo		Via Teodoro De Divitiis, 8				Piano	S1
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
20	207	53	C/6	12	24 mq	25 mq	84,29 €

Il bene nr. 3 è costituito da un locale seminterrato, facente parte di un fabbricato di più grande consistenza, sito nel comune di Battipaglia alla via Teodoro De Divitiis civ. 8.



Ortofoto catastale

Ortofoto

Detto immobile si sviluppa, su un unico ambiente, per una superficie di metri quadrati 24 e un'altezza di metri 2,90. Nel corso delle operazioni peritali, effettuate in data 19/01/2021 l'immobile si presentava in buono stato manutentivo e con mobilia presente al suo interno.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

--



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

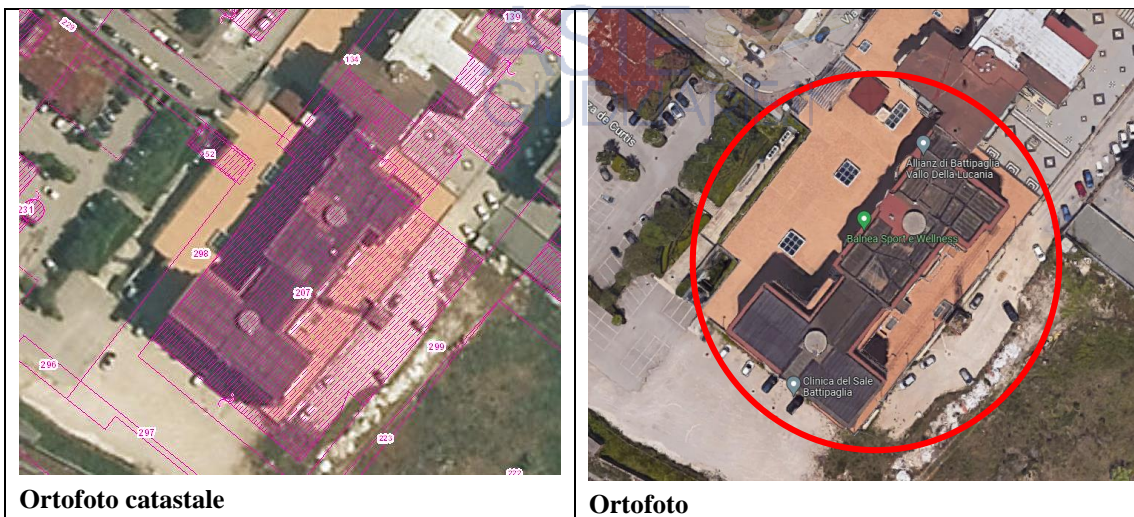
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

#### Bene 4

Il bene nr. 4 risulta distinto catastalmente come di seguito:

Comune:	Battipaglia					Cod.	A717
Indirizzo	Via Teodoro De Divitiis, 8					Piano	S1
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
20	207	57	C/6	12	22 mq	26 mq	77,26 €

Il bene nr. 4 è costituito da un locale seminterrato, facente parte di un fabbricato di più grande consistenza, sito nel comune di Battipaglia alla via Teodoro De Divitiis civ. 8.



Ortofoto catastale

Ortofoto

Detto immobile si sviluppa, su un unico livello, per una superficie di circa metri quadrati 22 e un'altezza di metri 4.

Nel corso delle operazioni peritali, effettuate in data 19/01/2021 l'immobile si presentava in buono stato manutentivo e con mobilia al suo interno.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

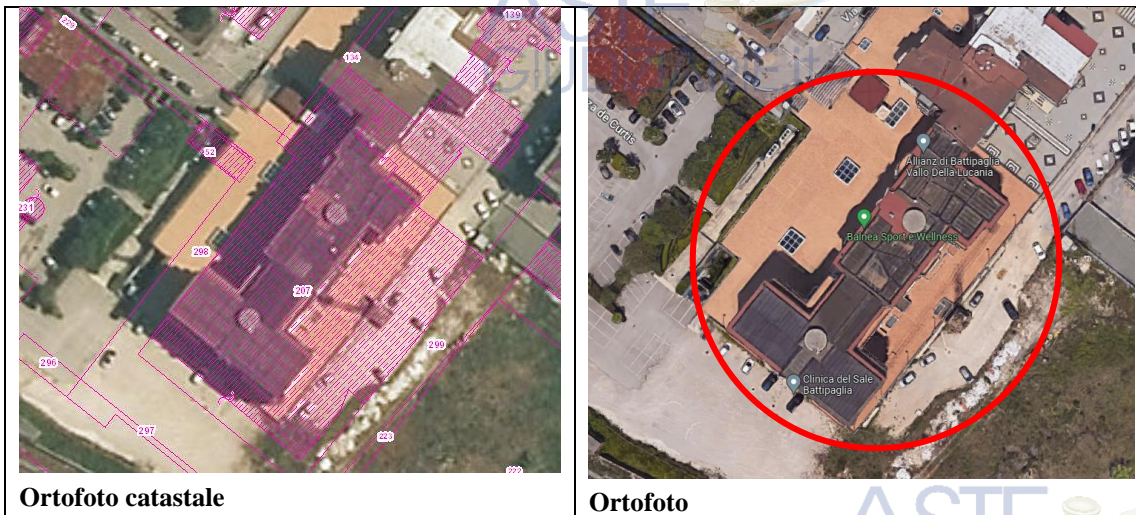
### Bene 5

Il bene nr. 5 risulta distinto catastalmente come di seguito:



Comune:		Battipaglia				Cod.	A717
Indirizzo		Via Teodoro De Divitiis, 8				Piano	S1
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
20	207	58	C/6	12	22 mq	23 mq	77,26 €

Il bene nr. 5 è costituito da un locale seminterrato, facente parte di un fabbricato di più grande consistenza, sito nel comune di Battipaglia alla via Teodoro De Divitiis civ. 8.



Detto immobile si sviluppa, su un unico ambiente, per una superficie di circa metri quadrati 21 e un'altezza di metri 4. Nel corso delle operazioni peritali, effettuate in data 19/01/2021 l'immobile si presentava in buono stato manutentivo e con mobilia al suo interno.





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

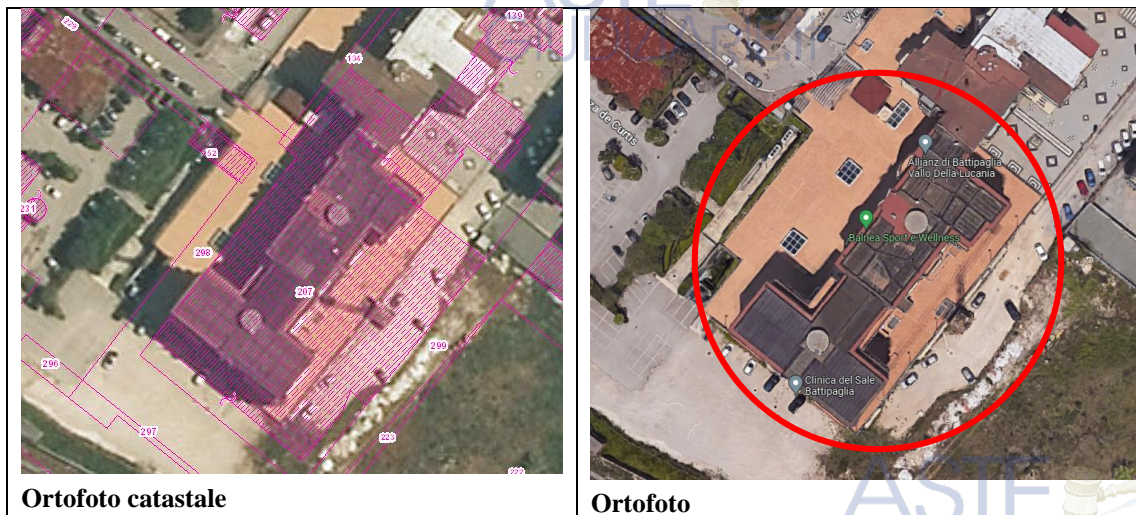
### Bene 6

Il bene nr. 6 risulta distinto catastalmente come di seguito:



Comune:	Battipaglia					Cod.	A717
Indirizzo	Via Teodoro De Divitiis, 8					Piano	S1
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
20	207	85	C/6	12	195 mq		684,82 €

Il bene nr. 6 è costituito da un locale seminterrato, facente parte di un fabbricato di più grande consistenza, sito nel comune di Battipaglia alla via Teodoro De Divitiis civ. 8.



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Detto immobile si sviluppa per una superficie di metri quadrati 195 catastali.

Tale immobile nel corso delle operazioni peritali, non è stato possibile visionarlo in quanto la proprietà risulta una terza parte, non coinvolta nella presente procedura, in virtù di atto di compravendita del 05/02/202 a firma del notar De

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Bartolomeis Giovanni.

--

### Bene 7

Il bene nr. 7 risulta distinto catastalmente come di seguito:

Comune:	Battipaglia					Cod.	A717
Indirizzo	Via Teodoro De Divitiis, 6					Piano	4
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
20	139	13	A/2	2	2,5 vani	64 mq	180,76 €

Il bene nr. 7 è costituito da un sottotetto, facente parte di un fabbricato di più grande consistenza, identificato catastalmente a destinazione residenziale e sito nel comune di Battipaglia alla via Teodoro De Divitiis civ. 6.



**Ortofoto catastale**



**Ortofoto**

Detto immobile è posto al quarto piano del fabbricato e si sviluppa per una superficie di metri quadrati 54 interni e 16 esterni, per un'altezza variabile tra i 2,50 e 1,90 metri.

Nel corso delle operazioni peritali, effettuate in data 19/01/2021 l'immobile si presentava in buono stato manutentivo e



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

adibito ad uso residenziale con impianti di riscaldamento e climatizzazione. All'interno erano presenti un vano a destinazione soggiorno/cucina, un vano a destinazione wc e uno a camera da letto. Dall'immobile si accede ad un balconcino esterno su cui insiste una copertura in legno.

--

### Bene 8

Il bene nr. 8, contraddistinto nel verbale di pignoramento immobiliare come immobile foglio 20, part. 139 sub. 112, risulta, a seguito di nr.2 variazioni catastali che hanno visto prima, in data 04/03/2020 l'identificazione di due immobili contraddisti catastalmente al fg 20, part. 24 sub. 22 e part. 139 sub. 142 e successivamente, a seguito della fusione del 25/03/2020, veniva identificato come di seguito:

Comune:	Battipaglia			Cod.	A717
Indirizzo	Via Teodoro De Divitiis, 8			Piano	S1
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Rendita	
20	347	2	D/8	1.342,79 €	

Il bene nr. 8 è costituito da un locale interrato, facente parte di un fabbricato di più grande consistenza, sito nel comune di Battipaglia all'incrocio tra via Teodoro De Divitiis e via Plava.



Ortofoto catastale



Ortofoto



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nel corso delle operazioni peritali, effettuate in data 13/01/2021 l'immobile in mediocre stato manutentivo.

Non sono presenti rifiniture se non per alcuni infissi con telaio in ferro e lastra monovetro con grate.

All'interno del locale è presente un numeroso quantitativo di materiale edile e mobilia varia.

Detto immobile si sviluppa per una superficie di circa metri quadrati 360 e un'altezza di metri 4,60. Nel corso delle operazioni peritali, effettuate in data 19/01/2021 l'immobile si presentava in buono stato manutentivo e con mobilia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

**Ulteriori procedure gravanti sul cespite:**

Gli accertamenti condotti presso gli Uffici Competenti dell'Agazia del Territorio (CFR. ALL.8 - DOCUMENTAZIONE AGENZIA DEL TERRITORIO) hanno evidenziato, per tutti i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva, la presenza delle formalità di seguito elencate:

**IMMOBILE:**

1. TRASCRIZIONE del 05/06/2020 - Registro Particolare 11660 Registro Generale 15362

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 756 del  
07/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si chiarisce che per il bene nr. 8, trattandosi di fusione e successivo riaccorpamento del bene identificato nell'atto di pignorato come "(...) Foglio 20, mapp. 139, sub. 112, cat. D8, RC 1.342,79; (...)" rientra tra quelli pignorati con la trascrizione precedentemente riportata.

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

### **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;*

---

#### **Proprietà:**

Dagli accertamenti condotti sui cespiti oggetto del presente elaborato estimativo risultano i seguenti proprietari:

- ✓ OMISSIS -*debitore esecutato*- per i **Beni 1, 2, 3, 4, 5, 7 e 8**;
- ✓ OMISSIS -*società terza*- per il **Bene 6**;

---

#### **Ulteriori atti mortis causa non trascritti:**

Dagli accertamenti condotti sui cespiti oggetto del presente elaborato estimativo non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

### **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**

In riferimento agli immobili oggetto della presente procedura, dai dati acquisiti e dalle produzioni agli atti, emerge che il debitore esecutato è l'unico proprietario dei beni coinvolti nella procedura esecutiva. Pertanto non è necessario effettuare alcuna divisione del cespite.

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

### **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 del bene:**

Alla data delle operazioni peritali, avvenute nell'anno 2020, il giorno 16 dicembre, e nell'anno 2021, nei giorni 13 gennaio, 19 gennaio e 03 febbraio, risultava che la conduzione dei **Beni 1, 2, 3, 4, 5, 7 e 8** erano da attribuirsi alla società eseguita.

Per il residuo **Bene 6**, lo scrivente ha riscontrato la presenza di un atto di compravendita a firma del notar DE BARTOLOMEIS GIOVANNI, sottoscritto in data 05/02/2020, data antecedente al verbale di pignoramento, con il quale il bene veniva trasferito alla società CCD S.R.L. con sede in BATTIPAGLIA 05658520654.

A seguito dell'interrogazione effettuata con comunicazione del 02/12/2020, gli Uffici dell'Agenzia del Territorio comunicavano l'assenza di contratti di locazione sui cespiti oggetto di pignoramento (CFR. ALL.8 - DOCUMENTAZIONE AGENZIA DEL TERRITORIO).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

### **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.;*

---

#### **Valutazione del più probabile canone di locazione:**

Lo scrivente a seguito delle operazioni peritali effettuate su gli immobili oggetto di pignoramento non ha riscontrato la presenza di contratti di locazione sui beni.

Sulla scorta delle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari di zona ha potuto determinare:

- Per il **Bene 1**, un canone di locazione di €/anno pari a 450 (leggasi euro/mese quattrocentocinquanta milleduecento/00);
- Per il **Bene 2**, un canone di locazione pari a €/mese 200,00 (leggasi euro/mese duecento/00);
- Per il **Bene 3**, un canone di locazione pari a €/mese 200,00 (leggasi euro/mese duecento/00);
- Per il **Bene 4**, un canone di locazione pari a €/mese 200,00 (leggasi euro/mese duecento/00);
- Per il **Bene 5**, un canone di locazione pari a €/mese 200,00 (leggasi euro/mese duecento/00);
- Per il **Bene 7** un canone di locazione pari a €/mese 400,00 (leggasi euro/mese quattrocento/00);
- Per il **Bene 8**, assimilando il cespite allo stato attuale come un deposito attrezzi, un canone di locazione pari a €/mese 800,00 (leggasi euro/mese ottocento/00);

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

### **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.*

---

#### **Regime patrimoniale del debitore:**

Lo scrivente ha accertato che il debitore esecutato nella presente procedura è una società e non una persona fisica.

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

### 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 condotte sui cespiti non risultano vincoli gravanti sui beni.

Alle richieste presentate a gli Amministratori di condominio circa le spese ordinarie e straordinarie di gestione dell'immobile sono pervenute le seguenti informazioni (CFR. ALL.9 – INFORMAZIONI REPERITE DAGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO):

per il **Bene 1**

<b>Nome Amministratore del fabbricato in cui ricade il bene</b>	OMISSIS Amministratore pt "Condominio Parco Caprino L1"
<b>Spese di gestione ordinarie</b>	115,92 €/anno
<b>Quota spese di gestione non pagate</b>	717,93 €
<b>Cause in corso</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Giudizio in corso OMISSIS relativa a spazio comune condominiale;</li><li>• Giudizio per caduta di una persona su spazio condominiale</li></ul>

per il **Bene 2**

<b>Nome Amministratore del fabbricato in cui ricade il bene</b>	OMISSIS pt "Condominio Parco Caprino L3"
<b>Spese di gestione ordinarie</b>	336,92 €/anno
<b>Quota spese di gestione non pagate</b>	428,90 €
<b>Cause in corso</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Giudizio presso giudice di Pace di Eboli R.G. 1980/2022 per opposizione al decreto ingiuntivo proposto dal precedente amministratore per la richiesta delle sue competenze professionali.</li></ul>



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

per il **Bene 3**

<b>Nome Amministratore del fabbricato in cui ricade il bene</b>	OMISSIS pt "Condominio Parco Caprino L3"
<b>Spese di gestione ordinarie</b>	279,60 €/anno
<b>Quota spese di gestione non pagate</b>	353,60 €
<b>Cause in corso</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Giudizio presso giudice di Pace di Eboli R.G. 1980/2022 per opposizione al decreto ingiuntivo proposto dal precedente amministratore per la richiesta delle sue competenze professionali.</li></ul>

per il **Bene 4**

<b>Nome Amministratore del fabbricato in cui ricade il bene</b>	OMISSIS pt "Condominio Parco Caprino L3"
<b>Spese di gestione ordinarie</b>	236,40 €/anno
<b>Quota spese di gestione non pagate</b>	207,80 €
<b>Cause in corso</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Giudizio presso giudice di Pace di Eboli R.G. 1980/2022 per opposizione al decreto ingiuntivo proposto dal precedente amministratore per la richiesta delle sue competenze professionali.</li></ul>

per il **Bene 5**

<b>Nome Amministratore del fabbricato in cui ricade il bene</b>	OMISSIS pt "Condominio Parco Caprino L3"
<b>Spese di gestione ordinarie</b>	236,40 €/anno
<b>Quota spese di gestione non pagate</b>	3249,80 €
<b>Cause in corso</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Giudizio presso giudice di Pace di Eboli R.G. 1980/2022 per opposizione al decreto ingiuntivo proposto dal precedente amministratore per la richiesta delle sue competenze professionali.</li></ul>

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

per il **Bene 7**

<b>Nome Amministratore del fabbricato in cui ricade il bene</b>	OMISSIS pt "Condominio Parco Caprino L5" <i>avnicolavecchio@pec.ordineforense.it</i>
<b>Spese di gestione ordinarie</b>	198,35 €/anno
<b>Quota spese di gestione non pagate</b>	592,57 €
<b>Cause in corso</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Devono essere emesse a breve le spese straordinarie per OMISSIS e per i lavori di ripristino al box OMISSIS come da ordinanza del Tribunale salerno (importo lavori circa 4.000,00) e per il certificato prevenzione incendi ai box (OMISSIS circa 600 euro)</li><li>• Il condominio ha approvato i lavori di manutenzione straordinaria al terrazzo scale A_B ma non ha ancora appaltato i lavori.</li></ul> <p>Le cause in corso:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tribunale di Salerno: OMISSIS VS OMISSIS per spettanze professionali;</li><li>• Tribunale di Salerno: pignoramento immobiliare OMISSIS con numerosi interventi da parte del condominio con decreti ingiuntivi;</li></ul> <p>Inoltre il condominio è stato messo in mora dall'OMISSIS per circa 15.000 euro per prestazioni professionali;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Altra richiesta di pagamento e' stata avanzata da OMISSIS per le competenze spettanti per la progettazione del terrazzo A e B;</li></ul>

per il **Bene 8**

**Lo scrivente non è riuscito a reperire il nome dell'amministratore.**

---

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

## **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;*

---

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici (CFR. ALL.8 - DOCUMENTAZIONE AGENZIA DEL TERRITORIO) relativamente a gli immobili oggetto del presente elaborato estimativo, si ribadisce quanto segue:

### **Formalità gravanti sul cespite:**

Per tutti i cespiti oggetto del presente elaborato estimativo risultano iscritte le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 05/06/2020 - Registro Particolare 11660 Registro Generale 15362

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 756 del

07/02/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Alla luce di quanto sopra riportato risultano sull' immobile n. 1 verbali di pignoramento;

---

### **Creditori iscritti:**

I creditori iscritti risultano essere:

1. OMISSIS , per il verbale di pignoramento immobili

---

### **Costi per la cancellazione delle formalità:**



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I costi relativi alle formalità di cui il cespite risulta iscritto sono sinteticamente riportati nella seguente tabella:

Costi di Cancellazione	Verbale di pignoramento
Tassa ipotecaria	€ 35,00
Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00
Tot.	€ 294,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Da cui risulta un costo complessivo di € 294,00 (*leggasi duecentonovantaquattro/00*) per ciascun immobile.

A tali costi vanno sommati gli oneri tecnici stimati in misura di complessivi € 300 (*leggasi trecento/00*) per ogni immobile.

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

## 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.*

---

Lo scrivente al fine di evadere il quesito posto ha prodotto i seguenti allegati:

- All.7 Documentazione catastale contenente: Estratto di mappa, planimetria catastale, visure per immobile e per soggetto;
- All.8 Documentazione agenzia del Territorio, contenente: Ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1990 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla documentazione ipocatastale già presente nel fascicolo.

A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

### **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 degli immobili pignorati**

Dagli accertamenti condotti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Battipaglia in merito alla verifica sulla regolarità edilizia ed urbanistica, si riferisce che:

per il **Bene 1**

Risulta in atti una conclusione favorevole prot. 73733 del 19/09/2018 per rilascio del titolo edilizio in sanatoria vincolato al pagamento di un importo € 1.741,80 (leggasi euro millesettecentoquarantuno/80) così suddiviso:

- € 573,08 a Saldo di oneri concessori;
- € 1.068.72 a saldo dell'oblazione
- €100,00 quali diritti di segreteria e istruttoria della pratica.

Per lo stesso non risulta pertanto emesso certificato di Agibilità

--

per il **Bene 2, 3, 4 e 5**

Risulta realizzato in forza di Concessione Edilizia nr.38/99 del 25/03/1999 e successivo Permesso a costruire in Sanatoria nr. 11/07 del 15/02/2007.

Per quanto riguarda l'agibilità risulta una domanda per ottenere certificato di agibilità prot. 3255 del 19/01/2007

--



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

per il **Bene 7**

Risulta in atti una conclusione in sanatoria prot. 2413/b/95 e successivo rilascio di certificato di abitabilità prot- 71/A del 31/05/1996.

--

per il **Bene 8**

Risulta realizzato in forza di Concessione Edilizia nr.8841/12278 del 22/07/1988.

Per quanto riguarda l'agibilità risulta una domanda per ottenere certificato di agibilità prot. 3255 del 19/01/2007

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

### **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;*

- - -

#### **Valutazione del prezzo base di vendita**

La stima riguardante la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile è stata condotta attraverso il criterio di stima sintetica-comparativa, sulla base dei dati forniti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferite al primo semestre dell'anno 2022, dal sito borsino immobiliare e da riviste specializzate.

Tali valori sono stati di seguito mediati al fine di determinare il valore unitario del bene in condizioni ordinarie.

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.

Per quanto le quotazioni estratte dal sito "Borsino immobiliare" si riferisce un prezzo medio unitario di:

- 1.725,00 €/mq (leggasi euro per metroquadrato millesettecentoventicinque/00) per i negozi;
- 1.047,00 €/mq (leggasi euro per metroquadrato millequarantasette/00) per le abitazioni;
- 875,00 €/mq (leggasi euro per metroquadrato ottocentottantacinque/00) per i box auto;
- 452 €/mq (leggasi euro per metroquadrato quattrocentocinquantadue/00) per i magazzini;

Per quanto le quotazioni estratte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferisce un prezzo medio unitario di:

- 1.425,00 €/mq (leggasi euro per metroquadrato millequattrocentoventicinque/00) per i negozi;
- 1.050,00 €/mq (leggasi euro per metroquadrato millecinquanta/00) per le abitazioni;
- 815,00 €/mq (leggasi euro per metroquadrato ottocentoquindici/00) per i box auto;

Per quanto le quotazioni estratte dalla rivista specializzata "Quotazioni metroquadrato" si riferisce un prezzo medio



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE





@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

unitario di:

- 2.500,00 €/mq (leggasi euro per metroquadrato duemilacinquecento/00) per i negozi;
- 1.000,00 €/mq (leggasi euro per metroquadrato mille/00) per le abitazioni;
- 800,00 €/mq (leggasi euro per metroquadrato ottocento/00) per i box auto;
- 800,00 €/mq (leggasi euro per metroquadrato ottocento/00) per i magazzini;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

	<b>Negozi</b> Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo Euro <b>1.330</b>	Valore medio Euro <b>1.725</b>	Valore massimo Euro <b>2.119</b>	
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo Euro <b>891</b>	Valore medio Euro <b>1.047</b>	Valore massimo Euro <b>1.204</b>	
	<b>Box auto &amp; Autorimesse</b> Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo Euro <b>763</b>	Valore medio Euro <b>875</b>	Valore massimo Euro <b>986</b>	
	<b>Magazzini</b>		
Valore minimo Euro <b>314</b>	Valore medio Euro <b>452</b>	Valore massimo Euro <b>591</b>	

**Quotazioni Borsino immobiliare**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

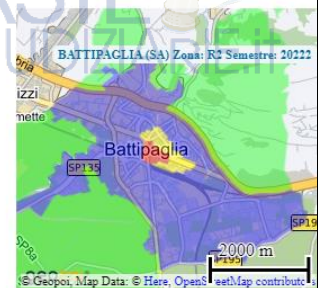
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA LUNGO V.P.BARATTA,DELIMITATA A NORD DA V.AVELLI  
NO-V.PARINI-V.COMO-V.FOSCOLO,DA V.VERGA E V.SAURO A E,V.PALATUCCI E FF.SS. A S  
Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1250	L	3,6	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L	3,4	4,7	L
Autorimesse	Normale	610	740	L	2,2	2,6	L
Box	Normale	740	890	L	2,6	3,2	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA LUNGO V.P.BARATTA,DELIMITATA A NORD DA V.AVELLI  
NO-V.PARINI-V.COMO-V.FOSCOLO,DA V.VERGA E V.SAURO A E,V.PALATUCCI E FF.SS. A S  
Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	Normale	790	1200	L	4,7	7	L
Negozi	Normale	1200	1650	L	6,8	9,8	L



**Dati O.M.I.**





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
<b>BATTIPAGLIA</b>										
CENTRALE - TRATTO TRA VIA DE CRESCENZO - VIA ROSARIO INTERSECANDO VIA ROMA PER VIA OLEVANO E TRAV VIA DE AMICIS FINO A VIA PASCOLI - VIA SANT'ANNA										
Valore € / mq Vendita	950	800	1200	1200	700	600	1200	700	650	
Valore € / mq Locazione	4,5	4	5	5,0	4	3	12	4,5	3	
CENTRALE - TRATTO COMPRESO TRA VIA MAZZINI - VIA ROMA E TRAV - VIA RIPA - STRADE CHE COSTEGGIANO LA FERROVIA LATO NORD - VIA SAURO - 1° TRATTO VIA BARATTA										
Valore € / mq Vendita	1000	850	1200	1200	800	800	2500	900	750	
Valore € / mq Locazione	4,5	4,0	5	5,0	4	4	20	4	3	
SEMICENTRALE - PORZIONE DI TERRITORIO A SUD DELL'AUTOSTRADA A/3 SERRONI BASSO - SVINCOLO AUTOSTRADALE VIA PIAVE - VIA ADIGE - VIA DOMODOSSOLA										
Valore € / mq Vendita	1100	850	1250	1200	700	600	1200	850	600	
Valore € / mq Locazione	4,5	4	5	5,0	4	3,0	10	4	3	
PERIFERICA - PORZIONE DI TERRITORIO TRA VIA MONS. VICINANZA - VIA LIGABUE - VIA MAGELLANO - VIA PIRANDELLO E FOSCO PIOPO										
Valore € / mq Vendita	1000	650	1100	1000	550	400	850	700	500	
Valore € / mq Locazione	4,5	4	4,5	4,0	2,5	3,0	6	3,5	3	
PERIFERICA - TRATTO A NORD DELL'AUTOSTRADA A/3 SERRONI ALTO TRAV FIUME TUSCIANO E ZONA A CONFINE CON COMUNI DI BELLIZZI E MONTECORVINO ROV										
Valore € / mq Vendita	800	700	1000	1000	500	450	600	630	450	
Valore € / mq Locazione	3,5	3	4,3	4,0	2,5	2,5	5	3,5	2,5	

**Quotazioni Rivista Metroquadro**

La media dei valori sopra riportati permette di stabilire un valore medio unitario di:

- 1.883,33 €/mq (leggasi euro per metroquadrato milleottocottantatre/33) per i negozi;
- 1.032,33 €/mq (leggasi euro per metroquadrato milletrentadue/33) per le abitazioni;
- 830,00 €/mq (leggasi euro per metroquadrato ottocentotrenta/00) per i box auto;
- 626,00 €/mq (leggasi euro per metroquadrato seicentoventisei/00) per i magazzini;

---

### Determinazione del più probabile valore di mercato unitario dei beni

Al fine di rendere il valore dei beni quanto più prossimo al valore di mercato lo scrivente ha ritenuto di applicare i seguenti coefficienti di merito (o correttivi) per determinare il reale valore unitario:

#### Bene 1 - coefficiente complessivo 0,90

(0,90) Lontananza dell'immobile dall'arteria stradale principale.

#### Bene 7 - coefficiente complessivo 0,855

(0,90) Lontananza dell'immobile dall'arteria stradale principale.

(0,95) Difformità relativa alla presenza della tettoia.



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Bene 8 – coefficiente complessivo 0,9**

(0,90) Necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

--

**Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni**

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene si è proceduto al prodotto tra: il valore unitario medio, il coefficiente di merito e la superficie ottenendo i seguenti valori:

- Per il **Bene 1**, un valore di mercato pari a 61.000,00 (leggasi euro sessantunomila/00);
- Per il **Bene 2**, un valore di mercato pari a 29.000,00 (leggasi euro ventinovemila/00);
- Per il **Bene 3**, un valore di mercato pari a 20.000,00 (leggasi euro ventimila/00);
- Per il **Bene 4**, un valore di mercato pari a 18.000,00 (leggasi euro diciottomila/00);
- Per il **Bene 5**, un valore di mercato pari a 17.500,00 (leggasi euro diciassettemilacinquecento/00);
- Per il **Bene 7** un valore di mercato pari a 56.500,00 (leggasi euro cinquantaseimilacinquecento/00);
- Per il **Bene 8**, un valore di mercato pari a 203.000,00 (leggasi euro duecentotremila/00);

come da tabella che segue.

Descrizione	Valore unitario medio	Coeff. di merito	Superficie	Valore di mercato
Bene 1	1.883,33	0,9	36	61.019,89 €
Bene 2	830	1	35	29.050,00 €
Bene 3	830	1	24	19.920,00 €
Bene 4	830	1	22	18.260,00 €
Bene 5	830	1	21	17.430,00 €
Bene 7	1.032,33	0,855	64	56.489,10 €
Bene 8	626	0,9	360	202.824,00 €

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

### **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 negli immobili pignorati, lo scrivente stima le spese come di seguito:

- Per il **Bene 1**, nessun importo è dovuto inquanto l'immobile si presenta completamente libero;
- Per il **Bene 2**, un importo di € 500,00 (leggasi euro cinquecento/00) per la rimozione della mobilia presente;
- Per il **Bene 3**, un importo di € 500,00 (leggasi euro cinquecento/00) per la rimozione della mobilia presente;
- Per il **Bene 4**, un importo di € 500,00 (leggasi euro cinquecento/00) per la rimozione della mobilia presente;
- Per il **Bene 5**, un importo di € 500,00 (leggasi euro cinquecento/00) per la rimozione della mobilia presente;
- Per il **Bene 7**, un importo di € 800,00 (leggasi euro ottocento/00) per la rimozione della mobilia presente;
- Per il **Bene 8**, un importo di € 8.000,00 (leggasi euro ottomila/00) per la rimozione del materiale edile e la mobilia presente;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

### **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 proprietà, 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.*

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

<b>TRIBUNALE DI SALERNO</b> <b>III<sup>a</sup> Sez. Civile</b> <b>Procedura Esecutiva R.G. 84/2020</b>	
<b>Descrizione ed ubicazione immobile</b>	<b>Bene 1 – Locale Terraneo di superficie complessiva di circa 36 mq,</b> sito nel comune di Battipaglia (SA) alla via Plava 32. L'immobile è in buono stato conservativo, non risultano presenti servizi igienici.
<b>Descrizione catastale</b>	Foglio 20 Part. 43 sub. 89 - Cat. C/1- Sup 37 mq - Rendita 749,69 €
<b>Attuale Proprietà</b>	OMISSIS - Piena Proprietà - quota 1/1
<b>Stato di possesso</b>	L'immobile è condotto dal debitore esecutato
<b>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli</b>	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del 07/02/2020
<b>Creditori iscritti</b>	OMISSIS
<b>Spese di cancellazione</b>	€ 594,00
<b>Regolarità edilizia ed Urbanistica</b>	Risulta una conclusione favorevole per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria vincolato al pagamento di un importo di € 1.741,80
<b>Valore di Mercato</b>	<b>61.000,00 €</b>

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it





**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>TRIBUNALE DI SALERNO</b> <b>III<sup>a</sup> Sez. Civile</b> <b>Procedura Esecutiva R.G. 84/2020</b>	
<b>Descrizione ed ubicazione immobile</b>	<b>Bene 2 – Locale Garage seminterrato di superficie complessiva di circa 35 mq</b> , sito nel comune di Battipaglia (SA) alla via Teodoro de Divitiis 8. L'immobile è in buono stato conservativo.
<b>Descrizione catastale</b>	Foglio 20 Part. 207 sub. 52 - Cat. C/6- Sup 40 mq - Rendita 133,45 €
<b>Attuale Proprietà</b>	OMISSIS - Piena Proprietà - quota 1/1
<b>Stato di possesso</b>	L'immobile è condotto dal debitore esecutato
<b>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli</b>	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del 07/02/2020
<b>Creditori iscritti</b>	OMISSIS
<b>Spese di cancellazione</b>	€ 594,00
<b>Regolarità edilizia ed Urbanistica</b>	Concessione Edilizia 38/99 del 25/03/99 e successivo permesso a costruire in sanatoria 11/07 del 15/02/2007 E' presente una domanda di agibilità prot. 3255 del 19/01/2007
<b>Valore di Mercato</b>	<b>29.000,00 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>TRIBUNALE DI SALERNO</b> <b>III<sup>a</sup> Sez. Civile</b> <b>Procedura Esecutiva R.G. 84/2020</b>	
<b>Descrizione ed ubicazione immobile</b>	<b>Bene 3 – Locale Garage seminterrato di superficie complessiva di circa 24 mq</b> , sito nel comune di Battipaglia (SA) alla via Teodoro de Divitiis 8. L'immobile è in buono stato conservativo.
<b>Descrizione catastale</b>	Foglio 20 Part. 207 sub. 53 - Cat. C/6- Sup 25 mq - Rendita 84,29 €
<b>Attuale Proprietà</b>	OMISSIS - quota 1/1
<b>Stato di possesso</b>	L'immobile è condotto dal debitore esecutato
<b>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli</b>	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del 07/02/2020
<b>Creditori iscritti</b>	OMISSIS
<b>Spese di cancellazione</b>	€ 594,00
<b>Regolarità edilizia ed Urbanistica</b>	Concessione Edilizia 38/99 del 25/03/99 e successivo permesso a costruire in sanatoria 11/07 del 15/02/2007 E' presente una domanda di agibilità prot. 3255 del 19/01/2007
<b>Valore di Mercato</b>	<b>20.000,00 €</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

<b>TRIBUNALE DI SALERNO</b> <b>III<sup>a</sup> Sez. Civile</b> <b>Procedura Esecutiva R.G. 84/2020</b>	
<b>Descrizione ed ubicazione immobile</b>	<b>Bene 4 – Locale Garage seminterrato di superficie complessiva di circa 22 mq</b> , sito nel comune di Battipaglia (SA) alla via Teodoro de Divitiis 8. L'immobile è in buono stato conservativo.
<b>Descrizione catastale</b>	Foglio 20 Part. 207 sub. 57 - Cat. C/6- Sup 26 mq - Rendita 77,26 €
<b>Attuale Proprietà</b>	OMISSIS - quota 1/1
<b>Stato di possesso</b>	L'immobile è condotto dal debitore esecutato
<b>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli</b>	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del 07/02/2020
<b>Creditori iscritti</b>	OMISSIS
<b>Spese di cancellazione</b>	€ 594,00
<b>Regolarità edilizia ed Urbanistica</b>	Concessione Edilizia 38/99 del 25/03/99 e successivo permesso a costruire in sanatoria 11/07 del 15/02/2007 E' presente una domanda di agibilità prot. 3255 del 19/01/2007
<b>Valore di Mercato</b>	<b>18.000,00 €</b>

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

<b>TRIBUNALE DI SALERNO</b> <b>III<sup>a</sup> Sez. Civile</b> <b>Procedura Esecutiva R.G. 84/2020</b>	
<b>Descrizione ed ubicazione immobile</b>	<b>Bene 5 – Locale Garage seminterrato di superficie complessiva di circa 21 mq</b> , sito nel comune di Battipaglia (SA) alla via Teodoro de Divitiis 8. L'immobile è in buono stato conservativo.
<b>Descrizione catastale</b>	Foglio 20 Part. 207 sub. 58 - Cat. C/6- Sup 25 mq - Rendita 77,26 €
<b>Attuale Proprietà</b>	OMISSIS - quota 1/1
<b>Stato di possesso</b>	L'immobile è condotto dal debitore esecutato
<b>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli</b>	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del 07/02/2020
<b>Creditori iscritti</b>	OMISSIS
<b>Spese di cancellazione</b>	€ 594,00
<b>Regolarità edilizia ed Urbanistica</b>	Concessione Edilizia 38/99 del 25/03/99 e successivo permesso a costruire in sanatoria 11/07 del 15/02/2007 E' presente una domanda di agibilità prot. 3255 del 19/01/2007
<b>Valore di Mercato</b>	<b>17.500,00 €</b>

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

<b>TRIBUNALE DI SALERNO</b> <b>III<sup>a</sup> Sez. Civile</b> <b>Procedura Esecutiva R.G. 84/2020</b>	
<b>Descrizione ed ubicazione immobile</b>	<b>Bene 7 – Appartamento di superficie complessiva di circa 54 mq interni e 16 mq esterni</b> , sito nel comune di Battipaglia (SA) alla via Teodoro de Divitiis 6. L'immobile è in buono stato conservativo.
<b>Descrizione catastale</b>	Foglio 20 Part. 139 sub. 13 - Cat. A/2- Sup 64 mq - Rendita 180,76 €
<b>Attuale Proprietà</b>	OMISSIS - quota 1/1
<b>Stato di possesso</b>	L'immobile è condotto dal debitore esecutato
<b>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli</b>	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del 07/02/2020
<b>Creditori iscritti</b>	OMISSIS
<b>Spese di cancellazione</b>	€ 594,00
<b>Regolarità edilizia ed Urbanistica</b>	Risulta in atti una conclusione in sanatoria prot. 2413/b/95 e successivo rilascio di certificato di abitabilità prot. 71/A del 31/05/1996.
<b>Valore di Mercato</b>	<b>56.500,00 €</b>

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

<b>TRIBUNALE DI SALERNO</b> <b>III<sup>a</sup> Sez. Civile</b> <b>Procedura Esecutiva R.G. 84/2020</b>	
<b>Descrizione ed ubicazione immobile</b>	<b>Bene 8 – Locale Deposito seminterrato di superficie complessiva di circa 360 mq</b> , sito nel comune di Battipaglia (SA) alla via Teodoro de Divitiis, incrocio via Plava L'immobile è in buono stato conservativo.
<b>Descrizione catastale</b>	Foglio 20 Part. 347 sub. 2 - Cat. D/8 - Rendita 1.342,79 €
<b>Attuale Proprietà</b>	OMISSIS - quota 1/1
<b>Stato di possesso</b>	L'immobile è condotto dal debitore esecutato
<b>Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli</b>	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> del 07/02/2020
<b>Creditori iscritti</b>	OMISSIS
<b>Spese di cancellazione</b>	€ 594,00
<b>Regolarità edilizia ed Urbanistica</b>	Concessione Edilizia 8841/12278 del 22/07/88 E' presente una domanda di agibilità prot. 3255 del 19/01/2007
<b>Valore di Mercato</b>	<b>203.000,00 €</b>

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **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 reperto fotografico relativo agli immobili oggetto del pignoramento è trasmesso in allegato alla presente relazione

(CFR. ALL.4 - REPORT FOTOGRAFICO).

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IVAN DUILIO**

INGEGNERE CIVILE

@ **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**  
✉ **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**  
☎ **+39 3200351204**  
📍 **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno**



---

Nel consegnare la presente relazione sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e nella speranza di essere stato di valido ausilio alla Giustizia resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

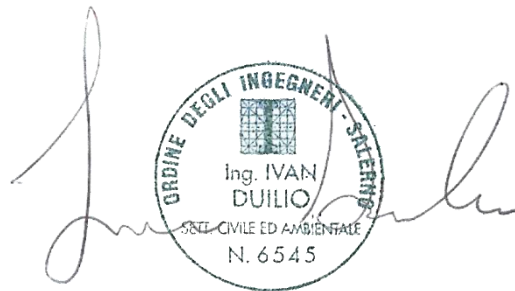
---

Salerno lì, 10/05/2023



L'Esperto

Dott. Ing. Ivan Duilio

  
ORDINE DEGLI INGEGNERI - SALERNO  
Ing. IVAN  
DUILIO  
SECT. CIVILE ED AMBIENTALE  
N. 6545

