
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tulimieri Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2017 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, piano Semint.....	5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale,100, piano Semint.....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, 100, piano 1° e 2°.....	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarietà.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarietà.....	13
Confini	13
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	14
Precisazioni	15
Patti	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni	15

Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 3	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali.....	21
Precisazioni	22
Patti	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti	27
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Lotto 3	29
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2017 del R.G.E.	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 30.543,10	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 67.103,50	33

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 159.079,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, piano Semint.....	35
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale,100, piano Semint.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, 100, piano 1° e 2°	37



INCARICO



All'udienza del 02/12/2020, il sottoscritto Arch. Tulimieri Michele, con studio in Via Tressanti, 81 - 84036 - Sala Consilina (SA), email arch.tulimieri@tiscali.it, PEC michele.tulimieri@architettisalernopec.it, Tel. 0975 520607, Fax 0975 520607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, piano Semint.
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, 100, piano Semint.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, 100, piano 1° e 2°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTESANO SULLA MARCELLANA (SA) - VIA NAZIONALE, PIANO SEMINT.

Trattasi di un locale adibito a magazzino/laboratorio, sito al P. Seminterrato di un fabbricato avente destinazione Residenziale/commerciale, disposto su quattro piani (P. Semint.-P. Terra-P. Primo e relativo Sottotetto) di proprietà [REDACTED]. E' ubicato nelle immediate vicinanze della Fraz. Montesano Scalo ed è accessibile direttamente dalla Via Nazionale, Strada Statale S.S. N. 19.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTESANO SULLA MARCELLANA (SA) - VIA NAZIONALE, 100, PIANO SEMINT.

Trattasi di un locale adibito a negozio, sito al P. Terra di un fabbricato avente destinazione Residenziale/commerciale, disposto su quattro piani (P. Semint.-P. Terra-P. Primo e relativo Sottotetto) di proprietà [REDACTED]. E' ubicato nelle immediate vicinanze della Fraz. Montesano Scalo ed è accessibile direttamente dalla Via Nazionale, Strada Statale S.S. N. 19.

In tale u. imm. con l'altra adiacente avente sub. 4 (non oggetto di pignoramento) ubicata allo stesso P. Terra, viene svolta attività di vendita/commercio di autovetture e di autoveicoli leggeri con la "**** **Omissis** ****.", dal **** **Omissis** ****, **** **Omissis** ****, in virtù di un contratto di comodato in itinere.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESANO SULLA MARCELLANA (SA) - VIA NAZIONALE, 100, PIANO 1° E 2°

Trattasi di abitazione con soffitta



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, piano Semint.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Verificata la documentazione allegata al verbale di pignoramento, la stessa è risultata essere completa in quanto corredata dalla Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c., comma 2 a firma del Notaio Maurizio LUNETTA in San Giuseppe Jato (PA).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'allegato Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito dallo scrivente in data 14/01/2021, a margine è riportata la seguente annotazione:

Con atto in data 10/12/1982 a rogito del notaio BUONOCORE Ermanno del distretto notarile di Salerno-Vallo della Lucania-Sala Consilina, gli sposi **** **Omissis** **** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con rampa d'accesso pertinenziale comune con il sub. 7 e con prospetto su proprietà eredi [REDACTED] ad ovest con piazzale comune con il sub. 7 e con affaccio su proprietà eredi [REDACTED] a sud con l'u. imm. avente sub. n. 7 non oggetto di pignoramento nella presente procedura, infine ad ovest con terrapieno e a sua volta con la strada statale n. 19.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino/Laboratorio	87,31 mq	95,32 mq	1,00	95,32 mq	3,45 m	Seminterrato
Retro/Disimpegno	10,51 mq	11,88 mq	0,60	7,13 mq	3,45 m	Seminterrato

w c	3,19 mq	4,40 mq	0,60	2,64 mq	3,45 m	Seminterrato
Superf. scoperta pertinenziale fino a 25 mq. p.lle 786 e 788 ripartita tra i 6 subb.	25,00 mq	25,00 mq	0,10	0,50 mq	0,00 m	Terra
Superf. scoperta pertinenziale oltre 25 mq. p.lle 786 e 788 ripartita tra i 6 subb.	565,00 mq	565,00 mq	0,02	2,26 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				107,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,85 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1989 al 04/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 785, Sub. 6 Categoria C3 Cl.6, Cons. 109 mq Rendita € 0,62 Piano 1S
Dal 04/04/1990 al 19/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 785, Sub. 6 Categoria C3 Cl.6, Cons. 109 mq Superficie catastale 124 mq Rendita € 349,02 Piano 1S

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	785	6		C3	6	109 mq		349,02 €	1 Semint.		

Corrispondenza catastale



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



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

PRECISAZIONI



Dalla verifica preliminare effettuata, la documentazione ex art. 567 c.p.c. allegata al verbale di pignoramento è risultata essere completa, corredata di certificato notarile sostitutivo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montesano S/Marcellana il certificato di residenza storico dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso (dopo una breve parentesi dal 02/07/1975 al 01/01/1981 essere emigrato a Ceriano Laghetto (MI)), è residente nel Comune di Montesano S/Marcellana e dal 12/10/1994 in Via Nazionale 100 (a tutt'oggi da quando è stato rilasciato il certificato).

PATTI

L'immobile è risultato alla data del sopralluogo, occupato dal signor **** *Omissis* ****

STATO CONSERVATIVO



L'unità immobiliare come già descritta ed ubicata al P. Seminterrato, risulta ad oggi completata sia nelle rifiniture interne che esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in contesto condominiale anche se, ha parti in comune con altre u. imm. presenti nel fabbricato (corte comune, ecc.), attualmente appartengono ad un unico proprietario, il sig. **** *Omissis* ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare pignorata, ha le strutture in elevazione in c.a., con montanti e traversi che realizzano telai portanti lungo le due direzioni ortogonali, poggiati su fondazioni in c.a. a travi rovesce. Le pareti sono costituite da blocchi in laterizio per tre lati al P. Seminterr. ad eccezione della parete in cls. armato, posta sul lato ovest, a contenere il terrapieno. I solai sono del tipo misto in c.a. e laterizio, la

copertura è costituita in legno a falde inclinate non coibentata, sormontata da un manto di tegole laterizie. L'u.i. interessata si estende su una superficie utile totale di circa 101,01 mq, allo stato attuale si presenta completata sia nelle rifiniture interne ed esterne (intonaci, infissi esterni ed interni, ecc.) che negli impianti (elettrico, idrico, ecc.), mentre la pavimentazione è realizzata in battuto di cls. tinteggiata color rosso. Risulta costituita da un vano principale utilizzato come Laboratorio/Magazzino, mentre l'altro di dimensioni più contenute, è posto a retro dello stesso con annesso un piccolo wc. Ha un'altezza utile interna di 3,45 ml., tale u.i. è accessibile dalla corte circostante tramite rampa, dall' unica apertura esterna costituita da porta metallica scorrevole posta ad est. Allo stesso Piano Semint. e soprastante ad essa al P. Terra, è confinante con altre u.i. contraddistinte rispettivamente con i sub. 7 e 4, le quali non sono oggetto del presente pignoramento.

ASTE GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è risultata alla data del sopralluogo, occupato dall'esecutato sig. **** **Omissis** ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1982 al 04/04/1990	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BRUNO Agnese	27/04/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno	15/05/1982	12349	10499
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Sala Consilina	13/05/1982	786			
Dal 04/04/1990 al 08/03/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BUONOCORE Ermanno	04/04/1990	25711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno	02/05/1990	12546	10068

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Sala Consilina	18/04/1990	505	
Dal 04/04/1990 al 08/03/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita (Divisione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BUONOCORE Ermanno	04/04/1990	25711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno	02/05/1990	12545	10067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Sala Consilina	04/04/1990	505	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non esistono atti successivi al pignoramento riguardanti l'immobile pignorato.

Alla presente perizia vengono allegati le trascrizioni dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato, ispezione ipotecaria Agenzia Territorio di Salerno mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 06.03.2021 - Servizio di pubblicità immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 06/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO da Atto notarile pubblico
Iscritto a Salerno il 17/11/2005
Reg. gen. 55592 - Reg. part. 13985

Quota: 1/1 della piena proprietà
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 250.000,00
 Spese: € 250.000,00
 Rogante: Notaio Ermanno BUONOCORE
 Data: 11/11/2005
 N° repertorio: 53367
 N° raccolta: 18326

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Salerno il 02/09/2011
 Reg. gen. 34011 - Reg. part. 4944
 Quota: 1/1
 Importo: € 291.301,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 150.000,00
 Spese: € 141.301,00
 Percentuale interessi: 4,31 %
 Rogante: Notaio COPPA Francesco
 Data: 01/08/2011
 N° repertorio: 14093
 N° raccolta: 7686

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Salerno il 28/09/2015
 Reg. gen. 33379 - Reg. part. 4282
 Quota: 1/1
 Importo: € 443.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 220.000,00
 Percentuale interessi: 4,94 %
 Rogante: Notaio SORRENTINOI Giampaolo
 Data: 25/09/2015
 N° repertorio: 502
 N° raccolta: 394

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Salerno il 22/06/2017
 Reg. gen. 23692 - Reg. part. 18346
 Quota: 1/1 della piena proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Salerno il 07/08/2018
 Reg. gen. 32548 - Reg. part. 25197
 Quota: 1/1 della piena proprietà

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



NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade l'immobile è classificata "Zona B - di Edificazione consolidata ed integrazione", come da deliberazione della Giunta Comunale n. 117 del 23/12/2020, esecutiva ai sensi del D. Lgs. 267/2020 e s.m.i., adottata ai sensi della L. R. Campania n. 16/2004 il Piano Urbanistico Comunale (PUC).



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 20/04/1982 è stata rilasciata giusta Concessione edilizia n. 13 Prot. n. 13/81, al sig. **** Omissis ****, la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione.

In data 14/06/1982 tale concessione edil. veniva volturata e cointestata oltre a **** Omissis ****, che indiviso ed in parti uguali tra loro, accettavano di acquistare l'appezzamento di terreno di are (08.61) sito in loc. Tempa Pilone - Via Nazionale S.S. N. 19, adibito a suolo edificatorio sul quale si stava realizzando il fabbricato di cui la Conc. edil. n. 13 descritta precedentemente su parte del mapp. n. 785.

Successivamente in data 29/10/1982 è stata rilasciata ai sigg. **** Omissis ****, la Conc. Edil. n. 121/1982 per Variante in corso d'opera, consistente in un ampliamento di superf. e di conseguenza di volume al P. Semint. e un locale caldaia.

Quindi, in data 12/02/1983 veniva rilasciata Variante in corso d'opera n. 13 al sig. **** Omissis **** per la parte di sua proprietà.

Infine in data 25/05/1988, ai sigg. **** Omissis ****, veniva rilasciata per la parte di fabbricato di loro proprietà, Variante in corso d'opera n. 137, consistente in piccoli ampliamenti al P. Terra (locale commerciale avente sub. 5) e al P. Primo (abitazione avente sub. 2).

In data 03/03/2011 con il prot. 2063 è stata presentata la richiesta da parte dell'esecutato del rilascio del certificato di Agibilità. In data 13/04/2011 prot. 3440 è stato rilasciato il certificato di Agibilità delle unità immobiliari del fabbricato, catastalmente individuate nel Comune di Montesano Sulla Marcellana in NCEU al foglio 20 particella 785 subb. 6 e 7 (locali adibiti a deposito/laboratorio di cui solo il sub. 6 è oggetto di pignoramento), sub. 2 (abitazione) e sub. 8 (locale adibito a negozi). Allo stato attuale non risulta essere fatta la variazione catastale, da cui è scaturito il sub. 8, dovuto dalla fusione dei subb. 4 e 5 (locali commerciali del P. Terra, di cui solo il sub. 5 è oggetto di pignoramento).

Si allegano:

- copia della Concessioni Edilizie e Varianti in corso d'opera: n. 13/1982; n. 121/1982; n.13/1983 e n. 137/1988;
- copia del Certificato di Agibilità;
- copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dei subb. 4 e 5 (locali commerciali ubicati al P. Terra).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, anche perchè le u. imm., appartengono ad un unico proprietario.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale,100, piano Semint.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Verificata la documentazione allegata al verbale di pignoramento, la stessa è risultata essere completa in quanto corredata dalla Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c., comma 2 a firma del Notaio Maurizio LUNETTA in San Giuseppe Jato (PA).



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'allegato Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito dallo scrivente in data 14/01/2021, a margine è riportata la seguente annotazione:

Con atto in data 10/12/1982 a rogito del notaio BUONOCORE Ermanno del distretto notarile di Salerno-Vallo della Lucania-Sala Consilina, gli sposi **** **Omissis** **** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI



L'unità immobiliare confina a nord con altra unità imm. adibita a negozio avente sub. 4, di proprietà **** **Omissis ****** non oggetto di pignoramento nella presente procedura, ad est con prospetto su proprietà eredi [REDACTED], a sud con fabbricato adiacente di proprietà eredi [REDACTED] ad ovest con piazzale comune con il sub. 4 e a sua volta con la strada statale n. 19.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	83,69 mq	88,65 mq	1,00	88,65 mq	2,90 m	Terra
Negozio (Ufficio)	8,29 mq	9,33 mq	1,00	9,33 mq	2,90 m	Terra
Negozio (w c)	2,27 mq	3,07 mq	1,00	3,07 mq	2,90 m	Terra
Superf. scoperta pertinenziale fino a 25 mq. p.lle 786 e 788 ripartita tra i 5 subb.	25,00 mq	25,00 mq	0,10	0,50 mq	0,00 m	Terra
Superf. scoperta pertinenziale oltre 25 mq. p.lle 786 e 788 ripartita tra i 5 subb.	565,00 mq	565,00 mq	0,02	2,26 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				103,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,81 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1989 al 04/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 785, Sub. 5 Categoria C1 Cl.3, Cons. 93 mq Rendita € 0,50 Piano Terra
Dal 04/04/1990 al 19/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 785, Sub. 5 Categoria C1 Cl.3, Cons. 93 mq Superficie catastale 93 mq Rendita € 797,31 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	785	5		C1	3	93 mq	93 mq	797,31 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

Dalla verifica preliminare effettuata, la documentazione ex art. 567 c.p.c. allegata al verbale di pignoramento è risultata essere completa, corredata di certificato notarile sostitutivo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montesano S/Marcellana il certificato di residenza storico dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso (dopo una breve parentesi dal 02/07/1975 al 01/01/1981 essere emigrato a Ceriano Laghetto (MI)), è residente nel Comune di Montesano S/Marcellana e dal 12/10/1994 in Via Nazionale 100 (a tutt'oggi da quando è stato rilasciato il certificato).

PATTI

L'immobile è risultato alla data del sopralluogo, occupato dal signor **** *Omissis* ****

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare come già descritta ed ubicata al P. Seminterrato, risulta ad oggi completata sia nelle rifiniture interne che esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in contesto condominiale anche se, ha parti in comune con altre u. imm. presenti nel fabbricato (corte comune, ecc.), attualmente appartengono ad un unico proprietario, il sig. **** *Omissis* ****.

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare pignorata, ha le strutture in elevazione in c.a., con montanti e traversi che realizzano telai portanti lungo le due direzioni ortogonali, poggiati su fondazioni in c.a. a travi rovesce. Le pareti sono costituite da blocchi in laterizio per tre lati al P. Seminterr. ad eccezione della parete in cls. armato, posta sul lato ovest, a contenere il terrapieno. I solai sono del tipo misto in c.a. e laterizio, la copertura è costituita in legno a falde inclinate non coibentata, sormontata da un manto di tegole laterizie. L'u.i. interessata si estende su una superficie utile totale di circa 101,01 mq, allo stato attuale si presenta completata sia nelle rifiniture interne ed esterne (intonaci, infissi esterni ed interni, ecc.) che negli impianti (elettrico, idrico, ecc.), mentre la pavimentazione è realizzata in battuto di cls. tintecciata color rosso. Risulta costituita da un vano principale utilizzato come Laboratorio/Deposito, mentre l'altro di dimensioni più contenute, è posto a retro dello stesso con annesso un piccolo wc. Ha un'altezza utile interna di 3,45 ml., tale u.i. è accessibile dalla corte circostante tramite rampa, dall' unica apertura esterna costituita da porta metallica scorrevole posta ad est. Allo stesso Piano Semint. e soprastante ad essa al P. Terra, è confinante con altre u.i. contraddistinte rispettivamente con i sub. 7 e 4, le quali non sono oggetto del presente pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è risultata alla data del sopralluogo, occupato dall'esecutato sig. **** *Omissis* ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1982 al 04/04/1990	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BRUNO Agnese	27/04/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno	15/05/1982	12349	10499
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Sala Consilina	13/05/1982	786			



Dal 04/04/1990 al 08/03/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita (Divisione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BUONOCORE Ermanno	04/04/1990	25711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno	02/05/1990	12545	10067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Sala Consilina	04/04/1990	505	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 06/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO da Atto notarile pubblico
Iscritto a Salerno il 17/11/2005
Reg. gen. 55592 - Reg. part. 13985
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Rogante: Notaio Ermanno BUONOCORE
Data: 11/11/2005
N° repertorio: 53367
N° raccolta: 18326

- Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Salerno il 02/09/2011
 Reg. gen. 34011 - Reg. part. 4944
 Quota: 1/1
 Importo: € 291.301,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 150.000,00
 Spese: € 141.301,00
 Percentuale interessi: 4,31 %
 Rogante: Notaio COPPA Francesco
 Data: 01/08/2011
 N° repertorio: 14093
 N° raccolta: 7686
- Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Salerno il 28/09/2015
 Reg. gen. 33379 - Reg. part. 4282
 Quota: 1/1
 Importo: € 443.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 220.000,00
 Percentuale interessi: 4,94 %
 Rogante: Notaio SORRENTINOI Giampaolo
 Data: 25/09/2015
 N° repertorio: 502
 N° raccolta: 394



Trascrizioni



- Verbale di Pignoramento immobili**
 Trascritto a Salerno il 22/06/2017
 Reg. gen. 23692 - Reg. part. 18346
 Quota: 1/1 della piena proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Salerno il 07/08/2018
 Reg. gen. 32548 - Reg. part. 25197
 Quota: 1/1 della piena proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade l'immobile è classificata "Zona B - di Edificazione consolidata ed integrazione", come da deliberazione della Giunta Comunale n. 117 del 23/12/2020, esecutiva ai sensi del D. Lgs. 267/2020 e s.m.i., adottava ai sensi della L. R. Campania n. 16/2004 il Piano Urbanistico Comunale (PUC).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 20/04/1982 è stata rilasciata giusta Concessione edilizia n. 13 Prot. n. 13/81, al sig. **** *Omissis* ****, la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione.

In data 14/06/1982 tale concessione edil. veniva volturata e cointestata oltre a **** *Omissis* ****, che indiviso ed in parti uguali tra loro, accettavano di acquistare l'appezzamento di terreno di are (08.61) sito in loc. Tempa Pilone - Via Nazionale S.S. N. 19, adibito a suolo edificatorio sul quale si stava realizzando il fabbricato di cui la Conc. edil. n. 13 descritta precedentemente su parte del mapp. n. 785.

Successivamente in data 29/10/1982 è stata rilasciata ai sigg. **** *Omissis* ****, la Conc. Edil. n. 121/1982 per Variante in corso d'opera, consistente in un ampliamento di superf. e di conseguenza di volume al P. Semint. e un locale caldaia.

Quindi, in data 12/02/1983 veniva rilasciata Variante in corso d'opera n. 13 al sig. **** *Omissis* **** per la parte di sua proprietà.

Infine in data 25/05/1988, ai sigg. **** *Omissis* ****, veniva rilasciata per la parte di fabbricato di loro proprietà, Variante in corso d'opera n. 137, consistente in piccoli ampliamenti al P. Terra (locale commerciale avente sub. 5) e al P. Primo (abitazione avente sub. 2).

In data 03/03/2011 con il prot. 2063 è stata presentata la richiesta da parte dell'esecutato del rilascio del certificato di Agibilità. In data 13/04/2011 prot. 3440 è stato rilasciato il certificato di Agibilità delle unità immobiliari del fabbricato, catastalmente individuate nel Comune di Montesano Sulla Marcellana in NCEU al foglio 20 particella 785 subb. 6 e 7 (locali adibiti a deposito/laboratorio di cui solo il sub. 6 è oggetto di pignoramento), sub. 2 (abitazione) e sub. 8 (locale adibito a negozi). Allo stato attuale non risulta essere fatta la variazione catastale, da cui è scaturito il sub. 8, dovuto dalla fusione dei subb. 4 e 5 (locali commerciali del P. Terra, di cui solo il sub. 5 è oggetto di pignoramento).

Si allegano:

- copia della Concessioni Edilizie e Varianti in corso d'opera: n. 13/1982; n. 121/1982; n.13/1983 e n. 137/1988;
- copia del Certificato di Agibilità;
- copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dei subb. 4 e 5 (locali commerciali ubicati al P. Terra).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, anche perchè le u. imm., appartengono ad un unico proprietario.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, 100, piano 1° e 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Verificata la documentazione allegata al verbale di pignoramento, la stessa è risultata essere completa in quanto corredata dalla Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c., comma 2 a firma del Notaio Maurizio LUNETTA in San Giuseppe Jato (PA).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con prospetto su proprietà eredi ██████████, ad ovest con affaccio su proprietà eredi ██████████, a sud con fabbricato adiacente di proprietà eredi ██████████, infine ad ovest tramite piazzale, con la strada statale n. 19.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito/caldaia	20,25 mq	25,50 mq	0,20	5,10 mq	2,55 m	Seminterrato
Scala	22,55 mq	25,09 mq	0,60	15,05 mq	2,85 m	Primo
Abitazione (Ingresso)	10,57 mq	11,51 mq	1,00	11,51 mq	2,85 m	Primo
Abitazione (Pranzo/Soggiorno)	46,35 mq	50,84 mq	1,00	50,84 mq	2,85 m	Primo
Abitazione (Cucina)	11,09 mq	14,14 mq	1,00	14,14 mq	2,85 m	Primo

Abitazione (Lavanderia)	4,08 mq	4,94 mq	1,00	4,94 mq	2,85 m	Primo
Abitazione (wc)	5,27 mq	6,25 mq	1,00	6,25 mq	2,85 m	Primo
Abitazione (Disimp./Corridoio)	14,76 mq	16,01 mq	1,00	16,01 mq	2,85 m	Primo
Abitazione (Letto1)	18,09 mq	21,28 mq	1,00	21,28 mq	2,85 m	Primo
Abitazione (wc)	6,65 mq	7,85 mq	0,60	4,71 mq	2,85 m	Primo
Abitazione (Salotto/Studio)	14,02 mq	15,60 mq	1,00	15,60 mq	2,85 m	Primo
Abitazione (Letto2)	22,14 mq	25,07 mq	1,00	25,07 mq	2,85 m	Primo
Abitazione (Balcone coperto)	20,49 mq	20,72 mq	0,40	8,29 mq	2,85 m	Primo
Abitazione (Balcone coperto)	13,35 mq	13,35 mq	0,40	5,34 mq	2,85 m	Primo
Sottotetto - Soffitta	167,67 mq	193,84 mq	0,20	38,77 mq	2,12 m	2° Sottotetto
Superf. scoperta pertinenziale fino a 25 mq, p.lle 786 e 788 ripartita tra i 6 subb.	25,00 mq	25,00 mq	0,10	0,50 mq	0,00 m	Terra
Superf. scoperta pertinenziale oltre 25 mq, p.lle 786 e 788 ripartita tra i 6 subb.	565,00 mq	565,00 mq	0,02	2,26 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				245,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				245,66 mq		

ASTE GIUDIZIARIE.IT

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1983 al 04/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 785, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 0,93 Piano 1-2
Dal 04/04/1990 al 19/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 785, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 548,74 Piano T-1-2-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	785	2		A2	5	8,5 vani		548,74 €	Sott.-T.- 1° e 2°	

PRECISAZIONI

Dalla verifica preliminare effettuata, la documentazione ex art. 567 c.p.c. allegata al verbale di pignoramento è risultata essere completa, corredata di certificato notarile sostitutivo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montesano S/Marcellana il certificato di residenza storico dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso (dopo una breve parentesi dal 02/07/1975 al 01/01/1981 essere emigrato a Ceriano Laghetto (MI)), è residente nel Comune di Montesano S/Marcellana e dal 12/10/1994 in Via Nazionale 100 (a tutt'oggi da quando è stato rilasciato il certificato).

PATTI

L'immobile è risultato alla data del sopralluogo, occupato dal signor **** **Omissis** ****

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare come già descritta ed ubicata al P. Primo, con annessa soffitta al P. 2° e locale caldaia/deposito al P. 1 Semint., risulta ad oggi completata sia nelle rifiniture interne che esterne ad eccezione del locale wc, avente n° d'ordine 8 nella tabella consistenza dell'immobile. Esso infatti risulta privo di finiture interne (pavimento, rivestimento nonché di impianti idrico-sanitario).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in contesto condominiale anche se, ha parti in comune con altre u. imm. presenti nel fabbricato (corte comune, ecc.), attualmente appartengono ad un unico proprietario, il sig. **** **Omissis** ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare pignorata, ha le strutture in elevazione in c.a., con montanti e traversi che realizzano telai portanti lungo le due direzioni ortogonali, poggianti su fondazioni in c.a. a travi rovesce. Le pareti sono costituite da blocchi in laterizio, i solai sono del tipo misto in c.a. e laterizio, la copertura è costituita in legno a falde inclinate non coibentata, sormontata da un manto di tegole laterizie. L'u.i. interessata posta al P. Primo, si estende su una superficie utile totale di circa 175,57 mq, più 2 balconi coperti di

sup. utile circa 33,84 mq. allo stato attuale si presenta completata sia nelle rifiniture interne ed esterne (intonaci, pavimentazione, infissi esterni ed interni, ecc.) che negli impianti (elettrico, idrico, ecc.). Il P. Secondo (Sottotetto/Soffitta) di superf. calpestabile di circa 167,67 mq. risulta costituita da un vano unico di altezza media di circa ml. 2,12. Si presenta non ultimato, al grezzo e privo di rifiniture interne (pavimenti, intonaci, impianti, ecc.), risultano realizzate al rustico le sole tramezzature interne a separare il vano scala. Il P. Seminterrato (locale di deposito/caldaia) di superf. utile circa 20,25 mq. ha un'altezza utile interna di 2,55 ml., si presenta ultimato e discretamente rifinito sia internamente che esternamente, tale pertinenza, annessa all'abitazione, è accessibile esternamente dalla corte circostante tramite rampa, dall' unica apertura esterna costituita da porta metallica scorrevole posta a nord.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'abitazione con le varie pertinenze annesse, è risultata alla data del sopralluogo, occupata dall'esecutato sig.

**** *Omissis* ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1982 al 04/04/1990	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BRUNO Agnese	27/04/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno	15/05/1982	12349	10499
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Sala Consilina	13/05/1982	786			
Dal 04/04/1990 al 04/04/1990	**** Omissis ****	Atto di Compravendita (Divisione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BUONOCORE Ermanno	04/04/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	02/05/1990	12545	10067		

		Salerno		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 04/04/1990 al 08/03/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio BUONOCORE Ermanno	04/04/1990	25711
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno	02/05/1990	12546 10068
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		Ufficio Registro Sala Consilina	18/04/1990	505

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 06/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO da Atto notarile pubblico
Iscritto a Salerno il 17/11/2005
Reg. gen. 55592 - Reg. part. 13985
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Rogante: Notaio Ermanno BUONOCORE
Data: 11/11/2005
N° repertorio: 53367
N° raccolta: 18326



- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Salerno il 02/09/2011
Reg. gen. 34011 - Reg. part. 4944
Quota: 1/1
Importo: € 291.301,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Spese: € 141.301,00
Percentuale interessi: 4,31 %
Rogante: Notaio COPPA Francesco
Data: 01/08/2011
N° repertorio: 14093
N° raccolta: 7686
- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Salerno il 28/09/2015
Reg. gen. 33379 - Reg. part. 4282
Quota: 1/1
Importo: € 443.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 4,94 %
Rogante: Notaio SORRENTINOI Giampaolo
Data: 25/09/2015
N° repertorio: 502
N° raccolta: 394



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Salerno il 22/06/2017
Reg. gen. 23692 - Reg. part. 18346
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Salerno il 07/08/2018
Reg. gen. 32548 - Reg. part. 25197
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade l'immobile è classificata "Zona B - di Edificazione consolidata ed integrazione", come da deliberazione della Giunta Comunale n. 117 del 23/12/2020, esecutiva ai sensi del D. Lgs. 267/2020 e s.m.i., adottata ai sensi della L. R. Campania n. 16/2004 il Piano Urbanistico Comunale (PUC).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 20/04/1982 è stata rilasciata giusta Concessione edilizia n. 13 Prot. n. 13/81, al sig. L. [REDACTED], n. [REDACTED] ed ivi domiciliato in [REDACTED] la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione.

In data 14/06/1982 tale concessione edil. veniva volturata e cointestata oltre a **** *Omissis* ****, che indiviso ed in parti uguali tra loro, accettavano di acquistare l'appezzamento di terreno di are (08.61) sito in loc. Tempa Pilone - Via Nazionale S.S. N. 19, adibito a suolo edificatorio sul quale si stava realizzando il fabbricato di cui la Conc. edil. n. 13 descritta precedentemente su parte del mapp. n. 785.

Successivamente in data 29/10/1982 è stata rilasciata ai sigg. **** *Omissis* ****, la Conc. Edil. n. 121/1982 per Variante in corso d'opera, consistente in un ampliamento di superf. e di conseguenza di volume al P. Semint. e un locale caldaia.

Quindi, in data 12/02/1983 veniva rilasciata Variante in corso d'opera n. 13 al sig. **** *Omissis* **** per la parte di sua proprietà.

Infine in data 25/05/1988, ai sigg. **** *Omissis* ****, veniva rilasciata per la parte di fabbricato di loro proprietà, Variante in corso d'opera n. 137, consistente in piccoli ampliamenti al P. Terra (locale commerciale avente sub. 5) e al P. Primo (abitazione avente sub. 2).

In data 03/03/2011 con il prot. 2063 è stata presentata la richiesta da parte dell'esecutato del rilascio del certificato di Agibilità. In data 13/04/2011 prot. 3440 è stato rilasciato il certificato di Agibilità delle unità immobiliari del fabbricato, catastalmente individuate nel Comune di Montesano Sulla Marcellana in NCEU al foglio 20 particella 785 subb. 6 e 7 (locali adibiti a deposito/laboratorio di cui solo il sub. 6 è oggetto di pignoramento), sub. 2 (abitazione) e sub. 8 (locale adibito a negozi). Allo stato attuale non risulta essere fatta la variazione catastale, da cui è scaturito il sub. 8, dovuto dalla fusione dei subb. 4 e 5 (locali commerciali del P. Terra, di cui solo il sub. 5 è oggetto di pignoramento).

Si allegano:

- copia della Concessioni Edilizie e Varianti in corso d'opera: n. 13/1982; n. 121/1982; n.13/1983 e n. 137/1988;
- copia del Certificato di Agibilità;
- copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dei subb. 4 e 5 (locali commerciali ubicati al P. Terra).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, anche perchè le u. imm., appartengono ad un unico proprietario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, piano Semint. Trattasi di un locale adibito a magazzino/laboratorio, sito al P. Seminterrato di un fabbricato avente destinazione Residenziale/commerciale, disposto su quattro piani (P. Semint.-P. Terra-P. Primo e relativo Sottotetto) di proprietà [REDACTED]. E' ubicato nelle immediate vicinanze della Fraz. Montesano Scalo ed è accessibile direttamente dalla Via Nazionale, Strada Statale S.S. N. 19. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 785, Sub. 6, Categoria C3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 31.143,10. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il valore commerciale unitario assunto pari ad € 290,00/mq è stato attribuito, sia facendo riferimento ai valori dedotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Prov. di Salerno 1° Semestre 2020, Comune di Montesano Sulla Marcellana identificate come zona E1 - zona Suburbana/Montesano Scalo - immobili simili in normale stato di conservazione riportano valori di stima variabili tra i 240,00 €/mq e i 400,00 €/mq, sia in seguito ad un'indagine di mercato condotta presso l'U.T.C. e presso tecnici locali su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili analoghi, tipologia costruttiva, epoca di edificazione, dalla quale è emerso che la zona interessata è attualmente caratterizzato da una crisi generalizzata del mercato immobiliare dovuta a molteplici fattori (emigrazione, scarsa domanda, ecc. ed anche per la particolare situazione economica che si sta attraversando). In particolare considerando il valore medio di 320,00 €/mq e per i motivi suesposti, il valore commerciale unitario è stato decrementato del 10% circa, ho ritenuto equo stabilire un prezzo unitario pari a 290,00 €/mq. Il valore di stima del bene è pertanto pari a € 31.143,10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, piano	107,85 mq	290,00 €/mq	€ 31.143,10	100,00%	€ 31.143,10

Nazionale,100, piano Semint.				ASTE GIUDIZIARIE.IT	Valore di stima: € 70.590,80
------------------------------	--	--	--	---------------------	------------------------------

Valore di stima: € 67.703,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale della corte pertinenziale del fabbricato costituite dalle part.lle n. 786 e 788, oneri tecnici ed amministrativi	600,00	€

Valore finale di stima: € 67.103,50

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, 100, piano 1° e 2°
 Trattasi di abitazione con soffitta
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 785, Sub. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 159.679,00
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il valore commerciale unitario assunto pari ad € 650,00/mq è stato attribuito, sia facendo riferimento ai valori dedotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Prov. di Salerno 1° Semestre 2020, Comune di Montesano Sulla Marcellana identificate come zona E1 - zona Suburbana/Montesano Scalo - immobili simili in normale stato di conservazione riportano valori di stima variabili tra i 610,00 €/mq e i 740,00 €/mq, sia in seguito ad un'indagine di mercato condotta presso l'U.T.C. e presso tecnici locali su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili analoghi, tipologia costruttiva, epoca di edificazione, dalla quale è emerso che la zona interessata è attualmente caratterizzato da una crisi generalizzata del mercato immobiliare dovuta a molteplici fattori (emigrazione, scarsa domanda, ecc. ed anche per la particolare situazione economica che si sta attraversando). In particolare considerando il valore medio di 675,00 €/mq e per i motivi suesposti, il valore commerciale unitario è stato decrementato del 4% circa, ho ritenuto equo stabilire un prezzo unitario pari a 650,00 €/mq. Il valore di stima del bene è pertanto pari a € 159.679,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, 100, piano 1° e 2°	245,66 mq	650,00 €/mq	€ 159.679,00	100,00%	€ 159.679,00
				Valore di stima:	€ 159.679,00

Valore di stima: € 159.679,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale della corte pertinenziale del fabbricato costituite dalle part.lla n. 786 e 788, oneri tecnici ed amministrativi	600,00	€

Valore finale di stima: € 159.079,00

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

Sala Consilina, li 17/11/2021

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 11/01/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato Storico di Residenza (Aggiornamento al 14/01/2021)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (Aggiornamento al 14/01/2021)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato di Stato Civile (Aggiornamento al 14/01/2021)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concess. Edilizia n.13 del 20/04/82 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Variante in c. d'opera n. 121 del 29/10/82 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Variante in c. d'opera n. 13 del 12/02/83 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Variante in c. d'opera n. 137 del 25/05/88 (Aggiornamento al 17/02/2021)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura storica F. 20 mapp. 785 subb. 2 - 5 e 6 (Aggiornamento al 19/02/2021)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Planimetrie catastali F. 20 mapp. 785 subb. 2-5-6 (Aggiornamento al 14/12/2020)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura storica F. 20 mapp.li 786-788 (Aggiornamento al 25/02/2021)

- ✓ N° 12 Estratti di mappa - Stralcio catastale F. 20 mapp.li 785-786-788 (Aggiornamento al 19/02/2021)
- ✓ N° 13 Ortofoto - Ortofoto particolare Comune di Montesano S/M (Aggiornamento al 09/03/2021)
- ✓ N° 14 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 11/01/2021)
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - Grafici/Piante delle unità immobiliari (Aggiornamento al 26/01/2021)
- ✓ N° 16 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Agibilità
- ✓ N° 17 Altri allegati - Attestato di Prestaz. Energetica - APE (Aggiornamento al 21/02/2021)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Certificato camerale (Aggiornamento al 03/07/2019)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Trascrizioni compravendite (Aggiornamento al 06/03/2021)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, piano Semint. Trattasi di un locale adibito a magazzino/laboratorio, sito al P. Seminterrato di un fabbricato avente destinazione Residenziale/commerciale, disposto su quattro piani (P. Semint.-P. Terra-P. Primo e relativo Sottotetto) di proprietà **** **Omissis** ****. E' ubicato nelle immediate vicinanze della Fraz. Montesano Scalo ed è accessibile direttamente dalla Via Nazionale, Strada Statale S.S. N. 19. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 785, Sub. 6, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade l'immobile è classificata "Zona B - di Edificazione consolidata ed integrazione", come da deliberazione della Giunta Comunale n. 117 del 23/12/2020, esecutiva ai sensi del D. Lgs. 267/2020 e s.m.i., adottava ai sensi della L. R. Campania n. 16/2004 il Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Prezzo base d'asta: € 30.543,10

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, 100, piano Semint. Trattasi di un locale adibito a negozio, sito al P. Terra di un fabbricato avente destinazione Residenziale/commerciale, disposto su quattro piani (P. Semint.-P. Terra-P. Primo e relativo Sottotetto) di proprietà [REDACTED]. E' ubicato nelle immediate vicinanze della Fraz. Montesano Scalo ed è accessibile direttamente dalla Via Nazionale, Strada Statale S.S. N. 19. In tale u. imm. con l'altra adiacente avente sub. 4 (non oggetto di pignoramento) ubicata allo stesso P. Terra, viene svolta attività di vendita/commercio di autovetture e di autoveicoli leggeri con la "**** **Omissis** ****.", dal sig. **** **Omissis** ****, figlio del sig. **** **Omissis** ****, in virtù di un contratto di comodato in itinere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 785, Sub. 5, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade l'immobile è classificata "Zona B - di Edificazione consolidata ed integrazione", come da deliberazione della Giunta Comunale n. 117 del 23/12/2020, esecutiva ai sensi del D. Lgs. 267/2020 e s.m.i., adottava ai sensi della L. R. Campania n. 16/2004 il Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Prezzo base d'asta: € 67.103,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, 100, piano 1° e 2° Trattasi di abitazione con soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 785, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade l'immobile è classificata "Zona B - di Edificazione consolidata ed integrazione", come da deliberazione della Giunta Comunale n. 117 del 23/12/2020, esecutiva ai sensi del D. Lgs. 267/2020 e s.m.i., adottava ai sensi della L. R. Campania n. 16/2004 il Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Prezzo base d'asta: € 159.079,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2017 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.543,10

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, piano Semint.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 785, Sub. 6, Categoria C3	Superficie	107,85 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare come già descritta ed ubicata al P. Seminterrato, risulta ad oggi completata sia nelle rifiniture interne che esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un locale adibito a magazzino/laboratorio, sito al P. Seminterrato di un fabbricato avente destinazione Residenziale/commerciale, disposto su quattro piani (P. Semint.-P. Terra-P. Primo e relativo Sottotetto) di proprietà **** <i>Omissis</i> ****. E' ubicato nelle immediate vicinanze della Fraz. Montesano Scalo ed è accessibile direttamente dalla Via Nazionale, Strada Statale S.S. N. 19.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare è risultata alla data del sopralluogo, occupato dall'esecutato sig. **** <i>Omissis</i> ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.103,50

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale,100, piano Semint.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 785, Sub. 5, Categoria C1	Superficie	103,81 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare come già descritta ed ubicata al P. Seminterrato, risulta ad oggi completata sia nelle rifiniture interne che esterne.		
Descrizione:	Trattasi di un locale adibito a negozio, sito al P. Terra di un fabbricato avente destinazione Residenziale/commerciale, disposto su quattro piani (P. Semint.-P. Terra-P. Primo e relativo Sottotetto) di proprietà **** <i>Omissis</i> ****. E' ubicato nelle immediate vicinanze della Fraz. Montesano Scalo ed è accessibile direttamente dalla Via Nazionale, Strada Statale S.S. N. 19. In tale u. imm. con l'altra adiacente avente sub. 4 (non oggetto di pignoramento) ubicata allo stesso P. Terra, viene svolta attività di vendita/commercio di autovetture e di autoveicoli leggeri con la "**** <i>Omissis</i> ****", dal sig. **** <i>Omissis</i> ****, figlio del sig. **** <i>Omissis</i> ****, in virtù di un contratto di comodato in itinere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'unità immobiliare è risultata alla data del sopralluogo, occupato dall'esecutato sig. **** <i>Omissis</i> ****
------------------------------	--



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.079,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Nazionale, 100, piano 1° e 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 785, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	245,66 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare come già descritta ed ubicata al P. Primo, con annessa soffitta al P. 2° e locale caldaia/deposito al P. 1 Semint., risulta ad oggi completata sia nelle rifiniture interne che esterne ad eccezione del locale wc, avente n° d'ordine 8 nella tabella consistenza dell'immobile. Esso infatti risulta privo di finiture interne (pavimento, rivestimento nonché di impianti idrico-sanitario).		
Descrizione:	Trattasi di abitazione con soffitta		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTESANO SULLA MARCELLANA (SA) - VIA NAZIONALE, PIANO SEMINT.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO da Atto notarile pubblico
Iscritto a Salerno il 17/11/2005
Reg. gen. 55592 - Reg. part. 13985
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Rogante: Notaio Ermanno BUONOCORE
Data: 11/11/2005
N° repertorio: 53367
N° raccolta: 18326
- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Salerno il 02/09/2011
Reg. gen. 34011 - Reg. part. 4944
Quota: 1/1
Importo: € 291.301,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Spese: € 141.301,00
Percentuale interessi: 4,31 %
Rogante: Notaio COPPA Francesco
Data: 01/08/2011
N° repertorio: 14093
N° raccolta: 7686

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Salerno il 22/06/2017
Reg. gen. 23692 - Reg. part. 18346
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO da Atto notarile pubblico
Iscritto a Salerno il 17/11/2005
Reg. gen. 55592 - Reg. part. 13985
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Rogante: Notaio Ermanno BUONOCORE
Data: 11/11/2005
N° repertorio: 53367
N° raccolta: 18326
- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Salerno il 02/09/2011
Reg. gen. 34011 - Reg. part. 4944
Quota: 1/1
Importo: € 291.301,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Spese: € 141.301,00
Percentuale interessi: 4,31 %
Rogante: Notaio COPPA Francesco
Data: 01/08/2011
N° repertorio: 14093
N° raccolta: 7686

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Salerno il 22/06/2017
Reg. gen. 23692 - Reg. part. 18346
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO da Atto notarile pubblico
Iscritto a Salerno il 17/11/2005
Reg. gen. 55592 - Reg. part. 13985
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Rogante: Notaio Ermanno BUONOCORE
Data: 11/11/2005
N° repertorio: 53367
N° raccolta: 18326
- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Salerno il 02/09/2011
Reg. gen. 34011 - Reg. part. 4944
Quota: 1/1
Importo: € 291.301,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Spese: € 141.301,00
Percentuale interessi: 4,31 %
Rogante: Notaio COPPA Francesco
Data: 01/08/2011
N° repertorio: 14093
N° raccolta: 7686

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Salerno il 22/06/2017
Reg. gen. 23692 - Reg. part. 18346
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****