



DESCRIZIONE FINALE

FORMAZIONE DI LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

IMMOBILE SU QUATTRO LIVELLI CON CANTINA, FORNO ANTI-FORNO E SOTTO TETTO, SITO IN ROCCADASPIDE (SA), VIA TEMPALTA SNC

VALORE DEL LOTTO: €.62.000,00

DESCRIZIONE

I beni oggetto di esecuzione consistono di vari vani ad uso abitativo che si sviluppano su quattro livelli, due dei quali serviti da una scala interna, siti in un fabbricato sito in Roccadaspide (SA), alla via Tempalta snc. Al piano seminterrato è presente una cantina, al primo piano sono presenti due camere, un bagno ed un ripostiglio, al primo piano sono presenti una camera, un disimpegno ed un bagno. Dal disimpegno del primo piano si sviluppa una scala che conduce al piano sottotetto. Staccati dal fabbricato si trovano un forno con relativo anti-forno ed una legnaia. A detti locali si accede da un cortile comune che costeggia tre lati del fabbricato. I locali interni oggetto di esecuzione si estendono per una superficie utile netta pari a ca mq.180,00.





CONFINI

L'**immobile** confina a Nord con una proprietà immobiliare aliena che si sviluppa in altezza come l'immobile in oggetto, lo stesso dicasi per la porzione di stabile che si trova a Sud dell'immobile in oggetto. La facciata prospettante Nord dello stabile confina con Via Tempalta di Roccadaspide (SA) (Cfr. All. n.4).

DATI CATASTALI

Gli immobili costituenti il lotto sono, all'attualità, così riportati in Catasto: (Cfr. All.ti n.3.):

-Abitazione di Tipo Popolare:

N.C.E.U., Foglio 12, Particella 160 ,Via Tempalta, Piano S1-T-1-2; Comune di Roccadaspide (SA), Categoria A/4, Classe 1, 5 Vani, Rendita €216,91 ; intestato a all' esecutato (Proprietà per 1/1); derivante da COMPRAVENDITA Repertorio n.221190/18730 del 25/01/2011 (Cfr. All. n.21) trascrizione del 28/02/2011.

PROPRIETÀ ATTUALE

Circa la **PROPRIETÀ**, all'attualità gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere intestati a:

- All'Esecutato (Proprietà per 1/1).

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di **COMPRAVENDITA** il [OMISSIS...], Notaio [OMISSIS...] N. Repertorio [OMISSIS...] trascritto con nota del [OMISSIS...], Registro Particolare [OMISSIS...], Registro Generale [OMISSIS...].





ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI

Circa le **ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI** gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, si riferisce che:

1) L'atto di pignoramento della procedura esecutiva (proc. n.247/2023) risulta trascritto in data 19/12/2023 e risulta essere l'ultimo atto trascritto sui beni dell'esecutato presente anche nei fascicoli processuali.

2) In data antecedente al pignoramento (proc. n.247/2023) risultano iscritte le seguenti iscrizioni/trascrizioni (Cfr. documentazione in allegato n.7):

- Trascrizione del [OMISSIS...] a favore dell'Esecutato per COMPRAVENDITA, Registro Particolare [OMISSIS...], Registro Generale [OMISSIS...], Notaio [OMISSIS...] N. Repertorio [OMISSIS...] del [OMISSIS...] (Cfr. All. n.21);
- Iscrizione del [OMISSIS...] contro l'Esecutato (soggetto debitore), Registro Particolare [OMISSIS...], Registro Generale [OMISSIS...], Notaio [OMISSIS...] Repertorio [OMISSIS...] del [OMISSIS...], IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per immobili siti in Roccaspide (SA) per un totale di [OMISSIS...] a favore di [OMISSIS...] (Cfr All. n.17).

3) Nel corso del procedimento esecutivo 247/2023, non risultano altre formalità relative agli immobili pignorati.



STATO DI OCCUPAZIONE

Circa lo **STATO DI OCCUPAZIONE** degli immobili, al momento dei sopralluoghi l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione, consistenti in locali di Abitazione di Tipo Popolare, è stato consentito dal [OMISSIS...] su delega dell'Esecutato. Il bene immobile oggetto di pignoramento non è risultato occupato.

REGOLARITÀ EDILIZIO/URBANISTICA

Circa la **REGOLARITÀ EDILIZIO/URBANISTICA**, si evidenzia che i grafici allegati all'ultima Concessione Edilizia N.64 inoltrata in data 28/05/1999 dalla [OMISSIS...] ed accettata dal Comune di Roccadaspide (SA), sono stati forniti dall'Ufficio del Genio Civile Di Salerno in quanto il Comune di Roccadaspide dichiarava che non erano più presenti presso i propri archivi (Cfr. All. n. 24). Tali grafici **non sono conformi** allo stato di fatto per: la posizione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, per i prospetti della facciata Est, per l'altezza degli ambienti situati al piano terra, per l'uso dei locali del sottotetto dove di fatto sono presenti due camere da letto ed un bagno. Tali difformità non hanno portato mutamento degli indici planovolumetrici degli immobili per cui è causa, pertanto probabilmente sono da ritenersi "sanabili".





AGIBILITÀ



Circa la DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ degli immobili oggetto di esecuzione, il Comune di Roccadaspide (SA) non l'ha fornita, anche se più volte richiesta, quindi è da RITENERSI MANCANTE.



Ritenendo di aver espletato l'incarico affidatomi, rassegno la presente.



Salerno li 23/01/2025

Il C.T.U.

Ing. Luigi Garofalo

