

TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Ill.ma Dott.ssa Maria Luisa Buono

Relazione di stima immobiliare – E.I. n. R.G.E. 71/2019

(udienza fissazione modalità di vendita: 05/11/2019)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

Rappresentante legale:

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEBITORE:

OMISSIS

BENE PIGNORATO:



Appartamento per civile abitazione in Pontecagnano Faiano

(via Milano civico 18) situato al **piano rialzato** di un fabbricato di antica costruzione (ante 1967)

Dati catastali: N.C.E.U. Pontecagnano Faiano (SA) foglio 7 particella 248 subalterno 6

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:

Valore a base d'asta intero LOTTO UNICO: **78.500,00 €** (diconsi: settantottomilacinquecento euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Luisa Morrica



Sommario

<i>Sommario</i>	2
<i>Descrizione sommaria del Lotto Unico (E.I. 71/2019)</i>	3
<i>Titoli di proprietà del Lotto Unico (E.I. 71/2019)</i>	3
<i>Formalità pregiudizievoli gravanti sul Lotto Unico (E.I. 71/2019)</i>	5
<i>Stato di possesso del Lotto Unico (E.I. 71/2019)</i>	6
<i>Regolarità edilizio-urbanistiche del Lotto Unico (E.I. 71/2019)</i>	6
<i>Particolarità da segnalare (E.I. 71/2019)</i>	6
<i>Valori a base d'asta del Lotto Unico (E.I. 71/2019)</i>	7

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

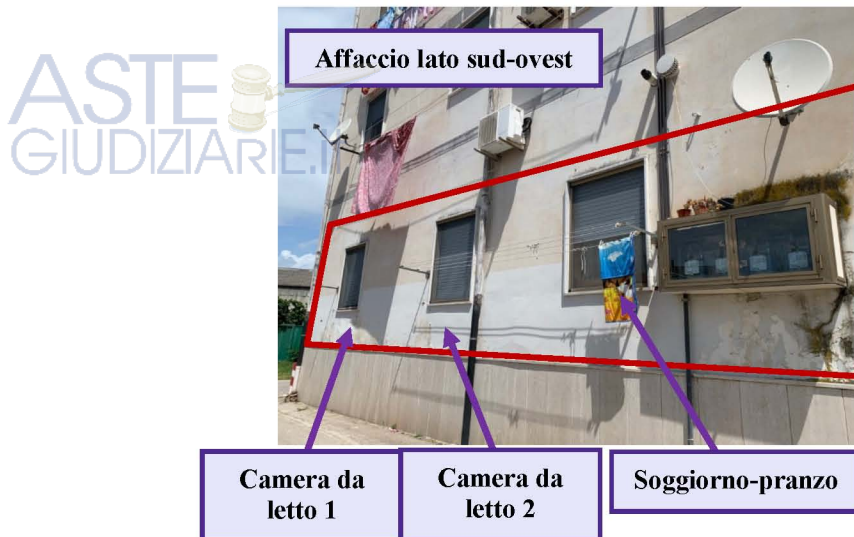
Ing. Maria Luisa Morrica





Descrizione sommaria del Lotto Unico (E.I. 71/2019)

Appartamento esecutato per quota 1/1 ed ubicato al piano rialzato di un fabbricato condominiale sito nel comune di Pontecagnano Faiano (SA) in zona semicentrale in prossimità della linea ferroviaria, precisamente in via Milano n. 18. **Dati catastali:** N.C.E.U. Pontecagnano Faiano (SA), foglio 7, particella 248, subalterno 6, via Milano n. 22 – piano T, categoria A/4, classe 3, 4 vani, superficie catastale 58,00 m² – escluse aree scoperte 58,00 m² –, rendita 194,19 €.



Titoli di proprietà del Lotto Unico (E.I. 71/2019)

Dall'analisi della certificazione notarile e per confronto con i titoli di proprietà, il cespite esecutato di cui al Lotto Unico è pervenuto al debitore Sig. OMISSIS, all'epoca celibe, per la quota dell'intero in piena proprietà, con atto di compravendita datato 27/03/02 per Notaio Dott. Fasano Matteo di Salerno, rep. n. 2259 e trascritto il 29.03.2002 ai nn. 11184/8348.

I danti causa del debitore sono i Sigg. OMISSIS, coniugi in regime di comunione legale dei beni i quali, a loro volta, acquistarono il cespite dal Sig. OMISSIS con atto di compravendita del 18/07/78 per Notaio Dott. Gaetano Di Fluri, trascritto il 21/07/78 ai nn. 16995/1924. Detto atto descrive l'appartamento sub. 6 esecutato composto da 2 vani e accessori, ubicato a piano terra di via Milano civico 18 e confinante con proprietà OMISSIS, con gabbia scala e con via Milano (scheda catastale n. 2583 registro 02/04/76 n. 84).

A sua volta il Sig. OMISSIS acquistò l'appartamento dal Sig. OMISSIS con atto del Notaio Dott. L. D'Agosto del 26/04/61 registrato ad Eboli il 06/05/61 al n. 1699.

Questi ultimi due atti sopra descritti costituiscono provenienze ultraventennali.

I passaggi di proprietà trovano ampia specificazione nei titoli di proprietà di seguito riportati (*cfr. All. 3*), che risultano congruenti con la certificazione notarile:

→ **All.3a) certificato notarile del 10/04/2019 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal Notaio Dott. Maurizio Lunetta** da San Giuseppe Jato (PA) a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa (*II comma art. 567 c.p.c. – L. 03.08.1998 n. 302*) riportante la storia del dominio degli immobili pignorati dalla OMISSIS con sede in in danno del Sig. OMISSIS (soggetto esecutato).

Si riportano:

- la descrizione dei beni immobili contenuta nell'atto di pignoramento con riferimento ai soli beni riportati nella trascrizione;
- la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali;
- le formalità pregiudizievoli.

→ **All.3b) nota di trascrizione dell'atto di compravendita e copia dell'atto** (*titolo di proprietà principale*) per Notaio Dott. Fasano Matteo (atto del 27/03/2002) repertorio n. 24259, trascritto il 29/03/2002 ai nn. R.G. 11184 e R.P. 8348.

Detta trascrizione fa riferimento alla compravendita a favore del debitore Sig. OMISSIS per quota 1/1, contro i Sig.ri OMISSIS (danti causa del Debitore), dell'immobile oggetto di pignoramento:

- **Lotto Unico: appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel comune di Pontecagnano Faiano (SA) in via Milano n. 22**, censito in **N.C.E.U. Pontecagnano Faiano (SA) foglio 7 particella 248 subalterno 6**, cespite pignorato in danno del Sig. **OMISSIS** per quota 1/1 del diritto di proprietà.

Per ulteriori raffronti sui titoli di proprietà si rimanda direttamente agli allegati 3 nonché alla certificazione notarile per Notaio Dott. Lunetta, già agli atti del procedimento.

Formalità pregiudizievoli gravanti sul Lotto Unico (E.I. 71/2019)

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data 18/04/2019, si evince che risulta interessare il compendio pignorato, solo la **formalità pregiudizievole dell'unico pignoramento** sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 71/2019 unitamente all'**iscrizione ipotecaria del titolo esecutivo**, i cui estremi sono di seguito specificati (cfr. All.6):

➔ **All.6c) nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare** del 26/02/2019 (su cui è incardinata la presente E.I. 71/2019), trascritto il 11/03/2019 ai nn. *R.G. 9819, R.P. 7593*, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) **per quota 1/1** contro il Sig. OMISSIS (Debitore), per la somma totale di **94.743,28 € oltre spese ed accessori, nonché interessi moratori**.

Detto pignoramento grava sul cespite di seguito configurato:

- **Lotto Unico:** appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel comune di Pontecagnano Faiano (SA) in via Milano n. 22, censito in **N.C.E.U. Pontecagnano Faiano (SA) foglio 7 particella 248 subalterno 6**, cespite pignorato in danno del Sig. OMISSIS per quota **1/1 del diritto di proprietà**;

➔ **All.6e) nota di iscrizione di ipoteca volontaria (alla base del titolo esecutivo)** trascritta il 20/03/2008 ai nn. *R.G.12004 e R.P.1980*, derivante da concessione a garanzia di mutuo per notaio Dott. Califano Paolo (atto notarile rep. 16873/6947 del 07/03/2008). Detta iscrizione fa riferimento alla concessione di mutuo da parte di OMISSIS (Creditore ipotecario agente in nome e per conto del Creditore procedente OMISSIS) di 105.000,00 € oltre interessi e spese contro il debitore ipotecario esecutato OMISSIS per quota 1/1 del diritto di proprietà nonché contro la coniuge Sig.ra OMISSIS in qualità di debitrice non datrice di ipoteca.

L'ipoteca volontaria grava sull'immobile oggetto di pignoramento (**Lotto Unico**): appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel comune di Pontecagnano Faiano (SA) in via Milano n. 22, censito in **N.C.E.U. Pontecagnano Faiano (SA) foglio 7 particella 248 subalterno 6**, cespite pignorato in danno del Sig. OMISSIS per quota **1/1 del diritto di proprietà**.

Si sottolinea in ogni caso che OMISSIS è procuratrice della società OMISSIS (creditore procedente).

Stato di possesso del Lotto Unico (E.I. 71/2019)

All'esito di interpellazione dei componenti del nucleo familiare del Sig. OMISSIS durante le operazioni di accesso C.T.U. del 30/05/2019, si è potuto conoscere che il Lotto Unico nel suo complesso risulta **privo di contratti di locazione**, e che pertanto **lo stesso è da considerarsi libero ai fini della presente procedura esecutiva E.I. 71/2019**.

Relativamente al possesso materiale del cespite, l'appartamento è materialmente fruito dal Sig. OMISSIS e dal suo nucleo familiare, composto dalla coniuge Sig. OMISSIS e da due figli minorenni.

Regolarità edilizio-urbanistiche del Lotto Unico (E.I. 71/2019)

Relativamente agli **aspetti edilizi**, l'edificio entro cui ricade il Lotto Unico (fabbricato part. 248 Palazzo attuale civico 18 di via Milano) è sicuramente antecedente al 01/09/1967, e dai confronti con le provenienze ultraventennali del 1978 e del 1961 l'appartamento esecutato al piano rialzato era già parte integrante del fabbricato originario.

L'appartamento sub. 6 esecutato è stato, quindi, successivamente oggetto di lavori di manutenzione ordinaria nel 2002 e di lavori di ristrutturazione interna nel 2008, come di seguito specificato (*cfr. All. 7*):

- ➔ **All.7a) Denuncia per esecuzione lavori di manutenzione ordinaria**, resa dal Debitore Sig. OMISSIS, al comune di Pontecagnano Faiano, in data 15/05/2002 e protocollata con Prot. 16054 del 20/05/2002;
- ➔ **All.7b) D.I.A. prot. 5656 del 28/02/2008** su istanza del debitore Sig. OMISSIS inerente ai lavori di ristrutturazione interna, con asseverazione del tecnico OMISSIS e grafici dello stato dei luoghi e del progetto.

Da un confronto con i grafici dell'ultima D.I.A. risulta una sostanziale conformità sia con la planimetria catastale, sia con lo stato dei luoghi e, pertanto, il cespite esecutato è da ritenersi regolare sotto l'aspetto edilizio e non suscettibile di alcuna significativa detrazione nella formazione del prezzo base di vendita.

Particolarità da segnalare (E.I. 71/2019)

L'appartamento è ubicato al piano rialzato e risulta accessibile tramite piccola scalinata condominiale priva di rampa, montascale e ascensore, il che potrebbe costituire barriera architettonica per persone diversamente abili. Gli spazi al contorno e la larghezza della rampa

stessa, tuttavia, consentirebbero la realizzazione di interventi per il superamento della barriera architettonica, tramite opportuna concertazione con l'Amministrazione condominiale.

Esistono concrete possibilità di parcheggio libero ai margini stradali della viabilità locale prossima al civico 18 di via Milano, fabbricato di ricaduta del cespite esecutato.

Valori a base d'asta del Lotto Unico (E.I. 71/2019)

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:

Valore a base d'asta intero LOTTO UNICO: 78.500,00 € (diconsi: settantottomilacinquecento euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maria Luisa Morrica



