

TRIBUNALE DI SALERNO
III SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 32/2023
PROMOSSA DA
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
CONTRO
XXXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXXXXXXX
SCHEDA SINTETICA ESPERTO STIMATORE

DATI DELL'ESPERTO STIMATORE

Generalità	Ing. Carlo Albarano
Indirizzo	Via San Giovanni Bosco, 3
Tel	3773038309
Email	Ing.albarano@gmail.com
Conferimento incarico	30/03/2023

PIGNORAMENTO

NOTA DI TRASCRIZIONE	Numero di Repertorio dell'atto: 330 del 19/01/2023 Trascrizione del 08/02/2023 Registro Generale N. 5547 Registro Particolare N. 4432 <p style="text-align:center">a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>
-----------------------------	--

	contro
	1) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà quota 1/2;
	2) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà quota 1/2;
	3) per diritto di quota
PIGNORAMENTI PRECEDENTI:	
<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	

IMMOBILE/I PIGNORATO/I

UNITA' N. 1	
DIRITTO REALE	Proprietà
PIGNORATO	
QUOTA PIGNORATA	1/1

LOCALIZZAZIONE	Comune di Pellezzano (SA) Via Casignano n° 3
-----------------------	---

DESCRIZIONE
IMMOBILE

LOTTO n°1

Appartamento in villetta indipendente disposta su 3 livelli, **Piano Terra, Primo e Secondo**, con ingresso indipendente alla Via Casignano, 3 del Comune di Pellezzano composto:

Al **piano terra** da un salone openspace, una cucina con annessa veranda, un disimpegno che porta alle scale di accesso ai piani superiori ed un bagno oltre ad una grande terrazza un portico e un giardino per una superficie interna netta utile, escluso il vano scale, di circa 116 mq.

Al **piano primo** un disimpegno, 4 camere da letto e un bagno, un balcone ed un ampio terrazzo per un totale di superficie interna netta utile, escluso il vano scale di 83 mq circa.

Al **piano secondo** (mansarda) un grande soggiorno/lavanderia, una camera ed un bagno per un totale di superficie utile con altezza superiore a 1,50m pari a circa 78.5 mq vano scale escluso, completa il piano una piccola terrazza.

LOTTO n°2

Locale commerciale posto al **piano seminterrato** con ingresso indipendente alla Via Casignano, 3 del Comune di Pellezzano.

Il lotto è formato internamente da un grande locale (di circa 128 mq netti) atto ad ospitare gli avventori e locali igienici. Separatamente vi erano inoltre i locali cucina dotati di dispensa, cella frigo e igienici indipendenti. Davanti l'ingresso ai locali vi è un gazebo chiuso con un muretto di altri 71mq circa. All'esterno, nel lato sud del fabbricato c'era un grande giardino, dotato di forno, due gazebi (di cui uno non autorizzato), altri servizi igienici, due voliere e dei locali deposito.

DATI CATASTALI ATTUALI	<p>Comune G426 - PELLEZZANO (SA)</p> <p>Catasto FABBRICATI</p> <p><u>Lotto 1</u></p> <p>Sezione urbana - Foglio 3 Particella 539 Sub. 4 Categoria A/2, Classe 3, Rendita: Euro 115,69</p> <p>Sezione urbana - Foglio 3 Particella 539 Sub. 5 Categoria A/2, Classe 3, Rendita: Euro 274,76</p> <p><u>Lotto 2</u></p> <p>Sezione urbana - Foglio 3 Particella 539 Sub. 2 Categoria C/1, Classe 2, Rendita: Euro 2.303,40</p>
-----------------------------------	---

CONFINI:	<p><u>Lotto 1</u></p> <p>A nord con terreno privato che conduce a strada pubblica A Sud ed Ovest con altro terreno di proprietà dei debitori ma non oggetto di questa procedura e non recintato Ad est con Lotto 2</p> <p><u>Lotto 2</u></p> <p>A nord con terreno privato che conduce a strada pubblica A Sud con altro terreno Ad ovest con Lotto 1 Ad est con altro terreno separato da recinzione</p>
-----------------	---

CRONISTORIA DATI CATASTALI ANTERIORI AL PIGNORAMENTO

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
LOTTO 1 Dal 22/11/2022	XXXXXXXXXX 1/2 XXXXXXXXXX 1/2	Foglio 3 Particella 539 Subalterno 4 e 5
LOTTO 2 Dal 25/11/2008	XXXXXXXXXX 1/2 XXXXXXXXXX 1/2	Foglio 3 Particella 539 Subalterno 2
Dal 25/11/2008 al 22/11/2022	Precedente immobile che a seguito di divisione ha creato il sub 4 e 5	Foglio 3 Particella 539 Subalterno 3

Dal 12/02/1998 al 25/11/2008	Divisione/ampliamento (divisione locali in sub 2 e sub 3 ovvero attuali Lotto 1 e 2)	Foglio 3 Particella 539
---------------------------------	--	-------------------------

<p>CONFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE ATTUALE DEL BENE E LA DESCRIZIONE CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sussiste conformità oggettiva e/o soggettiva</p> <p><input type="checkbox"/> non sussiste conformità</p>
<p align="center">Eventuali difformità oggettive e/o soggettive rilevate</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Relativamente al Lotto 1 il Subalterno 3 oggetto di pignoramento è stato soppresso e ha formato i sub 4 e sub 5 in data 22/11/2022.

EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI:	Nessuna
EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI:	Nessuna
DESTINAZIONE URBANISTICA (per i terreni)	
NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001	
VINCOLI ED ONERI	Vincoli urbanistici e storico- artistici
	Non sono stati rilevati vincoli
	Vincolo archeologico
	Non sono stati rilevati vincoli
	Vincolo protezione bellezze naturali
	Non sono stati rilevati vincoli

	Altri vincoli o oneri (censi o livelli, usi civici ecc.)
	Non sono stati rilevati vincoli
	Oneri condominiali od altro
	Non è stato costituito un condominio in quanto la proprietà era unica

STATO DI OCCUPAZIONE	<u>Lotto 1</u> L'abitazione era residenza degli esecutati con i loro 2 figli
	<u>Lotto 2</u> Il ristorante era gestito da una società XXXXXXXXXXXX che aveva come rappresentante legale l'esecutata senza alcun contratto di locazione

IL DIRITTO PIGNORATO APPARTIENE AL DEBITORE?	
<input checked="" type="checkbox"/> SI	
<input type="checkbox"/> NO	
TITOLARITÀ DEL DIRITTO PIGNORATO	
Titolo di acquisto della proprietà in capo al debitore esecutato:	<input checked="" type="checkbox"/> Compravendita <input type="checkbox"/> Donazione <input type="checkbox"/> Successione <input type="checkbox"/> Usucapione ventennale Altro:
Data del titolo di acquisto:	13/10/1987 (acquisto terreno dove verrà edificato lo stabile oggetto del pignoramento)

Dati della trascrizione	Presentazione del 04/11/1987 Registro Generale N. 30038 Registro Particolare N. 23964 a favore di XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà quota 1/1;
--------------------------------	--

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Stato civile del debitore		<input type="checkbox"/> celibe/nubile
<input checked="" type="checkbox"/> Coniugato	Generalità coniuge	XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX
	Regime patrimoniale del debitore coniugato	<input type="checkbox"/> separazione dei beni <input checked="" type="checkbox"/> comunione legale

Il bene ricade in comunione legale? NO

<input type="checkbox"/> SI	data notifica pignoramento o atto di avviso ex art. 599	
	creditore iscritto contro il coniuge	
	Formalità	
	notifica avviso ex art. 498 cpc ai creditori	

COMPROPRIETARI

Nome	nessuno
Residenza /Sede	
Quota	

I BENI SONO SEPARABILI IN NATURA?

SI
 NO

CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

DOCUMENTI PRODOTTI DAL CREDITORE	<input type="checkbox"/> estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni per il periodo dal al
---	---

	<input type="checkbox"/> estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di _____,
	<input type="checkbox"/> certificato di stato libero del debitore
	<input type="checkbox"/> ALTRI DOCUMENTI:
CERTIFICATO NOTARILE	<p>certificato del Notaio Massimo Esposito attestante:</p> <p>a) la titolarità del diritto pignorato in capo all'esecutato in forza di atto di Compravendita del bene, trascritto in data 04/11/1987 ai nn. 30038/23964;</p> <p>b) le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate con riguardo ai beni oggetto del presente procedimento:</p> <p>b1) nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;</p>
LA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE È COMPLETA?	
<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	

TITOLI TRASLATIVI NEL VENTENNIO DAL 13/11/1990 AL 13/03/2023	
1	<p>Trascrizione del 04/11/1987</p> <p>n.ri Registro Particolare 23964 Registro Generale 30038</p> <p>in virtù di atto di compravendita del 13/10/1987 per Notaio ANSALONE Fulvio con il quale i coniugi acquistavano il terreno futuro luogo di costruzione dell'immobile di cui alla presente procedura da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI PER IL MEDESIMO PERIODO

DAL 13/11/1990 AL 13/03/2023

1

Iscrizione del 30/05/2008
n.ri Registro Particolare 22056 Registro Generale 3779
di ipoteca volontaria per euro 300.000
contro DEBITORE IPOTECARIO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e
TERZO DATORE DI IPOTECA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ed a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
accesa a garanzia di un mutuo di euro 150.000
in virtù di atto del 22/05/2008 per Notaio ANSALONE Filippo
sull'immobile in oggetto identificato
Comune G426 - PELLEZZANO (SA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 539 Subalterno – Piano S1

2

Iscrizione del 01/07/2009
n.ri Registro Particolare 3524 Registro Generale 29912
di ipoteca volontaria per euro 540.000
contro TERZO DATORE DI IPOTECA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
TERZO DATORE DI IPOTECA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ed a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
accesa a garanzia di un mutuo di euro 270.000
in virtù di atto del 24/06/2009 per Notaio ANSALONE Filippo
sull'immobile in oggetto identificato
Comune G426 - PELLEZZANO (SA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 539 Subalterno 3 Piano T-1-2
Comune G426 - PELLEZZANO (SA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 539 Subalterno 2 Piano S1
ANNOTAZIONE del 03/06/2014 ai num.18851/1367 per variazione
durata del mutuo.

2	Trascrizione del 08/02/2023 n.ri Registro Particolare 5547 Registro Generale 4432 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
----------	--

FORMAZIONE DEI LOTTI DA PARTE DELL'ESPERTO

LOTTO 1

Piena ed esclusiva proprietà di una **villetta ad uso residenziale** disposta su **3 livelli** Terra, Primo e Secondo con ingresso indipendente alla Via Casignano, 3 del Comune di Pellezzano identificato al NCEU al Fg. 3 P.la 539 Sub 4 e 5 entrambi provenienti da frazionamento effettuato il 22/11/2022 del Fg. 3 P.la 539 Sub 3. Detto frazionamento non trova riscontro con lo stato attuale in quanto non risulta, alla data del rilievo del CTU, alcuna separazione tra gli immobili. Pertanto si rende necessario ricostituire una fusione per allineare lo stato dei luoghi alla planimetria catastale. L'immobile è costituito al: **piano terra** da un salone openspace, una cucina con annessa veranda, un disimpegno che porta alle scale di accesso ai piani superiori ed un bagno oltre ad una grande terrazza un portico e un giardino per una superficie interna netta utile, escluso il vano scale, di circa 116 mq; **al piano primo** da un disimpegno, 4 camere da letto e un bagno, un balcone ed un ampio terrazzo per un totale di superficie interna netta utile, escluso il vano scale di 83 mq circa; **al piano secondo** (mansarda) un grande soggiorno/lavanderia, una camera ed un bagno per un totale di superficie utile con altezza superiore a 1,50m pari a circa 78.5 mq vano scale escluso, completa il piano una piccola terrazza.

Confina a nord con terreno privato che conduce a strada pubblica; a Sud ed Ovest con altro terreno di proprietà dei debitori ma non oggetto di questa procedura e non recintato; ad est con Lotto 2.

I Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono divenuti proprietari per la quota 1/2 ciascuno del terreno dove è stato costruito l'immobile oggetto dell'esecuzione in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA (Registro Particolare 23964 Registro Generale 30038 Pubblico ufficiale ANSALONE Fulvio Repertorio 50516/14053 del 13/10/1987) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Baronissi (SA).

Il fabbricato di cui fanno parte i due lotti è stata costruito in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Pellezzano per “la realizzazione di un fabbricato rurale” n.19/90 del 05/07/1990 che ha subito due varianti, la n. 63/90 del 28/11/1990 e la n. 65/91 del 08/07/1991 che ha ottenuto la Concessione edilizia 36/92 il 03/06/1992. Successivamente sono stati presentati altri titoli: Condonò edilizio Legge 724/94 pratica edilizia 21/95 che ha portato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 85/N/2000 del 17/08/2000; Condonò edilizio Legge 326/2003 pratica edilizia 83/04 che ha portato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 002/2012 del 20/08/2012; Permesso di Costruire 31 del 09/07/2007; Permesso di Costruire in sanatoria 36 del 04/09/2008, variante in sanatoria del Permesso di Costruire n.31; Denuncia inizio attività (DIA) 97/09 del 24/09/09 seguita da richiesta di sanatoria con DIA 30/10 del 26/03/2010; DIA 99/09 del 01/10/09; DIA 16/11 del 21/03/11; CILA 56/20 del 30/07/20; CILAS 117-22 e 209-22 (**Detti lavori non sono iniziati al momento del sopralluogo**).

Il CTU ha potuto constatare che dal confronto dei grafici progettuali dei suddetti titoli e della planimetria catastale con i rilievi effettuati, emerge una piccola diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento e catastalmente risultano due sub con una separazione fisica al piano terra che non è stata rilevata al momento del sopralluogo. Per regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio si renderà necessario una CILA in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale.

Non è stato rinvenuto alcuna richiesta di certificato di Agibilità

PREZZO-BASE: 370.000 euro

LOTTO 2

Piena ed esclusiva proprietà di un locale un **locale commerciale** posto al piano seminterrato con ingresso indipendente alla Via Casignano, 3 del Comune di Pellezzano identificato al NCEU al Fg. 3 P.lla 539 Sub 2. Il lotto è formato internamente da un grande locale (di circa 128 mq netti) atto ad ospitare gli avventori e locali igienici. Separatamente vi erano inoltre i locali cucina dotati di dispensa, cella frigo e igienici indipendenti. Davanti l'ingresso ai locali vi è un gazebo chiuso con un muretto di altri 71mq circa. All'esterno, nel lato sud del fabbricato c'era un grande giardino, dotato di forno, due gazebi (di cui uno non autorizzato), altri servizi igienici, due voliere e dei locali deposito.

Confina a nord con terreno privato che conduce a strada pubblica; a Sud con altro terreno; ad ovest con Lotto 1 e ad est con altro terreno separato da recinzione.

I Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX sono divenuti proprietari per la quota 1/2 ciascuno del terreno dove è stato costruito l'immobile oggetto dell'esecuzione in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA (Registro Particolare 23964 Registro Generale 30038 Pubblico ufficiale ANSALONE Fulvio Repertorio 50516/14053 del 13/10/1987) contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Baronissi (SA). Il fabbricato di cui fanno parte i due lotti è stata costruito in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Pellezzano per "la realizzazione di un fabbricato rurale" n.19/90 del 05/07/1990 che ha subito due varianti, la n. 63/90 del 28/11/1990 e la n. 65/91 del 08/07/1991 che ha ottenuto la Concessione edilizia 36/92 il 03/06/1992. Successivamente sono stati presentati altri titoli: Condono edilizio Legge 724/94 pratica edilizia 21/95 che ha portato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 85/N/2000 del 17/08/2000; Condono edilizio Legge 326/2003 pratica edilizia 83/04 che ha portato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 002/2012 del 20/08/2012; Permesso di Costruire 31 del 09/07/2007; Permesso di Costruire in sanatoria 36 del 04/09/2008, variante in sanatoria del Permesso di Costruire n.31; Denuncia inizio attività (DIA) 97/09 del 24/09/09 seguita da richiesta di sanatoria con DIA 30/10 del 26/03/2010; DIA 99/09 del 01/10/09; DIA 16/11 del 21/03/11; CILA 56/20 del 30/07/20; CILAS 117-22 e 209-22 (**Detti lavori non sono iniziati al momento del sopralluogo**).

Il CTU ha potuto constatare che dal confronto dei grafici progettuali dei suddetti titoli e della planimetria catastale con i rilievi effettuati, emerge una piccola diversa distribuzione degli spazi interni e all'esterno vi era un gazebo a sud della struttura mai autorizzato e il gazebo/deposito vicino ai bagni esterni più grande di quanto dichiarato nella DIA 97/09. Per regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio si renderà necessario una CILA in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale, nonché la rimozione dei gazebo non autorizzato e ridimensionamento dell'altro. È stato rilasciato Certificato di Agibilità dei locali seminterrati con destinazione d'uso "Struttura Ricettiva (Ristorante)" (esclusi i locali all'esterno)

PREZZO-BASE: 325.000 euro

ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

Lotto 1	<p>Allo stato attuale risulta aperta una cila superbonus ma i lavori non sono mai iniziati.</p> <p>Il Giardino confina a ovest e sud con il terreno identificato con la part.Ila 904, anch'essa di proprietà degli esecutati ma non oggetto della presente procedura, detto confine non è fisicamente presente in quanto facente parte del giardino dell'abitazione, pertanto si prevede in futuro la necessità per l'acquirente del lotto 1 di creare detto confine con recinzione.</p> <p>Ad est invece, confina con il Lotto 2 collegati tramite scala esterna, si renderà necessaria separazione fisica (mediante muretto o cancello) e frazionamento della particella tra i due lotti.</p>
Lotto 2	<p>Il giardino, confina ad ovest con il Lotto 1 collegati tramite scala esterna, si renderà necessaria separazione fisica (mediante muretto o cancello) e frazionamento della particella tra i due lotti.</p>