



**TRIBUNALE ORDINARIO –
AVELLINO**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
IFIS NPL SERVICING S.P.A,

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. PATRIZIA GRASSO

DELEGATO ALLA VENDITA:

Avv. Angela Garofalo

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2023

TECNICO INCARICATO:

Arch. GIUSEPPE CALVO

CF: CLVGPP81A11H501O

con studio in AVELLINO (AV) L. B. OLIVA MANCINI, 15

telefono: 08251910498

email: giuseppe.calv@fastwebnet.it

PEC: giuseppe.calvo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2022

LOTTO UNICO

Si premette che l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 17/11/22 N.81/22 R.G.E., accogliendo l'istanza presentata dall'Avv. Gianluca Graziani, difensore e procuratore del creditore precedente, ha autorizzato lo stesso a procedere alla notifica del precetto e dell'atto di pignoramento nei confronti della Sig.ra [REDACTED] (Vedova del Sig. [REDACTED]), comproprietaria dell'appartamento oggetto di esecuzione, di seguito meglio specificato, fermo restando l'obbligo di deposito della documentazione ipocastale. Avendo il creditore precedente ottemperato a tutti i suddetti adempimenti richiesti, lo scrivente procede di seguito ad integrare la relazione di stima.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità immobiliare sita in [REDACTED] alla Via [REDACTED] 25, della superficie commerciale di **113 mq**, intestata al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per i dritti pari a 1/1 di piena proprietà, **in regime di comunione legale dei beni** con la consorte [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED].

Fabbricato unifamiliare fronte strada per civile abitazione, edificato su due livelli fuori terra e uno seminterrato per una superficie utile totale di 71 mq e accessoria di 33 con annessa area scoperta di pertinenza di superficie complessiva 37 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,20-2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 26 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: VIA [REDACTED] intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].
Confini: da nord in senso antiorario e come da estratto di mappa: p.lle 431, 24, corte esterna afferente alla particella 25, p.lla 432, 1144, Via [REDACTED].

Catastalmente l'immobile risulta intestato a [REDACTED] per diritti pari a 1000/1000. Il Sig. [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED] e gli eredi non hanno provveduto ad accettarne l'eredità.

L'intero edificio si sviluppa complessivamente su 3 livelli, 2 fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito ante 1967.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, del 11/04/2008 a firma del Notaio Vitiello Francesco ai nn. 2989/1716 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino ai nn. 8268/1318, a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a., contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 258.000

Importo capitale: € 129.000

Durata Ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 05/03/2024 ai nn. 580 di repertorio, trascritto il 05/04/2024 ad Avellino ai nn. 6262/5274, a favore di Sovime Srl per Amco S.p.a., contro [REDACTED] e [REDACTED]. Il pignoramento deve intendersi trascritto sull'intera proprietà (quota 1/1) a carico di entrambi i coniugi, in quanto trattasi di bene subastato per intero poiché ricompreso nella comunione legale.

pignoramento, del 13/06/2022 ai nn. 1674 di repertorio, trascritto il 05/07/2022 ad Avellino ai nn. 11490/9797, a favore di Amco-asset Management Company S.p.a., contro Rauseo Giovanni.

Stante il decesso del mutuatario [REDACTED] in data [REDACTED] e la mancata accettazione da parte degli eredi, il bene pignorato fa oggi parte dell'eredità relitta dello stesso.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il proprietario Sig. [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED] e gli eredi non hanno provveduto ad accettarne l'eredità.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2

Per la restante proprietà (quota di ½) si precisa quanto segue:

- **il pignoramento è stato trascritto sull'intera proprietà (quota 1/1) a carico di entrambi i coniugi in quanto trattasi di bene subastato. poiché è ricompreso nella comunione legale;**

L'accettazione dell'eredità non è intervenuta da parte degli eredi sig.ra [REDACTED] e [REDACTED], di conseguenza all'esito della procedura ex art. 481 cod. civ. instaurata nei loro confronti (R.G. 540/2018) il Tribunale di Rieti nominava in data 3/12/2019 curatore dell'eredità relitta di [REDACTED] (quota ½) l'avv. Gaetano Ferretti del Foro di Avellino.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED], in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2000), con atto stipulato il 03/10/2000 a firma di notaio Romana Capaldo ai nn. 2899/626 di repertorio, registrato il 16/10/2020 a S. Angelo dei Lombardi ai nn. 1165, trascritto il 30/10/2000 ad Avellino ai nn. 16948/14713 e 16949/14714.

L'immobile pignorato è stato acquistato dal Sig. [REDACTED] in data 03/10/2000, successivamente al matrimonio e in regime di comunione dei beni.

Invero nell'atto di compravendita nessuna dichiarazione è stata fatta dall'acquirente in merito alla provenienza personale della somma impiegata, né tantomeno la coniuge Sig.ra [REDACTED] - la quale è intervenuta nell'atto quale procuratrice del [REDACTED] - ha fatto alcuna dichiarazione di adesione ai sensi dell'art. 179, II comma, c.c.

Specificatamente la nota di trascrizione del predetto atto di compravendita è stata posta a favore del Sig. [REDACTED] che ha acquistato il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Tuttavia, nel contratto di mutuo dell'11/04/2008 – titolo esecutivo – tra la Sig.ra [REDACTED] e la Banca Monte dei Paschi di Siena è intervenuta la Sig.ra [REDACTED] in proprio e nella qualità di procuratore del coniuge [REDACTED] in qualità di parte terza datrice di ipoteca e di fidejussori in favore della figlia.

Al riguardo la nota d'iscrizione dell'ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario indica quanto segue:

- diritto di proprietà per la quota di ½ al terzo datore d'ipoteca [REDACTED];

- diritto di proprietà per la quota di ½ al terzo datore d'ipoteca [REDACTED].

Nell'atto di pignoramento invece il creditore procedente (IFIS NPL SERVICING S.P.A. il quale agisce per la AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.) ha individuato erroneamente il proprietario datore di ipoteca esclusivamente nella

persona del Sig. [REDACTED], tant'è vero che ha notificato detto pignoramento soltanto al curatore dell'eredità giacente di Rauseo.

La nota di trascrizione del **pignoramento** è difatti stata **posta soltanto contro** il Sig. [REDACTED] **per il diritto di proprietà di 1/1.**

Peraltro, la **certificazione notarile** necessaria all'avvio della procedura esecutiva, **attestante** le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari ha indicato:

- **TITOLARITA':**

[REDACTED] **per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà in regime di comunione dei beni** dell'immobile censito al NCEU, FOGLIO 29, PARTICELLA 26, sito nel Comune di [REDACTED];

- **STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI – ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario:**

MESCE GIUSEPPA per i diritti di ½ di piena proprietà

RAUSEO GIOVANNI per i diritti pari a ½ di piena proprietà

Da ciò è evidente **la discordanza tra il titolo esecutivo ed il pedissequo atto di pignoramento** notificato **soltanto al curatore dell'eredità giacente di [REDACTED]**.

D'altro canto, la Sig.ra [REDACTED] **non è stata mai qualificata** dal creditore procedente **come comproprietaria** e parte datrice di ipoteca dell'immobile pignorato come risulta dalla trascrizione del titolo esecutivo.

Appare chiaro che l'elemento più significativo è dato dal fatto che **entrambi i coniugi risultano automaticamente comproprietari del bene** in comunione, **per i diritti pari a ½ di piena proprietà, e, quindi, debitori nei confronti del creditore procedente.**

Il che **conferma la discordanza** rilevata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, laddove il creditore procedente, ha provveduto ad integrare tutti gli adempimenti richiesti: **integrazione del precetto nonché dell'atto di pignoramento nei confronti della terza datrice d'ipoteca Sig.ra [REDACTED], integrazione della relazione ipocatastale /relazione notarile e successiva iscrizione a ruolo del pignoramento a carico della predetta Sig.ra [REDACTED]** all'R.G.E. n.30/2024.

Avellino, 14/07/2024

Il tecnico incaricato
Arch. GIUSEPPE CALVO

