

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2009 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.984,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



INCARICO

All'udienza del 22/03/2022, 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. 347 1871609, 0975 520607, Fax 0975 520607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Tempa Pilone, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di una u. i. adibita ad abitazione (appartamento), ubicato al P. Terra (rialzato) di un fabbricato avente destinazione residenziale, disposto su tre piani (P. Seminterr. - P. Terra - P. Sottotetto con relativa copertura), di proprietà [REDACTED] E' ubicato in Via Tempa Pilone del Comune di Montesano Sulla Marcellana alla fraz. Montesano Scalo, ed è accessibile tramite scala esterna direttamente dalla Via Tempa Pilone.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Tempa Pilone, piano Terra

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 Sabina APONTE in Napoli.

TITOLARITÀ



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Tempa Pilone
84033 - Montesano sulla Marcellana (SA)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'allegato Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio acquisito dallo scrivente in data 09/05/2022, è emerso che l'esecutato ha contratto matrimonio il 15/08/1990 in Montesano Sulla Marcellana (SA) con [REDACTED] con atto n° 38 Parte 2 Serie A anno 1990, di cui a margine dello stesso, è riportata la seguente annotazione:

Con atto in data 28/07/2004 a rogito del Notaio DI LIZIA Antonio del distretto notarile di Potenza, gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Successivamente, con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [REDACTED] conclusa in data 03/04/2019 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Montesano Sulla Marcellana al n° 14 Parte 2 Serie C anno 2019, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi [REDACTED] di cui all'atto di matrimonio controscritto.

CONFINI

Il fabbricato interessato confina:

a sud con la strada comunale Tempa Pilone, ad ovest con la particella 830, a nord con le particelle n. 930 e 1042 e ad est con la particella 1039.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Ingresso)	5,13 mq	5,64 mq	1,00	5,64 mq	2,70 m	Terra
Abitazione (Cucina)	11,57 mq	13,02 mq	1,00	13,02 mq	2,70 m	Terra
Abitazione (Soggiorno)	24,12 mq	26,77 mq	1,00	26,77 mq	2,70 m	Terra
Abitazione (Ripostiglio)	2,31 mq	3,57 mq	1,00	3,57 mq	2,70 m	Terra
Abitazione (Disimpegno)	10,17 mq	11,94 mq	1,00	11,94 mq	2,70 m	Terra
Abitazione (Letto)	7,96 mq	9,35 mq	1,00	9,35 mq	2,70 m	Terra
Abitazione (Camera)	7,93 mq	9,13 mq	1,00	9,13 mq	2,70 m	Terra



Abitazione (Letto)	17,65 mq	20,59 mq	1,00	20,59 mq	2,70 m	Terra
Abitazione (wc)	6,60 mq	8,09 mq	1,00	8,09 mq	2,70 m	Terra
Scala	10,35 mq	12,12 mq	0,60	7,27 mq	2,70 m	Primo
Abitazione (Balcone coperto))	6,06 mq	6,06 mq	0,40	2,42 mq	2,70 m	Terra
Abitazione (Terrazzino scoperto))	8,92 mq	8,92 mq	0,25	2,23 mq	2,70 m	Terra
parte di Sottotetto - Soffitta	82,55 mq	88,87 mq	0,40	35,55 mq	2,00 m	Sottotetto
Corte/Giardino	111,44 mq	111,44 mq	0,20	22,29 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				177,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,86 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1993 al 30/06/2004	Proprietà per 500/1000; Proprietà per 500/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 481, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 485,47 Piano TS
Dal 30/06/2004 al 29/07/2004	Proprietà per 500/1000; Proprietà per 500/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 481, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 267,01 Piano T
Dal 29/07/2004 al 04/07/2022	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 734, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 339,83 Piano S1-T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



				Cens.				catastale			
	23	734	5		A4	3	7 vani		339,83 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

La visura planimetrica della scheda catastale effettuata telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Provinciale - Territorio Catasto Fabbricati aggiornata al 12/08/2022, risulta aderente allo stato di fatto così come rilevato durante le operazioni peritali.

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 Pubblici registri immobiliari dell'Agenzia della Entrate di Salerno, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montesano Sulla Marcellana il certificato di residenza storico dell'esecutato e, a quello di Milano aderente al progetto ANPR in data 09/05/2022 - Certificato di Residenza AIRE prot. ANPR: 877486579, dai quali risulta che lo stesso è residente in Svizzera Circoscr. consolare Zurigo Città di RICKENBACH indirizzo [REDACTED] l'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio, dal quale è emerso che l'esecutato ha contratto matrimonio il 15/08/1990 in Montesano Sulla Marcellana (SA) con [REDACTED] con atto n° 38 Parte 2 Serie A anno 1990, di cui a margine dello stesso, è riportata la seguente annotazione:

Con atto in data 28/07/2004 a rogito del Notaio DI LIZIA Antonio del distretto notarile di Potenza, gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Successivamente, con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [REDACTED] conclusa in data 03/04/2019 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Montesano Sulla Marcellana al n° 14 Parte 2 Serie C anno 2019, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi [REDACTED] di cui all'atto di matrimonio controscritto.

PATTI

L'immobile è risultato alla data del sopralluogo, non occupato dal debitore esecutato, ma nella disponibilità dello stesso.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata come già descritta, risulta ad oggi completata sia nelle rifiniture interne ed esterne, che negli impianti, salvo il terrazzino posto sul lato nord-ovest, cui manca la pavimentazione ed



opere accessorie (ringhiera, ecc.).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in contesto condominiale, in quanto fa parte di un fabbricato plurifamiliare.

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. Terra (Rialzato), si estende su una superficie utile totale di circa 103,79 mq, ha un'altezza utile interna di 2,70 ml., più un balcone coperto di sup. utile circa 6,06 mq., più un terrazzino scoperto non completato nella pavimentazione e opere accessorie (ringhiera, ecc.) di sup. utile circa 8,92. 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.).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione è risultata alla data del sopralluogo non occupata, ma nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/2004 al 19/08/2022	[REDACTED] proprietario del diritto di proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antronio DI LIZIA	29/07/2004	72530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	03/08/2004	35186	26740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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 risulta attualmente invariata.

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

Alla presente perizia viene allegato la trascrizione dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato, ispezione ipotecaria Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di SALERNO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, mediante servizio di consultazione telematica-aggiornata alla data del 17/08/2022.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di SALERNO aggiornate al 17/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SALERNO il 03/08/2004
Reg. gen. 35187 - Reg. part. 5326
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 5,805 %
Rogante: Notaio Antonio DI LIZIA
Data: 29/07/2004
N° repertorio: 72531
N° raccolta: 11489

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SALERNO il 05/01/2010
Reg. gen. 315 - Reg. part. 279
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade l'immobile è classificata "Zona E2 - Agricola - Produttiva", 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 13/05/1981 è stata rilasciata giusta Concessione edilizia n. 55, al sig. [REDACTED], n. a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] ed residente in Via Tempa Pilone n. 26, (padre dell'esecutato) la realizzazione di un fabbricato rurale con annessi rustici. Successivamente in data 01/12/1986 con prot. n. 6276 veniva acquisita istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, da parte della sig.ra [REDACTED] n. a Montesano Sulla Marcellana SA) il [REDACTED] ed ivi residente in Via Tempa Pilone n. 26, (madre dell'esecutato) allo stato non definita, per cambio di destinazione d'uso dei locali al P. Semint. e al P. Terra (Rialzato), con aumento di volume.

Si allegano: - copia della Concessione Edilizia n. 55/1981;
- copia dell'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 del 01/12/1986;
- copia della Certificazione rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Montesano Sulla Marcellana.

Non è stato rinvenuto il certificato di collaudo statico del fabbricato, anche se negli atti presentati per il condono edilizio, risulta il Certificato di Idoneità Statica a firma dell'ing. Antonio PONE in data 20/03/1989.

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità dell'unità imm. adibita ad abitazione, e neanche l'Attestato di Prestaz. Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in contesto condominiale, in quanto fa parte di un fabbricato plurifamiliare. Non risultano spese condominiali insolute.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Tempa Pilone, piano Terra
Trattasi di una u. i. adibita ad abitazione (appartamento), ubicato al P. Terra (rialzato) di un fabbricato avente destinazione residenziale, disposto su tre piani (P. Seminterr. - P. Terra - P. Sottotetto con relativa copertura), di proprietà ██████████. E' ubicato in Via Tempa Pilone del Comune di Montesano sulla Marcellana alla fraz. Montesano Scalo, ed è accessibile tramite scala esterna direttamente dalla Via tempa Pilone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 734, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.936,32

Per la valutazione del bene verranno impiegati due metodi:

- il metodo conosciuto come "Sintetico-Comparativo" che partendo da dati relativi a compravendite immobiliari di beni analoghi, ritrova il valore dell'immobile in oggetto, attraverso l'utilizzo di coefficienti che ne descrivono le caratteristiche specifiche; e
- il metodo "Analitico di Capitalizzazione del Reddito" che fa scaturire il valore del fabbricato dalla sua attitudine ad essere locato.

Entrambe le stime hanno come punto di partenza i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: MONTESANO SULLA MARCELLANA

Fascia/zona: Suburbana/MONTESANO SCALO-VIE:VI SETTEMBRE-XX SETTEMBRE-C. BATTISTI-DANTE ALIGHIERI-G.GARIBALDI-SP327-SS103

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	610	740	L	2,3	2,7	L
Abitazioni di tipo econ.	NORMALE	520	700	L	2	2,5	L
Box	NORMALE	385	570	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	640	810	L	2,5	3	L



V = Valore medio abitazione (OMI) €/mq	610,00	€/mq
Coefficienti di differenziazione		
Coefficiente di età	0,80	
Immediatamente utilizzabile	1,10	
Appartamento in buono stato di manutenzione	1,05	
COEFFICIENTE GLOBALE UNICO (CGU)	0,92	
Determinazione del valore degli appartamenti €/mq		
Determinazione del valore degli appartamenti = Valore Immobile (OMI) x CGU	561,00	€/mq
Superficie commerciale immobile	177,86	mq
Valore immobile	€ 99.779,00	

“Stima Sintetico Comparativo”

Al valore di mercato medio relativo ad Abitazioni civili di tipo economico (A4) in uno stato conservativo Normale si applicherà un Coefficiente Globale Unico, ottenuto attraverso la moltiplicazione di tutti i singoli coefficienti di differenziazione valutati al fine di allineare la cifra indicata dalle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare alle caratteristiche specifiche del nostro edificio.

Il primo coefficiente di differenziazione è legato all'età dell'edificio, il secondo indica che l'appartamento, nonostante la data di costruzione, è immediatamente utilizzabile, il terzo che il bene è in buono stato di manutenzione.. Il valore al mq. dei beni derivante dal metodo sopradescritto è quindi pari a 561,00 €/mq. Il valore del lotto, in base al metodo sintetico comparativo è di € 99.779,00.

“Stima Analitica per capitalizzazione dei redditi”

La stima per capitalizzazione dei redditi ha il fine di individuare il più probabile valore di mercato partendo dal reddito annuale che i beni possono produrre se locati. Il reddito così prodotto verrà poi capitalizzato attraverso un saggio di capitalizzazione r , ottenuto tramite la seguente formula (saggio di capitalizzazione) = a (reddito annuale) / V (Valore dell'immobile).

Il primo passaggio consiste quindi nel determinare un saggio di capitalizzazione medio, ricavando il reddito annuale dai valori pubblicati dall'OMI per il secondo semestre 2021 per beni analoghi.

Saggio di capitalizzazione medio		
a = Reddito annuo degli appartamenti €/mq	27,00	€/mq
V = Valore degli appartamenti €/mq	610,00	€/mq
$r = a / V$	4,426	%

Il saggio di capitalizzazione medio così ottenuto dovrà essere corretto al fine di ricondurlo al nostro caso specifico. Valutate le caratteristiche proprie dei beni si individueranno le influenze ascendenti e le influenze discendenti, questi parametri sommati algebricamente ad r medio ci forniranno il saggio di capitalizzazione specifico che ci condurrà alla stima del valore di mercato al mq.



Influenze ascendenti/discendenti		
Immobile immediatamente affittabile (condizioni di manutenzione buone)	- 0,003	
Nessuna spesa condominiale ordinaria	- 0,002	
TOTALE	- 0,500%	
Determinazione del saggio di capitalizzazione r		
Saggio di capitalizzaz. = saggio di capitalizzazione medio + infl. ascendenti e discendenti	3,926%	
Valore €/mq = Reddito annuo degli appartamenti (€/mq) / saggio di capitalizzazione r (%)	687,00	€/mq
Superficie commerciale dell'immobile	177,86	mq
Valore immobile	€ 122.190,00	

Il valore al mq. dei beni derivante dal metodo sopradescritto è pari a 687,00 €/mq, di conseguenza il valore totale dell'immobile è pari ad € 122.190,00.

Sintesi valutativa e conclusioni

Nella tabella seguente sono riportati i più probabili valori di mercato ottenuti con il metodo sintetico comparativo e con il metodo della capitalizzazione dei redditi, la loro media aritmetica genererà il più probabile valore di mercato al mq. dei beni oggetto di stima.

Valore di stima SINTETICO COMPARATIVO	€ 99.779,00
Valore di stima CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	€ 122.190,00
Valore immobile	€ 110.984,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è **€ 109.936,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Tempa Pilone, piano Terra	177,86 mq	624,00 €/mq	€ 110.984,00	100,00%	€ 110.984,00
Valore di stima:					€ 110.984,00

Valore di stima: € 110.984,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Definiz. pratica Cond. edilizio L.47/85 per cambio di destinaz. d'uso e aumento di volume - costi, oneri urbanistici, oblazione, spese tecniche, ecc.	13000,00	€
Presentazione della CILA in sanatoria per modifiche degli ambienti interni - costi, spese tecniche, ecc.	2000,00	€

Valore finale di stima: € 95.984,00

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 22/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tulimieri Michele



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 30/05/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato Storico di Residenza (Aggiornamento al 09/05/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (Aggiornamento al 09/05/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Attestazione/Certificazione U.T.C. (Aggiornamento al 06/05/2022)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 55 del 13/05/1981 con Grafici/Pianta approvata (Aggiornamento al 06/05/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Istanza Condono Edilizio L. 47/85 in data 01/12/1986 con Grafici/Pianta allegata (Aggiornamento al 06/05/2022)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica F. 23 mapp. 734 Sub. 5 (Aggiornamento al 04/07/2022)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Planimetrie catastale F. 23 mapp. 734 Sub. 5 (Aggiornamento al 12/08/2022)
- ✓ N° 9 Estratti di mappa - Stralcio catastale F. 23 mapp.le 734 (Aggiornamento al 17/08/2022)
- ✓ N° 10 Ortofoto - Ortofoto particolare Comune di Montesano Sulla Marcellana (Aggiornamento al 12/08/2022)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 12/08/2022)
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Grafici/Pianta dell' unità immobiliare (Aggiornamento al 18/07/2022)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 17/08/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Tempa Pilone, piano Terra
Trattasi di una u. i. adibita ad abitazione (appartamento), ubicato al P. Terra (rialzato) di un fabbricato avente destinazione residenziale, disposto su tre piani (P. Seminterr. - P. Terra - P. Sottotetto con relativa copertura), di proprietà [REDACTED] E' ubicato in Via Tempa Pilone del Comune di Montesano sulla Marcellana alla fraz. Montesano Scalo, ed è accessibile tramite scala esterna direttamente dalla Via tempa Pilone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 734, Sub. 5, Categoria A4 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 E2 - Agricola - Produttiva", 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: € 95.984,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2009 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.984,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montesano sulla Marcellana (SA) - Via Tempa Pilone, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 734, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	177,86 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata come già descritta, risulta ad oggi completata sia nelle rifiniture interne ed esterne, che negli impianti, salvo il terrazzino posto sul lato nord-ovest, cui manca la pavimentazione ed opere accessorie (ringhiera, ecc.).		
Descrizione:	Trattasi di una u. i. adibita ad abitazione (appartamento), ubicato al P. Terra (rialzato) di un fabbricato avente destinazione residenziale, disposto su tre piani (P. Seminterr. - P. Terra - P. Sottotetto con relativa copertura), di proprietà ██████████. E' ubicato in Via Tempa Pilone del Comune di Montesano sulla Marcellana alla fraz. Montesano Scalo, ed è accessibile tramite scala esterna direttamente dalla Via tempa Pilone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SALERNO il 03/08/2004
Reg. gen. 35187 - Reg. part. 5326
Quota: 1/1 della piena proprietà
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 5,805 %
Rogante: Notaio Antonio DI LIZIA
Data: 29/07/2004
N° repertorio: 72531
N° raccolta: 11489

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SALERNO il 05/01/2010
Reg. gen. 315 - Reg. part. 279
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

