

ALLEGATO N.1

TRIBUNALE DI SALERNO
III SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 144/2023
PROMOSSA DA OMISSIS
CONTRO OMISSIS
SCHEDA SINTETICA ESPERTO STIMATORE

DATI DELL'ESPERTO STIMATORE

Generalità	Ing. MARIA LUISA MORRICA
Indirizzo	
Tel	
Email	
Conferimento incarico	27/02/2024

PIGNORAMENTO

NOTA DI TRASCRIZIONE	Numero di Repertorio dell'atto: 3928/2023 Presentazione n. 27 del 26/06/2023 Registro Generale N. 26911 Registro Particolare N. 21569 a favore di OMISSIS contro OMISSIS per diritto di 1/1 della PIENA PROPRIETÀ.
-----------------------------	---

PIGNORAMENTI PRECEDENTI:

SI
 NO

IMMOBILE PIGNORATO

UNITA' N. 1 - LOTTO UNICO	
DIRITTO REALE PIGNORATO	PROPRIETÀ
QUOTA PIGNORATA	1/1

LOCALIZZAZIONE	Via G. B. Vignola n. 44, Eboli (SA)
-----------------------	-------------------------------------

DESCRIZIONE IMMOBILE	Appartamento per civile abitazione (interno 2), al Piano Primo di un Fabbricato condominiale "Palazzo OMISSIS", sito in Via G. B. Vignola civ. 44, zona semicentrale di Eboli (SA).
-----------------------------	---

DATI CATASTALI ATTUALI	N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17 , Via Giovan Battista Vignola n. 44, Piano 1, Interno 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 93,00 m ² (totale escluse aree scoperte: 85,00 m ²), Rendita 506,13 €.
-----------------------------------	--

CONFINI:	<ul style="list-style-type: none">- <i>a nord, tramite setto murario cieco divisorio ed unico accesso interno 2, con <u>altra unità immobiliare non eseguita e con scale e vano ascensore condominiali</u>;</i>- <i>a sud, tramite setto murario perimetrale esterno e balconate, con <u>piazzale esterno ad uso pubblico e con Via G. B. Vignola</u>;</i>- <i>a est, tramite setto murario cieco divisorio, con <u>altra unità immobiliare non eseguita</u>;</i>- <i>a ovest, tramite setto murario perimetrale esterno e balconate, con <u>Via Falcone da Eboli</u>.</i>
-----------------	---

CRONISTORIA DATI CATASTALI ANTERIORI AL PIGNORAMENTO

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
1987-2024	OMISSIS	N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17 (ex Subalterno 8)

<p>CONFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE ATTUALE DEL BENE E LA DESCRIZIONE CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: sussiste conformità oggettiva e/o soggettiva</p>
<p>Eventuali difformità oggettive e/o soggettive rilevate</p>
<p>La Planimetria catastale del LOTTO UNICO è sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto, ad eccezioni di lievi difformità consistenti in dislocazione di tramezzatura interna per creazione di vano aggiuntivo (soggiorno) e mancata rappresentazione di nicchie effettivamente riscontrate sui luoghi.</p>
<p>Eventuali aggiornamenti catastali autorizzati dal GE</p>
<p>////////////////////////////////////</p>

EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI:	NO
EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI:	<i>Tab. 1 Spese generali di proprietà e Tab. 1 Spese generali di proprietà e amministrative = 84,97+104,13.</i>
DESTINAZIONE URBANISTICA (per i terreni)	L'immobile esecutato non è un terreno, bensì risulta censito nel Catasto Urbano NCEU.

<p>NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E D.P.R. 380/2001</p>	<p>L'intero Fabbricato condominiale di ricaduta del LOTTO UNICO (<i>Part.lla 349</i>) risulta <u>edificato in virtù di Concessione Edilizia Prot. 1169/77 del 13/09/1978</u> (<i>titolo abilitativo rilasciato alle Sig.re OMISSIS, danti causa del Debitore Sig. OMISSIS</i>). Altresì, il Fabbricato è stato dichiarato <u>agibile con Certificato n. 59 dal 26/03/1979</u> (<i>come riportato nel Contratto di locazione, pur in assenza di riscontri nell'Archivio cartaceo di Eboli</i>). In epoche successive, l'Edificio Part.lla 349 è stato oggetto di Sanatorie/Condoni, ad esempio per il piano terra (<i>ex portico</i>) e per il piano seminterrato (<i>adibito a box/negozi</i>). Tuttavia, in merito a tali ulteriori pratiche edilizie, non è stato possibile ottenere alcun ulteriore riscontro in aggiunta alla C.E. del 1978 da parte del SUED di Eboli in sede di accesso formale agli Atti, a causa di difficoltà nel reperimento di ulteriore documentazione cartacea presso l'Archivio Comunale di Eboli, non informatizzato.</p> <p>Relativamente all'Appartamento esecutato, il Sub. 17 non sarebbe stato oggetto di opere o interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi, stante a quanto riscontrato dal SUED di Eboli. Tuttavia, come da Visura catastale storica, il Sub. 17 è stato interessato da <u>Frazionamento n. 159.1/1993</u> (<i>dall'originario Sub. 8, attualmente soppresso</i>) del 07/09/1993, in Atti dal 28/09/1999. Infatti, dalle Planimetrie assentite, contenute nell'originaria Concessione Edilizia, trova conferma come l'ex Subalterno 8, ora soppresso, fosse costituito da un unicum, poi successivamente frazionato, e da cui è scaturito l'attuale Sub. 17 pignorato. Altresì, presumibilmente in virtù di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, la Planimetria catastale del Sub. 17 esecutato presenta lievi difformità, consistenti in <u>dislocazione di tramezzatura interna per creazione di vano aggiuntivo (soggiorno)</u> e <u>mancata rappresentazione di nicchie</u> effettivamente riscontrate sui luoghi.</p>
<p>VINCOLI ED ONERI</p>	<p>Vincoli urbanistici e storico- artistici: NO</p> <hr/> <p>Vincolo archeologico: NO</p>

	<p>Vincolo protezione bellezze naturali: NO</p>
	<p>Altri vincoli o oneri (censi o livelli, usi civici ecc.:</p> <p>COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO per <i>Notaio Dott. Mario Gentile del 03/10/1990</i> rep. 37655, trascritto il 09/10/1990 ai nn. R.G. 25934 e R.P. 20403, a favore del <u>DEMANIO DELLO STATO – RAMO BONIFICHE</u> e contro <u>OMISSIS (Debitore)</u>, costituzione avente ad oggetto “Servitù permanente di attraversamento di una condotta irrigua” relativamente a 319,00 m² della <i>Particella 349</i> e a 26,00 m² del Mappale attiguo non oggetto di Esecuzione <i>Particella 261</i>.</p>
	<p>Oneri condominiali od altro:</p> <p>Per quanto riguarda gli <u>Oneri condominiali pendenti</u> del LOTTO UNICO, si rappresenta che, come da <u>Rendiconto ordinario anno 2023</u> e <u>Bilancio preventivo ordinario anno 2024</u> (cfr. <i>riscontro Amm. Condominiale</i>), il debito non saldato è pari a 4.936,72 €, importo già comprensivo di 4.825,06 € derivanti da Decreto Ingiuntivo alla base del Titolo esecutivo e della quota preventiva di <u>189,09 €</u> per l'anno 2024.</p>

STATO DI OCCUPAZIONE	<p>All'esito di interpellazione del Sig. OMISSIS (Locatario del LOTTO UNICO), il quale ha consentito l'accesso durante le operazioni di accesso congiunto C.T.U./Custode del 22/03/2024, si è potuto apprendere che l'Appartamento Sub. 17 di cui al LOTTO UNICO nel suo complesso risulta materialmente occupato dal nucleo familiare del Locatario stesso, con <u>Contratto di locazione registrato il 10/12/2010 al n. 2820 Serie 3T</u>, stipulato tra il Sig. OMISSIS (Soggetto Terzo non esecutato) e il Sig. OMISSIS (attuale Locatario). La durata del suddetto Contratto è pari ad anni quattro a partire dal 06/12/2010, rinnovata tacitamente di quattro in quattro anni agli stessi patti e condizioni, con <u>canone annuo pari a 4.200,00 € (ovvero 350,00 € come rata mensile anticipata)</u>. L'attuale <u>scadenza è fissata all'anno 2026</u>.</p> <p>Dunque, il Contratto di cui sopra risulta <u>sottoscritto in data antecedente alla trascrizione del Pignoramento</u> trascritto il 26/06/2023 ai nn. R.G. 26911 R.P. 21569 (cfr. Trascrizione Pignoramento).</p> <p>Sulla base di tali indicazioni, resterà facoltà dell'Ill.ma G.E., valutare <u>l'opponibilità o meno</u> del contratto di locazione alla Procedura Esecutiva, sentita anche la Custodia Giudiziale.</p>
-----------------------------	---

IL DIRITTO PIGNORATO APPARTIENE AL DEBITORE?

SI

NO

TITOLARITÀ DEL DIRITTO PIGNORATO

Titolo di acquisto della proprietà in capo al debitore esecutato:	<p>Il Suolo edificatorio (area di sedime Part.lla 349), laddove è stato successivamente costruito l'Edificio Condominiale di cui al LOTTO UNICO (Appartamento Sub. 17) è pervenuto al <i>Debitore Sig. OMISSIS</i> in virtù di Atto di compravendita per <i>Notaio Dott. Mario Gentile del 28/12/1979 (Titolo di proprietà principale)</i> rep. 17384, trascritto il 09/02/1981 ai nn. R.G. 2598 e R.P. 2248, stipulato tra l'Acquirente Sig. <u>OMISSIS</u> (<i>Debitore</i>) e le Venditrici Sig.re <u>OMISSIS</u> (<i>Soggetti Terzi non esecutati</i>).</p> <p>Dunque, l'Atto, nello specifico, attiene al diritto di PIENA PROPRIETÀ, acquisito in <u>Quota 1/1</u> dal <i>Debitore Sig. OMISSIS</i> sull'intero suolo in cui insiste il Fabbricato <i>Part.lla 349</i>, laddove ricade anche il cespite di cui al LOTTO UNICO (Appartamento Sub. 17).</p> <p>Detto trasferimento, ai sensi e per gli effetti della <i>Ordinanza n. 100 del Commissario di Governo</i> per le zone terremotate, risulta integrato da <u>Dichiarazione di perfezionamento con formalità pubblicata a Salerno in data 20/11/1981, ai nn. 27215/2195.</u></p>
Data del titolo di acquisto:	28/12/1979
Dati della trascrizione	Atto di compravendita per <i>Notaio Dott. Mario Gentile del 28/12/1979 (Titolo di proprietà principale)</i> rep. 17384, trascritto il 09/02/1981 ai nn. R.G. 2598 e R.P. 2248 , stipulato tra l'Acquirente Sig. <u>OMISSIS</u> (<i>Debitore</i>) e le Venditrici Sig.re <u>OMISSIS</u> .

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Stato civile del debitore		Dall' Estratto dell'Atto di matrimonio del 04/03/2024 , rilasciato dal Comune di Capaccio Paestum (SA) e acquisito dalla sottoscritta C.T.U., si certifica il <u>matrimonio del 31/01/1970</u> tra il <i>Debitore Sig. OMISSIS</i> e la <i>Sig.ra OMISSIS</i> (<i>Soggetto Terzo non esecutato</i>). Nelle annotazioni, si riporta che, con Atto del 14/12/1978 a rogito del <i>Notaio Dott. Giovanni Mottola</i> , è stato scelto dai coniugi il <u>regime della separazione legale dei beni</u> . Successivamente, con Provvedimento del Tribunale di Salerno n. 12202/08 del 13/10/2009 è stata omologata la <u>SEPARAZIONE CONSENSUALE</u> tra i coniugi di cui all'Atto controscritto.	
X Stato libero	Generalità coniuge	-	
	Regime patrimoniale del debitore coniugato	-	
Il bene ricade in comunione legale? NO			
	data notifica pignoramento o atto di avviso ex art. 599	-	
	creditore iscritto contro il coniuge	-	
CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE			
DOCUMENTI PRODOTTI DAL CREDITORE		X estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni per il periodo dal 1987 al 2023;	
		X estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Capaccio Paestum: estratto dal C.T.U.;	
		X ALTRI DOCUMENTI: nota di trascrizione del Pignoramento su cui è incardinata la presente Procedura.	

CERTIFICATO NOTARILE	Quadro sinottico della provenienza al ventennio , a firma di MediaService di Maria Affinito , riportante <i>ubicazione, descrizione, formalità e dati catastali</i> dell'immobile esecutato.
LA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE È COMPLETA? X SI	
TITOLI TRASLATIVI NEL VENTENNIO DAL <u>1979</u> AL <u>2024</u>	
1	Atto di compravendita per <i>Notaio Dott. Mario Gentile del 28/12/1979 (Titolo di proprietà principale)</i> rep. 17384, trascritto il 09/02/1981 ai nn. R.G. 2598 e R.P. 2248 , stipulato tra l'Acquirente Sig. <u>OMISSIS</u> (<i>Debitore</i>) e le Venditrici Sig.re <u>OMISSIS</u> .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI PER IL MEDESIMO PERIODO**DAL 1990 AL 2024**

- | | |
|----------|--|
| 1 | <p>ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 20/06/2023 (su cui è incardinata la presente E.I. 144/2023), trascritto il 26/06/2023 ai nn. R.G. 26911 R.P. 21569, Presentazione n. 27 Rep. 3928/2023, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente, con credito derivante da Decreto Ingiuntivo, su cui si basa il Titolo Esecutivo) contro OMISSIS (Debitore), per una somma di 10.348,48 € oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti. Detto Pignoramento aggredisce: QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore OMISSIS, relativamente all'UNITÀ NEGOZIALE n. 1: LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione (interno 2), al Piano Primo di un Fabbricato condominiale "Palazzo OMISSIS", sito in Via G. B. Vignola civ. 44, zona semicentrale di Eboli (SA). Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17, Via Giovan Battista Vignola n. 44, Piano 1, Interno 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 93,00 m² (totale escluse aree scoperte: 85,00 m²), Rendita 506,13 €.</p> |
|----------|--|

ALTRE FORMALITÀ PER IL MEDESIMO PERIODO**DAL 1990 AL 2024****(domande giudiziarie, sequestri, ecc.)**

- | | |
|----------|---|
| 1 | <p>DOMANDA GIUDIZIALE (derivante da Accertamento giudiziale sottoscrizione Atti), trascritta il 08/08/2017 Presentazione n. 40 ai nn. R.G. 32037 R.P. 24825, a favore del Sig. OMISSIS (Soggetto Terzo non esecutato) contro OMISSIS (Debitore). Detta formalità aggredisce: QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore OMISSIS, relativamente all'identificativo catastale "Foglio 8 Part.lla 349", cui afferisce anche l'attuale Sub. 17 di cui al LOTTO UNICO: LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione, al piano terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona semicentrale di Eboli (SA). Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.</p> |
|----------|---|

All'esito di contatti informali intercorsi con l'Avv. OMISSIS, richiedente della suddetta Domanda Giudiziale del 2017, la stessa Domanda Giudiziale non avrebbe avuto alcun seguito, o quantomeno, l'Avv. OMISSIS non ha fornito nessun numero di Procedimento Giudiziario acceso, e dunque potrebbe non rendersi necessario l'espletamento di formale avviso, ferma restando in ogni caso ogni facoltà di indagine della preg.ma Custodia Giudiziale e di risoluzioni dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria.

FORMAZIONE DEI LOTTI DA PARTE DELL'ESPERTO

LOTTO UNICO (E.I. 144/2023)

ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:

Appartamento per civile abitazione (interno 2), al Piano Primo di un Fabbricato condominiale "Palazzo OMISSIS", sito in Via G. B. Vignola civ. 44, zona semicentrale di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17, Via Giovan Battista Vignola n. 44, Piano 1, Interno 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 93,00 m² (totale escluse aree scoperte: 85,00 m²), Rendita 506,13 €.

Il cespite pignorato (**intero diritto di piena proprietà eseguito in Quota 1/1**) si trova in **zona semicentrale** di **Eboli**, prov. di Salerno, precisamente in **Via Giovan Battista Vignola civ. 44**.

L'Edificio condominiale di ricaduta del cespite eseguito, provvisto di Amministrazione condominiale esterna, ospita anche altre unità abitative e risulta in mediocri condizioni di conservazione, con struttura intelaiata in cls armato e lastrico di copertura.

L'**Appartamento eseguito (Sub. 17 interno 2)** al **Piano Primo CON ASCENSORE** è articolato su un unico livello (**superficie utile interna totale pari a 75,90 m² oltre ampie balconate di 29,50 m²**), ed è composto da:

- *ingresso/ disimpegno;*
- *cucina balconata;*
- *soggiorno con porta-finestra prospiciente ampia balconata;*
- *due camere da letto;*
- *unico WC non finestrato.*

I fronti liberi di affaccio sono due (*lato sud ed ovest*) con buona panoramicità e luminosità. L'Appartamento, nel suo complesso, si trova in **buone condizioni di conservazione e manutenzione**, pur potendo prefigurarsi rischio di intervento su impianti idraulici a servizio del vano cucina, per evitare aggravamento di danni in Appartamento confinante.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:

Valore a base d'asta: 82.000,00 € (*diconsi: ottanta duemila euro*)

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

domande giudiziali	<p>DOMANDA GIUDIZIALE (<i>derivante da Accertamento giudiziale sottoscrizione Atti</i>), trascritta il 08/08/2017 Presentazione n. 40 ai nn. R.G. 32037 R.P. 24825, a favore del Sig. <u>OMISSIS</u> (<i>Soggetto Terzo non esecutato</i>) contro <u>OMISSIS</u> (<i>Debitore</i>). Detta formalità aggredisce: QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo al Debitore <u>OMISSIS</u>, relativamente all'identificativo catastale "Foglio 8 Part.IIa 349", cui afferisce anche l'attuale Sub. 17 di cui al LOTTO UNICO: LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione, al piano terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona semicentrale di Eboli (SA). Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.</p> <p>All'esito di <u>contatti informali intercorsi con l'Avv. OMISSIS</u>, richiedente della suddetta Domanda Giudiziale del 2017, la stessa Domanda Giudiziale <u>non avrebbe avuto alcun seguito</u>, o quantomeno, l'Avv. OMISSIS non ha fornito nessun numero di Procedimento Giudiziario acceso, e dunque potrebbe non rendersi necessario l'espletamento di formale avviso, ferma restando in ogni caso ogni facoltà di indagine della preg.ma Custodia Giudiziale e di risoluzioni dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria.</p>
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	<p>Sull'intero Fabbricato Condominiale Part.IIa 349, inoltre, insiste il seguente Vincolo (<i>affidente all'area di sedime</i>): COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO per <i>Notaio Dott. Mario Gentile del 03/10/1990</i> rep. 37655, trascritto il 09/10/1990 ai nn. R.G. 25934 e R.P. 20403, a favore del <u>DEMANIO DELLO STATO – RAMO BONIFICHE</u> e <u>contro OMISSIS</u> (<i>Debitore</i>), costituzione avente ad oggetto "Servitù permanente di attraversamento di una condotta irrigua" relativamente a 319,00 m² della <i>Particella 349</i> e a 26,00 m² del Mappale attiguo non oggetto di Esecuzione <i>Particella 261</i>.</p>

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO
ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE	
<ul style="list-style-type: none"> • I <u>Dati catastali</u> del LOTTO UNICO <u>coincidono</u> con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Nota di trascrizione; • sul LOTTO UNICO non insiste altro Pignoramento, né altra Procedura Esecutiva diversa dalla presente E.I. 144/2023; • <u>le Visure storiche riportano gli attuali ed i pregressi intestatari</u>, con le relative quote intestate; • <u>il Fabbricato condominiale di ricaduta del LOTTO UNICO Part.lla 349 è correttamente indicato nello stralcio catastale ed è ASSENTE Elaborato Planimetrico</u>; • <u>la Planimetria catastale del LOTTO UNICO è sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto</u>, ad eccezioni di lievi difformità consistenti in dislocazione di tramezzatura interna per creazione di vano aggiuntivo (<i>soggiorno</i>) e mancata rappresentazione di nicchie effettivamente riscontrate sui luoghi. 	