

TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Enza Faracchio

Procedura RG n. 667/2010

Oggetto: Relazione sullo stato della procedura in seguito alle due vendite  
deserte

Il sottoscritto Dr Alfonso Ragone nominato professionista delegato nel procedimento  
in epigrafe in data 25.09.2021 (notificata in data 28.09.2021), con studio in Salerno alla  
Via Irno n. 11,

**relaziona quanto segue**

La custodia giudiziaria del bene staggito veniva affidata in data 19.09.2013 all'Avv.  
Katia Baldi.

In data 19.09.2013 l'Avv. Katia Baldi veniva nominata delegata alla vendita.

In data 13.10.2020 si rileva il decesso dell'Avvocato Katia Baldi.

Lo scrivente veniva nominato in sostituzione dell'Avv. Katia Baldi quale delegato alla  
vendita.

1. DESCRIZIONE del Lotto – CRONISTORIA dei TENTATIVI DI VENDITA

In data 15.12.2010 veniva notificato in danno di [REDACTED] nato  
[REDACTED], residente in [REDACTED]  
[REDACTED] atto di pignoramento immobiliare ex art. 555 c.p.c. ad  
istanza di CHEBANCA! S.p.A. a fronte del credito di € 93.682,13, oltre interessi e  
penalità successive come da contratto e per legge, oltre le spese di notifica e successive  
occorrenze, sui seguenti beni immobili:

- Appartamento al piano primo di uno stabile sito in Capaccio (SA) alla Via Roma  
N. 16, di circa 58 mq utili composto da piccolo ingresso, due camerette, cucina-  
soggiorno, un bagno. Riportato in N.C.E.U. del Comune di Capaccio dai  
seguenti dati: fl 44, p. lla 111, sub 16, cat a/2, classe 8, vani 3, rendita € 170.43. I



dati catastali identificativi dell'immobile indicati nei certificati ipotecari corrispondono allo stato dei luoghi a meno di un tramezzo interno per il quale va eseguita SCIA in sanatoria. L'appartamento esecutato confina: a Nord con giardino privato, a Sud con proprietà sub 17 e beni di altri, ad Ovest con Via Roma, ad Est con corte interna. La costruzione del fabbricato in cui trovasi l'immobile si è avuta in data anteriore al 1° settembre 1967 pertanto l'immobile è urbanisticamente regolare.

In data 01.08.2013 veniva depositata perizia di stima dell'immobile oggetto della procedura in epigrafe da parte dell'Ing. Francesco Di Filippo, il quale indicava il valore del complesso staggito pari ad € 67.000,00 (euro sessantasettemila//00).

Il compendio è stato pignorato sulla base dell'**iscrizione di ipoteca volontaria** in data 04.09.2008 ai nn. 35044/5983 per euro 133.500,00 a garanzia di un mutuo, concesso da CheBanca! S.p.A. (già Micos Banca S.p.A.), appartenente al gruppo bancario Mediobanca, di originari euro 89.000,00 concesso con atto del Notaio Domenico Di Liegro in data 08.08.2008

Di seguito si riportano sinteticamente tutti i tentativi di vendita effettuati dal precedente delegato alla vendita:

- 24 marzo 2014, ore 11:00, vendita senza incanto - Asta deserta;
- 9 aprile 2014, ore 11:00 vendita con incanto – Asta deserta;
- 9 luglio 2015, ore 11:00, vendita senza incanto – Asta deserta;
- 23 luglio 2015, ore 11:00 vendita con incanto – Asta deserta;
- 22 giugno 2016, ore 11:00, vendita senza incanto – Asta deserta;
- 6 luglio 2016, ore 11:00 vendita con incanto – Asta deserta;
- 9 maggio 2017, ore 11:00, vendita senza incanto con riduzione di  $\frac{1}{4}$  rispetto all'ultimo prezzo posto a base di gara del 09.02.2017 concessa dal G.E. dott. Alessandro Brancaccio – Asta deserta;
- 18 maggio 2017, ore 11:00 vendita con incanto – Asta deserta;
- 12 gennaio 2018, ore 11:00, vendita senza incanto – Asta deserta;
- 26 gennaio 2018, ore 11:00 vendita con incanto – Asta deserta;
- 13 aprile 2018, ore 11:00, vendita senza incanto – Asta deserta;
- 27 aprile 2018, ore 11:00 vendita con incanto – Asta deserta;



- 7 dicembre 2018, ore 11:00, vendita con incanto, il prezzo base di gara fissato in **euro 37.687,50** – Asta deserta.

Sia dal fascicolo telematico che dal fascicolo cartaceo risultano i bandi di vendita effettuati, nei quali non vengono riportati i prezzi posti a base di gara.

Lo scrivente, dal portale delle vendite pubbliche ha estrapolato l'unico bando di gara presente all'interno del portale stesso, relativo all'ultima vendita predisposta dall'avv. Katia Baldi, dal quale si desume che il prezzo posto a base della gara veniva fissato in euro 37.687,50.

Successivamente alla nomina quale delegato alla vendita, in sostituzione dell'avv. Katia Baldi, il sottoscritto ha proceduto allo svolgimento dei seguenti due tentativi di vendita, così come da autorizzazione del G.E.:

- 11 gennaio 2023, ore 12:00, vendita senza incanto con gara telematica asincrona, il prezzo base di gara fissato in **euro 37.687,50** – Asta deserta;
- 21 giugno 2023, ore 12:00, vendita senza incanto con gara telematica asincrona, il prezzo base di gara fissato in **euro 32.034,38** (ribasso del 15% rispetto al prezzo base di gara precedente) – Asta deserta.
- 20 febbraio 2024, ore 12:00, vendita senza incanto con gara telematica asincrona, il prezzo base di gara fissato in **euro 28.830,94** (ribasso del 10% rispetto al prezzo base di gara precedente) – Asta deserta.

## 2. STATO DI OCCUPAZIONE del Lotto

L'immobile, sia alla data del primo accesso (21.09.2022) in qualità di custode che alla data di predisposizione della relazione peritale, risulta occupato dal debitore esecutato il quale versa mensilmente, sul libretto di deposito intestato alla procedura, la somma di euro 100,00 a titolo di indennizzo per l'occupazione dell'immobile.

Attualmente il libretto di deposito bancario, numero 34279, tenuto presso la Banca M.P.S. S.p.A., vincolato alla procedura in epigrafe, aggiornato alla data del 15.09.2023, risulta avere un saldo pari ad euro 9.261,91.



#### 4. CONSIDERAZIONI FINALI

Per quanto attiene lo stato dell'immobile, rispetto alle foto presenti all'interno della perizia stima, lo stesso si presenta notevolmente peggiorato, e ciò è dovuto sicuramente alle notevoli infiltrazioni di umidità presenti all'interno dell'immobile.

La prima ed unica visita dell'immobile è stata svolta il giorno 7.4.2023 su richiesta pervenuta al sottoscritto professionista delegato, così come descritto nel verbale di visita presente in atti.

Lo scrivente ritiene, allo stato, l'immobile staggito difficilmente collocabile sul mercato al prezzo riportato nell'ultimo bando di gara. A tal proposito il creditore procedente ha manifestato la sua volontà, su richiesta del sottoscritto professionista delegato, di procedere con un nuovo tentativo di vendita ad un prezzo ulteriormente ridotto del 15%.

Alla luce di quanto relazionato, lo scrivente delegato,

**chiede**

di essere autorizzato a procedere con un ulteriore tentativo di vendita con ulteriore riduzione del 10% rispetto al prezzo base della precedente vendita.

*Salerno, li 3 giugno 2024*

*Dr Alfonso Ragone*

