

TRIBUNALE DI SALERNO

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 235/2023
PROMOSSA DA BPER BANCA S.P.A.**

CONTRO

SCHEDA SINTETICA ESPERTO STIMATORE

DATI DELL'ESPERTO STIMATORE

Generalità	Arch. Rinaldi Primavera
Indirizzo	Via Panoramica, 24 - Salerno
Tel	335 5224539
Fax	
Email	arch.rinaldiprimer@tiscali.it
Conferimento incarico	27/12/2023

PIGNORAMENTO

NOTA DI TRASCRIZIONE

Numero di Repertorio dell'atto: n. 3
Presentazione N. 3 del 24/11/2023
Registro Generale N. **48736**
Registro Particolare N. 39288
a favore di
BPER BANCA SPA
contro

	per diritto di piena proprietà quota 1/1.
<p align="center">PIGNORAMENTI PRECEDENTI:</p> <p><input type="checkbox"/> SI</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> NO</p>	
<p>NOTA DI TRASCRIZIONE</p>	<p>Numero di Repertorio dell'atto: Presentazione N. del Registro Generale N. Registro Particolare N.</p> <p align="center">a favore di</p> <p align="center">contro</p> <p>1) per diritto di quota ; 2) per diritto di quota ; 3) per diritto di quota</p>
<p>PROCEDURA ESECUTIVA ORIGINATA DAL PRECEDENTE PIGNORAMENTO</p>	<p>RG</p> <hr/> <p>CREDITORE</p> <hr/> <p>DEBITORE</p> <hr/> <p>GIUDICE</p> <hr/> <p>STATO DELLA PROCEDURA</p>



UNITA' N. 1	
DIRITTO REALE	Intera piena proprietà
PIGNORATO	
QUOTA PIGNORATA	1/1

LOCALIZZAZIONE	Trattasi di un fabbricato unifamiliare su due livelli (PT-P1), ubicato nel comune di Palomonte, via A. Conte, fraz. Perrazze; zona periferica.
-----------------------	--

DESCRIZIONE IMMOBILE	<p>L'immobile pignorato è il seguente.</p> <p>Fabbricato unifamiliare composto da piano terra e da piano primo, con sovrastante copertura a tetto e corte esclusiva pertinenziale.</p> <p>Il piano terra ad uso non residenziale, è costituito da locale commerciale con annesso locale deposito, nonché da ingresso che consente l'accesso sia al piano terra che all'appartamento al piano primo.</p> <p>Il piano primo ad uso residenziale, avente accesso per mezzo scala che si diparte dall'ingresso al piano terra, è costituito da un appartamento composto da disimpegno, corridoio, soggiorno, quattro camere, due bagni, altro disimpegno, cucina con entrostante bagno/lavanderia; è dotato di due balconi e un terrazzo.</p> <p>Al fabbricato sono annessi al piano terra locale garage, locale tecnico, due locali deposito ad uso cantina comunicanti tra loro e locale deposito destinato a legnaia.</p>
-----------------------------	--



DATI CATASTALI ATTUALI	<p>Locale negozio: Fg. 1, p.lla 280, sub 2, cat. C/1 – piano T.</p> <p>Locale deposito a servizio del negozio: fg. 1, p.lla 280, sub 3, cat. C/2 – piano T.</p> <p>Locale garage: fg. 1, p.lla 280, sub 4, cat. C/6 – piano T.</p> <p>Appartamento: fg. 1, p.lla 280, sub 5, cat. F/3 – piano 1.</p> <p>Area esterna: fg. 1, p.lla 280, ente urbano.</p>
-------------------------------	--

CONFINI:	Il fabbricato nell'insieme confina con proprietà parrocchiale, proprietà o aventi causa, proprietà o aventi causa, salvo altri.
-----------------	---

CRONISTORIA DATI CATASTALI ANTERIORI AL PIGNORAMENTO

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 27/04/1980 al 13/04/2007	, nato a il , proprietà 1/1.	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 1, Part. 280, Sub. 2, cat. C/1 – piano terra</p> <p>Fg. 1, Part. 280, Sub. 3, cat. C/2 – piano terra</p> <p>Fg. 1, Part. 280, Sub. 4, cat. C/6 – piano terra</p> <p>Fg. 1, Part. 280, Sub. 5, cat. F/3 – piano primo</p> <p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 1, Part. 280, cat. Ente urbano</p>
Dal 13/04/2007	nato a il proprietà 1/1.	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 1, Part. 280, Sub. 2, cat. C/1 – piano terra</p> <p>Fg. 1, Part. 280, Sub. 3, cat. C/2 – piano terra</p> <p>Fg. 1, Part. 280, Sub. 4, cat. C/6 – piano terra</p> <p>Fg. 1, Part. 280, Sub. 5, cat. F/3 – piano primo</p>

CONFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE ATTUALE DEL BENE E LA DESCRIZIONE CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:**X sussiste conformità oggettiva e/o soggettiva** **non sussiste conformità****Eventuali difformità oggettive e/o soggettive rilevate**

L'immobile in questione presenta le seguenti difformità, scaturenti dal raffronto tra le risultanze del rilievo metrico eseguito dal CTU e gli elaborati grafici facenti parte della concessione edilizia n. 15/89 e le planimetrie catastali.

PIANO TERRA

A) Realizzazione locale garage (fg. 1, p.lla 280, sub 4).

B) Realizzazione locale tecnico, due locali deposito ad uso cantina comunicanti tra loro e locale deposito ad uso legnaia.

PIANO PRIMO

C) Realizzazione del terrazzo collegato al balcone.

D) Variazione prospettica mediante aperture di vani balcone, chiusura di vani finestra e realizzazione soletta balcone.

E) Diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente difforme disposizione planimetrica e consistenza dei vari ambienti che compongono l'appartamento.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti C), D) ed E), occorre presentare pratica edilizia in sanatoria con relativo aggiornamento catastale, afferente la diversa distribuzione interna e la variazione di categoria da F/3 ad A/2.

Le difformità di cui ai punti A) e B) non risultano sanabili e, pertanto, occorre procedere alla demolizione delle opere realizzate in difformità a quanto assentito con Concessione Edilizia n. 15/89 del 10/04/1989.

Le spese occorrenti per la sanatoria ed aggiornamento catastale ammontano, presumibilmente, ad € 3.500,00.



I costi di demolizione comprensivi di trasporto a rifiuto ammontano a corpo, presumibilmente, ad € 11.500,00.

I costi complessivi per la regolarizzazione catastale del bene sono pari ad € 15.000,00.

Eventuali aggiornamenti catastali autorizzati dal GE

EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI:	
EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI:	
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
	NO
	Vincolo archeologico
	NO
	Vincolo protezione bellezze naturali
	NO
	Altri vincoli o oneri (censi o livelli, usi civici ecc.)
	NO
Oneri condominiali od altro	
NO	



STATO DI OCCUPAZIONE	Gli immobili sono occupati dal debitore, sig. , insieme alla moglie sig.ra e ai figli , e .
-----------------------------	--

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"/> Donazione <input type="checkbox"/> Compravendita <input type="checkbox"/> Successione <input type="checkbox"/> Usucapione ventennale Altro:
Data del titolo di acquisto:	13/04/2007
Dati della trascrizione	Presentazione del 27/04/2007 Registro Generale N. 23026 Registro Particolare N. 14114 a favore di contro

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE		
Stato civile del debitore		<input type="checkbox"/> celibe/nubile
<input checked="" type="checkbox"/> Coniugato	Generalità coniuge	Sig.ra , nata a il , c.f.
	Regime patrimoniale del debitore coniugato	<input checked="" type="checkbox"/> separazione dei beni <input type="checkbox"/> comunione legale
Il bene ricade in comunione legale? <input checked="" type="checkbox"/> 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
<u>COMPROPRIETARI</u>	
Nome	
Residenza / Sede	
Quota	

I BENI SONO SEPARABILI IN NATURA?
<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO

Firmato Da: PRIMAVERA RINALDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 360a4313d01a1a396baa2b61e2eb1141



CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**DOCUMENTI PRODOTTI
DAL CREDITORE**

estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni per il periodo dal al

estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di _____,

certificato di stato libero del debitore

X ALTRI DOCUMENTI:

- Certificazione notarile;
- Contratto di mutuo;
- Atto di pignoramento;
- Estratto di mappa;
- Dublo trascrizione.

CERTIFICATO NOTARILE

certificato del Notaio Maurizio Lunetta attestante:

a) la titolarità del diritto pignorato in capo all'esecutato in forza di atto di donazione del 13/04/2007, trascritto in data 27/04/2007 ai nn. 23026/14114;

b) le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate con riguardo ai beni oggetto del presente procedimento:

b1) nei confronti di ;

b2), a decorrere dal 2003 al 24/11/2023 (accertamento nel ventennio)

LA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE È COMPLETA?

X SI

NO

TITOLI TRASLATIVI NEL VENTENNIO

DAL 13/04/2007

1 Trascrizione del 27/04/2007

n.ri 23026/14114 in virtù di atto di donazione del 13/04/2007 per Notaio Maria D'Alessio il debitore accettava la donazione dell'immobile oggetto del pignoramento dal sig. .
--

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI PER IL MEDESIMO PERIODO
DAL 2007 AL 2023**

1	Iscrizione del 11/12/2007 n.ri 59961/14343 di ipoteca volontaria per euro 225.000,00 contro il debitore a favore della Banca della Campania SPA accesa a garanzia di un mutuo fondiario di euro 125.000,00 da restituire in anni 9 concesso al debitore in virtù di atto del 07/12/2007 per Notaio Moroni Renato in virtù del quale sull'immobile in oggetto individuato con il lotto unico grava una quota di mutuo di euro 125.000,00.
2	Iscrizione del 17/10/2017 n.ri 39172/5027 di ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di accertamento per un importo di € 109.907,74 contro il debitore a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
3	Trascrizione del 28/07/2009 n.ri 35530/28377 derivante da atto di "costituzione fondo patrimoniale" contro il debitore a favore di e Con il suddetto atto "i coniugi e costituiscono un fondo patrimoniale, destinando, a far fronte ai bisogni della propria famiglia, il godimento della consistenza immobiliare sita in Comune di Palomonte. La proprietà dei beni oggetto del presente atto resta nella titolarità degli stessi costituenti in relazione a quanto posseduto,



	<p>mentre l'amministrazione dei beni stessi è regolata dalle norme dell'art. 180 del cod. civ.</p> <p>I diritti costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno e comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 169 cod. civ., senza necessità di autorizzazione giudiziale".</p>
4	<p>Trascrizione del 24/11/2023</p> <p>n.ri 48736/39288 derivante da verbale di pignoramento immobili contro il debitore a favore del creditore procedente BPER BANCA SPA.</p>

<p>ALTRE FORMALITÀ PER IL MEDESIMO PERIODO</p> <p>DAL ____ AL ____</p> <p>(domande giudiziarie, sequestri, ecc.)</p>	
1	

<p>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</p> <p>GRAVANTI SULLA QUOTA DEI COMPROPRIETARI</p>	
1	



FORMAZIONE DEI LOTTI DA PARTE DELL'ESPERTO**“LOTTO UNICO**

Lotto unico composto da un fabbricato unifamiliare su due livelli (PT-P1).

Piena ed esclusiva proprietà fabbricato unifamiliare composto da piano terra e piano primo, con sovrastante copertura a tetto e corte esclusiva pertinenziale.

Il piano terra ad uso non residenziale, è costituito da locale commerciale con annesso locale deposito, nonché da ingresso che consente l'accesso sia al piano terra che all'appartamento al piano primo.

Il piano primo ad uso residenziale, avente accesso per mezzo scala che si diparte dall'ingresso al piano terra, è costituito da un appartamento composto da disimpegno, corridoio, soggiorno, quattro camere, due bagni, altro disimpegno, cucina con entrostante bagno/lavanderia; è dotato di due balconi e un terrazzo.

Al fabbricato sono annessi al piano terra locale garage, locale tecnico, due locali deposito ad uso cantina comunicanti tra loro e locale deposito destinato a legnaia.

Il fabbricato nell'insieme confina, con proprietà parrocchiale, proprietà o aventi causa, proprietà o aventi causa, salvo altri.

La consistenza immobiliare è riportata nel NCEU alla partita /, al foglio 1, p.lla 280, sub 2, cat. C/1, cl. 6, rendita € 366,79; - foglio 1, p.lla 280, sub 3, cat. C/2, cl. 12, rendita € 36,84; - foglio 1, p.lla 280, sub 4, cat. C/6, cl. 7, rendita € 34,40; - foglio 1, p.lla 280, sub 5, cat. F/3.

NCT foglio 1, p.lla 280, cat. Ente urbano

Per l'immobile pignorato non sussiste conformità edilizia e catastale.

L'attuale stato dei luoghi del fabbricato risulta in difformità a quanto autorizzato con concessione edilizia n. 15/89 del 10/04/1989, nonché non risulta corrispondenza catastale.

I costi complessivi per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene sono pari ad € 15.000,00.

L'immobile, giusta relazione peritale del CTU Arch. Rinaldi Primavera depositata in atti il 09/05/2024, risulta realizzato in virtù di concessione edilizia n. 15/89 del 10/04/1989; titolo fornito in copia completo di relazione tecnica e grafici.



Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di donazione per notar dr. Maria D'Alessio, del 13/04/2007, trascritto il 27/04/2007, ai nn. 23026/14114.

PREZZO-BASE: euro 302.325,00. -----

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	
domande giudiziali	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
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	
1	/