

TRIBUNALE DI LAGONEGRO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gentile Filomena, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2019 del R.G.E.

promossa da

BANCA PER LA CASA

Codice fiscale: 13263030150

UNICREDIT SPA

contro



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	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2019 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

In data 02/02/2022, il sottoscritto Geom. Gentile Filomena, con studio in Via Nazionale - Contrada Macerrina - 84030 - Atena Lucana (SA), email filomenagentile@tiscali.it, PEC filomena.gentile@geopec.it, Tel. 335 8435176 - 097571067 - 097571369, Fax 097571369 - 097571067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Teggiano (SA) - via Mezzana, edificio unico, piano T-1 (Coord. Geografiche: 40.37938478805393, 15.564132034778597)

DESCRIZIONE

Area di 1086 mq con entro fabbricato ad uso abitativo costituito da piano terra di mq 77,60 e piano rialzato-primo di mq 158,26 oltre portico e balconi per complessivi mq 41.76. In zona pianeggiante, facilmente accessibile, area parzialmente delimitata da recinzione con piantumazioni, sistemazione esterna grossolana e individuazione di area di parcheggio/sosta solo antistante il lato di accesso al fabbricato e lateralmente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Teggiano (SA) - via Mezzana, edificio unico, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile è carente di estratto di mappa, acquisito ed esibito fra gli allegati dalla scrivente.

TITOLARITÀ

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

-  (Proprietà 1/1)

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

-  (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



quanto oggetto di pignoramento è bene immobile di natura personale

CONFINI

eredi di



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	67,34 mq	77,60 mq	0,50	38,80 mq	2,60 m	TERRA
abitazione	134,96 mq	158,26 mq	1,00	158,26 mq	2,70 m	rialzato-primο
portico - balconi	41,76 mq	41,76 mq	0,25	10,44 mq	2,70 m	rialzato-primο
Cortile-giardino esclusivo	890,00 mq	890,00 mq	0,18	160,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				367,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				367,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2002 al 27/02/2003		Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 759 Categoria A3 Cl. 2, Cons. 9 vani Rendita € 720,46
Dal 27/02/2003 al 25/06/2023		Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 759 Categoria A7 Cl. 2, Cons. 9 Rendita € 1.185,27

Il fabbricato è stato oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate per la variazione nel classamento da parte dell'UTE da A/3 (abitazione di tipo economico) a A/7 (abitazione in villini) con conseguente aumento di rendita da € 720,46 a € 1.185,27 (vedi visura storica catastale allegata).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	759			A7	2	9 vani	211 mq	1185,27 €	t-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Il limite di proprietà della particella 759 sul lato Nord-Ovest (lato opposto all'ingresso) è determinato dal prolungamento del lato del fabbricato ortogonale alle laterali particelle 254 e 898 (vedi estratto di mappa). Per un tratto, quindi, il confine è concretizzato proprio da un lato del fabbricato. Su detto lato affacciano sulla proprietà confinante (particella 758 non interessata alla esecuzione) vano porta a piano terra e al piano soprastante la finestra del bagno e piccolo terrazzino della camera da letto.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo, alla data del sopralluogo, era ancora complessivamente buono. Gli infissi esterni denotano in maniera evidente la mancanza di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione non si evince presenza di servitù, censo, livello, usi civici. Di fatto il cespite qui in trattazione gode di servitù di passaggio a carico delle particelle 502 e 898 del foglio 58 rispettivamente intestate catastalmente a [REDACTED]. Detta servitù ha origine dalla via Mezzana e si sviluppa per circa 35 mt fino all'accesso dell'area di proprietà dell'esecutato (vedi allegato "individuazione accesso al compendio pignorato").

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni, solai ed elementi portanti: in c.a. di buona fattura. Le strutture sono oggetto di calcolo strutturale che risulta regolarmente depositato presso il competente Genio Civile di Salerno in data 4/4/2000 n. prot 6379, n. reg. 62529.

Esposizione: sud - est

Altezza interna utile: piano terra 2,60, piano rialzato-primi 2,70

Copertura: a falde in legno, in buona condizione

Manto di copertura: tegole in argilla non coibentato

Pareti esterne ed interne: parziale rivestimento al rustico, interni in muratura di tavole di mattoni forati

Pavimentazione interna: monocottura e marmo

Infissi esterni ed interni: legno. G'infissi esterni sono dotati di battenti in legno

Volte: assenti

Scale: in c.a. rivestire di granito

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti. E' presente caminetto alimentato a legna

Terreno esclusivo: presente. Trattasi del terreno libero dal sedime del fabbricato già parzialmente sistemato a giardino e area di parcheggio esterna

Posto auto: da considerare più posti auto, solo allo scoperto su corte esclusiva del fabbricato

Soffitta: accessibile, ispezionabile ma non abitabile; cantina-deposito presente a piano terra, accessibile da scala interna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato (affetto da grave patologia al midollo spinale), dalla moglie [REDACTED] e dai loro 3 figli di cui due minorenni, uno dei quali [REDACTED] affetto da ritardo nell'apprendimento e nel linguaggio (vedi attestato medico allegato al verbale di sopralluogo).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1999	[REDACTED] TITOLARE di 1/1 della piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria D'Alessio	22/04/1999	10273	3696
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Salerno	20/05/1999	14561	11045
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Sala Consilina	12/05/1999	466			

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a SALERNO il 01/08/2007
Reg. gen. 41251 - Reg. part. 11083
Importo: € 45.000,00
A favore di BANCA PER LA CASA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 30.000,00
Rogante: notaio Francesco Coppa
Data: 26/07/2007
N° repertorio: 5077
Note: [REDACTED] a, coniuge dell'esecutato, debitrice non datrice d'ipoteca

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 01/07/2019
Reg. gen. 25895 - Reg. part. 19824
A favore di UNICREDIT SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico di parte acquirente potrà essere calcolato solo in secondo momento, anche in base al valore di acquisto dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è ubicato il fabbricato ricade fuori dalla perimetrazione urbana ed è classificata E/3 zona agricola.

Si precisa che per la edificazione del fabbricato, giusto richiamo in C.E., oltre le originarie particelle di terreno (fogl 58 n.ri 59 e 253 di mq 3436) furono asservite, a fini plano-volumetrici, ulteriori superfici di terreni ubicati in agro del limitrofo Comune di Sala Consilina (fogl 16 p.lle 269, 272, 323,532 e al fgl 24 part 96 di mq 11998). Complessivamente è stata impegnata una superficie pari a mq 15.434 e ancora, la destinazione del fabbricato è ad uso esclusivo agricolo ai sensi dell'art. 4 della L.R. 17/82.

Quanto innanzi, non trattato dalla relazione notarile, è oggetto di specifico atto di asservimento a rogito del

notaio Maria D'Alessio in data 29/02/2000 rep. 12249 (allegato) di cui la trascrizione in data 17/03/2000 ai n.ri 7622/6039 (vedi aggiornamento ipotecario).

Ai fini della vendita a farsi, se l'acquirente è imprenditore agricolo a titolo principale, non sono dovuti oneri concessori.

Se, invece, l'acquirente è soggetto diverso dall'imprenditore agricolo a titolo principale gli oneri, quantificati come da calcolo allegato (€ 2.817,35 contributo per il costo di costo di costruzione ed € 1.928,01 contributo per oneri di urbanizzazione), si applicano al doppio (DPR 380/01) per complessivi € 9.490,72.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato autorizzato quale FABBRICATO RURALE con Concessione Edilizia n. 2872 anno 1999, prot. 4600/99, rilasciata a [REDACTED] (imprenditore agricolo a titolo principale - padre dell'esecutato) notificata il 29/03/2000 e volturata a [REDACTED] il 14/09/2000 prot.8054. La recinzione e la variante in corso d'opera per spostamenti di tramezzature, modifica dei balconi e spostamenti delle aperture (non modificativa di sagoma e volumetria) sono stati segnalati con D.I.A (ART. 2 COMMA 60 DELLA LEGGE 662/96) IN DATA 25/03/2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste la rispondenza piano - volumetrica con quanto autorizzato ma non esiste conformità di destinazione d'uso (fabbricato rurale) giacchè l'immobile non è utilizzato in funzione dell'attività agricola; il proprietario esecutato non possiede i requisiti soggettivi ed oggettivi. Catastalmente il fabbricato è censito A7 (abitazione in villini).

A suo tempo la concessione edilizia fu rilasciata all'originario richiedente [REDACTED] a titolo gratuito giacchè questi possedeva i succitati requisiti, certificati dall'Ufficio preposto con specifico atto del 5/5/1999 (vedi C.E.).



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1 -** Fabbricato civile ubicato a Teggiano (SA) - via Mezzana, edificio unico, piano T-1
 Area di 1086 mq con entro fabbricato ad uso abitativo costituito da piano terra di mq 77,60 e piano rialzato-primo di mq 158,26 oltre portico e balconi per complessivi mq 41.76. In zona pianeggiante, facilmente accessibile, area parzialmente delimitata da recinzione con piantumazioni, sistemazione esterna grossolana e individuazione di area di parcheggio/sosta solo antistante il lato di accesso al fabbricato e lateralmente.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 759, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 248.197,50
 La valutazione è stata effettuata con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate con utilizzo della media dei valori proposti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Teggiano (SA) - via Mezzana, edificio unico, piano T-1	367,70 mq	675,00 €/mq	€ 248.197,50	100,00%	€ 248.197,50
				Valore di stima:	€ 248.197,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al valore innanzi determinato, in funzione della minore appetibilità del mercato dovuta alla differenza tra la contrattazione nel mercato libero e la vendita forzata nonché al particolare periodo di abbondante offerta di situazioni immobiliari simili, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione pari al 20%, pertanto il valore a base d'asta è determinato in € 198.558,00.



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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Atena Lucana, li 28/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gentile Filomena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - calcolo oneri concessori
- ✓ Altri allegati - visura storica NCT fgl 58 part 759
- ✓ Altri allegati - visura storica NCEU fgl 58 part 759
- ✓ Altri allegati - estratto Google Maps Via Mezzana
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo con attestato medico
- ✓ Altri allegati - titolo di provenienza del terreno atto del 22.04.1999
- ✓ Altri allegati - asservimento - costituzione di vincolo atto del 25/02/2000
- ✓ Altri allegati - planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - ispezione ipotecaria aggiornata al 23/06/2023
- ✓ Altri allegati - individuazione accesso al compendio pignorato
- ✓ Altri allegati - Concessione Edilizia 2872/1999
- ✓ Altri allegati - D.I.A. -variante in corso d'opera
- ✓ Altri allegati - deposito calcolo strutture al Genio Civile
- ✓ Altri allegati - estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - foto esterno
- ✓ Altri allegati - Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Teggiano (SA) - via Mezzana, edificio unico, piano T-1
Area di 1086 mq con entro fabbricato ad uso abitativo costituito da piano terra di mq 77,60 e piano rialzato-primi di mq 158,26 oltre portico e balconi per complessivi mq 41.76. In zona pianeggiante, facilmente accessibile, area parzialmente delimitata da recinzione con piantumazioni, sistemazione esterna grossolana e individuazione di area di parcheggio/sosta solo antistante il lato di accesso al fabbricato e lateralmente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 759, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui è ubicato il fabbricato ricade fuori dalla perimetrazione urbana ed è classificata E/3 zona agricola. Ai fini della vendita a farsi, se l'acquirente è imprenditore agricolo a titolo principale, non sono dovuti oneri concessori. Se, invece, l'acquirente è soggetto diverso dall'imprenditore agricolo a titolo principale gli oneri, quantificati come da calcolo allegato (€ 2.817,35 contributo per il costo di costo di costruzione ed € 1.928,01 contributo per oneri di urbanizzazione), si applicano al doppio (DPR 380/01) per complessivi € 9.490,72.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2019 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Teggiano (SA) - via Mezzana, edificio unico, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 759, Categoria A7	Superficie	367,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo, alla data del sopralluogo, era ancora complessivamente buono. Gl'infissi esterni denotano in maniera evidente la mancanza di manutenzione.		
Descrizione:	Area di 1086 mq con entro fabbricato ad uso abitativo costituito da piano terra di mq 77,60 e piano rialzato-primo di mq 158,26 oltre portico e balconi per complessivi mq 41.76. In zona pianeggiante, facilmente accessibile, area parzialmente delimitata da recinzione con piantumazioni, sistemazione esterna grossolana e individuazione di area di parcheggio/sosta solo antistante il lato di accesso al fabbricato e lateralmente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore esecutato (affetto da grave patologia al midollo spinale), dalla moglie [REDACTED] e dai loro 3 figli di cui due minorenni, uno dei quali [REDACTED] affetto da ritardo nell'apprendimento e nel linguaggio (vedi attestato medico allegato al verbale di sopralluogo).		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a SALERNO il 01/08/2007
Reg. gen. 41251 - Reg. part. 11083
Importo: € 45.000,00
A favore di BANCA PER LA CASA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 30.000,00
Rogante: notaio Francesco Coppa
Data: 26/07/2007
N° repertorio: 5077
Note: [REDACTED] coniuge dell'esecutato, debitrice non datrice d'ipoteca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 01/07/2019
Reg. gen. 25895 - Reg. part. 19824
A favore di UNICREDIT SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

