

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gentile Filomena, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2019 del R.G.E.

promossa da

ARTEMISIA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 04671530261

CONEGLIANO (TV)

MELIORBANCA S.P.A.

Codice fiscale: 00651540585

MILANO

contro



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2019 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



All'udienza del 10/11/2022, 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 14/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - via vittorio alfieri, 16 (Coord. Geografiche: 40.397040069923584, 15.59886395931244)

PICCOLO APPARTAMENTO UBICATO NELLA PARTE MEDIO-ALTA DEL PAESE, ZONA URBANIZZATA DI NON FACILE RAGGIUNGIMENTO.

ACCESSO AVVIENE DIRETTAMENTE DALLA VIA ALFIERI; QUEST'ULTIMA E' PERCORRIBILE, A SENZO UNICO, CON VEICOLI DI PICCOLE DIMENSIONI. LA UNITÀ IMMOBILIARE NON DISPONE DI POSTO AUTO E NELLA ZONA LA POSSIBILITÀ DI PARCHEGGIO È ASSAI LIMITATA; ESSA CONSTA DI PIANO TERRA, AD USO ABITATIVO, A QUOTA SOTTOPOSTA RISPETTO VIA ALFIERI DI CM 60 E PIANO COMPLETAMENTE INTERRATO RISPETTO LA SUCCITATA VIA, AD USO CANTINA-DEPOSITO, COMUNICANTE SOLO CON SCALA INTERNA COL PIANO SOPRASTANTE, PRIVO DI PRESA DI ARIA E LUCE DIRETTA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/02/2023.

Custode delle chiavi: CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MARIA SANTORO

Alla data del sopralluogo non è stato riscontrato in prossimità della porta di accesso il numero civico. A tutto il 21/02/2023, data di rilascio dell'attestato del Comune di Sala Consilina che si allega, l'immobile contraddistinto al foglio 46 particella 1234 subalterno 4 NON è identificato con numero civico.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - via vittorio alfieri, 16

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

SI RICHIAMA INTEGRALMENTE LA CERTIFICAZIONE NOTARILE A FIRMA DEL NOTAIO SERGIO CAPPELLI

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

TRATTASI DI BENE PERSONALE GIACCHÉ ACQUISTATO DALLA ESECUTATA "NUBILE" ALLA DATA DEL ROGITO.

CONFINI

VIA VITTORIO ALFIERI, EREDI DI LOPARDO MICHELE, EREDI DI MARTELLI GIUSEPPE, ROMAGNANO TERESA.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CANTINA DEPOSITO	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	2,35 m	INTERRATO
Abitazione	77,65 mq	77,65 mq	1,00	77,65 mq	2,65 m	TERRA
AFFACCI SU VIA DANTE	1,20 mq	1,20 mq	0,25	0,30 mq	2,65 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				80,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1234, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2

		Piano S1
Dal 01/01/1992 al 23/10/2007		Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1234, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 330,53 Piano S1T
Dal 23/10/2007 al 04/03/2019		Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 1234, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 81 mq Rendita € 330,53 Piano S1T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	1234	4		A3	1	4	81 mq	330,53 €	S1T	

STATO CONSERVATIVO

LA UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN PESSIME CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE, IN PARTICOLARE ESSA DENOTA DIFFUSE INFILTRAZIONI DI ACQUA CHE SONO ALLA BASE DI SCROSTAMENTI DI PITTURE E FORMAZIONI DI MUFFE.

PARTI COMUNI

COSTITUISCONO PARTI COMUNI DELLA U.I. IN TRATTAZIONE LE MURATURE DI PIETrame PERIMETRALI E I SOLAI DI CALPESTIO E COPERTURA.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

da QUANTO DEPOSITATO AGLI ATTI non si evincono Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si precisa preliminarmente che la unità immobiliare in esame è ricompresa in un comparto edilizio molto più esteso e articolato su almeno sei livelli, tra Via Alfieri e Via Dante. La zona è urbanizzata.

La struttura portate verticale prevalente è rappresentata da muratura in pietrame consolidata da rete

elettrosaldata e betoncino, i solai intermedi risultano rifatti in c.a. e la copertura a falde è ordita da travi e listelli in legno con sovrastante manto di tegole tipo portoghese alla cui estremità sono posti i canali di gronda e i rispettivi pluviali. Le pareti interne (divisori) sono in laterizio forato, le pareti sono intonacate e pitturate. La pavimentazione e i rivestimenti sono in ceramica di qualità ordinaria, le porte interne sono di legno lamellare ordinario e gli infissi esterni sono di alluminio; quelli su via Alfieri sono dotati di grate di protezione anch'esse in alluminio, i balconi che affacciano su Via Dante, ovvero sulla vallata sottostante, sono dotati di scuretti di protezione del tipo "romana". Sono presenti impianto di riscaldamento completo di elementi radianti, impianto elettrico ed idrico con tubature incassate. E' altresì presente caminetto a combustione di legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1980	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Agnese Bruno	28/03/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Salerno	24/04/1980	10771	9447
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 15/02/1994	[REDACTED]	Denuzia di successione di LOBOSCO GRAZIA			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Salerno	10/06/1994	15786	12260
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Sala Consilina	14/03/1994	54	296	

Dal 14/05/2005	[REDACTED]	Denuncia di successione di LOPARDO FRANCESCO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.R.II. di Salerno	19/06/2006	33766	2014
Dal 21/12/2007	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Coppa	21/12/2007	6202	3169
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.R.R.II. di Salerno	09/01/2008	1196	750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sala Consilina	12/05/2006	68	368

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

AI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA DELLE TRASCRIZIONI NON RISULTANO FORMALIZZATE LE ACCETTAZIONI DI EREDITA' IN MORTE DEI DANTI CAUSA LOBOSCO GRAZIA E LOPARDO FRANCESCO. IL COSTO PER TALI ADEMPIMENTI A FARSI E DA PUBBLICARE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI SALERNO E' QUANTIFICABILE IN € 1.000,00.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SALERNO il 21/12/2007
Reg. gen. 1197 - Reg. part. 227
Importo: € 280.000,00
A favore di ARTEMISIA SPV S.R.L.

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: notaio Coppa Francesco

Data: 21/12/2007

N° repertorio: 6203

N° raccolta: 3170

Note: DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA ROTUNDO FRANCESCO

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a SALERNO il 18/02/2019

Reg. gen. 6491 - Reg. part. 5049

A favore di ARTEMISIA SPV S.R.L.

Contro

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

LA UNITA' IMMOBILIARE E' UBICATA ALL'INTERNO DEL PERIMETRO URBANO DI SALA CONSILINA E FA' PARTE DELL'ABITATO STORICO NELLA PARTE MEDIO-ALTA DEL PAESE. E' EVIDENTE CHE L'IMPIANTO DELL'INTERO COMPARTO NEL QUALE E' INSERITA LA UNITA' IMMOBILIARE IN ESAME E' DI EDIFICAZIONE ANTECEDENTE IL 1° SETTEMBRE 1967. E' ALTRESI' EVIDENTE CHE LO STESSO COMPARTO E' STATO OGGETTO D'INTERVENTO IN EPOCA RECENTE; A TAL FINE IL COMUNE DI SALA CONSILINA HA FORNITO DOCUMENTAZIONE CIRCA INTERVENTI EDILIZI EFFETTUATI A SEGUITO DEGLI EVENTI SISMICI DEL 23/11/1980.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

AGLI ATTI DEL COMUNE NON ESISTE DOCUMENTAZIONE AUTORIZZATIVA COMPROVANTE LA REALIZZAZIONE ORIGINARIA DELL'INTERO COMPARTO. TUTTAVIA IL COMUNE DI SALA CONSILINA HA RILASCIATO COPIA (CHE SI ALLEGA) DELL'AUTORIZZAZIONE AD EDIFICARE AI SENSI DEL DECRETO L.GS 30.03.1990 N. 76 CONTESTUALE ALL'ASSEGNAZIONE DI BUONO CONTRIBUTO AI SENSI DELLA EX LEGGE 219/81, D.LGS 76/90 E L. 32/92.

LOPARDO FRANCESCO, COMPROPRIETARIO DELL'IMMOBILE ALL'EPOCA DELLA CONCESSIONE DEL CONTRIBUTO, PER QUANTO SI EVINCE DALL'ATTO RILASCIATO DAL COMUNE DI SALA CONSILINA (ALLEGATO) BENEFICIO' DI € 76.573.896.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

I VINCOLI CONDOMINIALI SONO PRESENTI E AFFERISCONO LE PARTI STRUTTURALI. NON RISULTA FORMALIZZATO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - via vittorio alferi, 16
PICCOLO APPARTAMENTO UBICATO NELLA PARTE MEDIO-ALTA DEL PAESE, ZONA URBANIZZATA DI NON FACILE RAGGIUNGIMENTO. ACCESSO AVVIENE DIRETTAMENTE DALLA VIA ALFIERI; QUEST'ULTIMA E' PERCORRIBILE, A SENZO UNICO, CON VEICOLI DI PICCOLE DIMENSIONI. LA UNITÀ IMMOBILIARE NON DISPONE DI POSTO AUTO E NELLA ZONA LA POSSIBILITÀ DI PARCHEGGIO È ASSAI LIMITATA; ESSA CONSTA DI PIANO TERRA, AD USO ABITATIVO, A QUOTA SOTTOPOSTA RISPETTO VIA ALFIERI DI CM 60 E PIANO COMPLETAMENTE INTERRATO RISPETTO LA SUCCITATA VIA, AD USO CANTINA-DEPOSITO, COMUNICANTE SOLO CON SCALA INTERNA COL PIANO SOPRASTANTE, PRIVO DI PRESA DI ARIA E LUCE DIRETTA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1234, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.475,00

Il metodo di stima usato è la comparazione avente a riferimento il parametro minimo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Al valore così determinato viene applicato il deprezzamento del 10% giacchè gl'immobili messi in vendita in ambito di procedure espropriative sono meno appetibili rispetto la libera contrattazione. Ciò

determina il valore a base d'asta pari a € 36.427,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sala Consilina (SA) - via vittoria alferi, 16	80,95 mq	500,00 €/mq	€ 40.475,00	100,00%	€ 40.475,00
				Valore di stima:	€ 40.475,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Preliminarmente al decreto di trasferimento occorre formalizzare le accettazioni di eredità dei de cuius danti causa infraventennali.

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.

Atena Lucana, li 01/03/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - atto notarile del 21/12/2007 da cui la trascrizione 750 del 9/1/2008 (p. [REDACTED])
- ✓ Altri allegati - Attestazione per toponomastica del Comune di Sala Consilina
- ✓ Altri allegati - Autorizzazione lavori e buono contributo rilasciati dal Comune di Sala Consilina
- ✓ Altri allegati - Catasto ortofoto
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - planimetria catastale



✓ Altri allegati - visura storica (Aggiornamento al 27/02/2023)

✓ Altri allegati - documentazione fotografica



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - via vittorio alferi, 16
 PICCOLO APPARTAMENTO UBICATO NELLA PARTE MEDIO-ALTA DEL PAESE, ZONA URBANIZZATA DI
 NON FACILE RAGGIUNGIMENTO. ACCESSO AVVIENE DIRETTAMENTE DALLA VIA ALFIERI;
 QUEST'ULTIMA E' PERCORRIBILE, A SENZO UNICO, CON VEICOLI DI PICCOLE DIMENSIONI. LA UNITÀ
 IMMOBILIARE NON DISPONE DI POSTO AUTO E NELLA ZONA LA POSSIBILITÀ DI PARCHEGGIO È ASSAI
 LIMITATA; ESSA CONSTA DI PIANO TERRA, AD USO ABITATIVO, A QUOTA SOTTOPOSTA RISPETTO
 VIA ALFIERI DI CM 60 E PIANO COMPLETAMENTE INTERRATO RISPETTO LA SUCCITATA VIA, AD USO
 CANTINA-DEPOSITO, COMUNICANTE SOLO CON SCALA INTERNA COL PIANO SOPRASTANTE, PRIVO
 DI PRESA DI ARIA E LUCE DIRETTA.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1234, Sub. 4, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: LA UNITA' IMMOBILIARE E' UBICATA ALL'INTERNO DEL PERIMETRO
 URBANO DI SALA CONSILINA E FA' PARTE DELL'ABITATO STORICO NELLA PARTE MEDIO-ALTA DEL
 PAESE. E' EVIDENTE CHE L'IMPIANTO DELL'INTERO COMPARTO NEL QUALE E' INSERITA LA UNITA'
 IMMOBILIARE IN ESAME E' DI EDIFICAZIONE ANTECEDENTE IL 1° SETTEMBRE 1967. E' ALTRESÌ
 EVIDENTE CHE LO STESSO COMPARTO E' STATO OGGETTO D'INTERVENTO IN EPOCA RECENTE; A
 TAL FINE IL COMUNE DI SALA CONSILINA HA FORNITO DOCUMENTAZIONE CIRCA INTERVENTI
 EDILIZI EFFETTUATI A SEGUITO DEGLI EVENTI SISMICI DEL 23/11/1980.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sala Consilina (SA) - via vittorio alfieri, 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1234, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	80,95 mq
Stato conservativo:	LA UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN PESSIME CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE, IN PARTICOLARE ESSA DENOTA DIFFUSE INFILTRAZIONI DI ACQUA CHE SONO ALLA BASE DI SCROSTAMENTI DI PITTURE E FORMAZIONI DI MUFFE.		
Descrizione:	PICCOLO APPARTAMENTO UBICATO NELLA PARTE MEDIO-ALTA DEL PAESE, ZONA URBANIZZATA DI NON FACILE RAGGIUNGIMENTO. ACCESSO AVVIENE DIRETTAMENTE DALLA VIA ALFIERI; QUEST'ULTIMA E' PERCORRIBILE, A SENZO UNICO, CON VEICOLI DI PICCOLE DIMENSIONI. LA UNITA' IMMOBILIARE NON DISPONE DI POSTO AUTO E NELLA ZONA LA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO è ASSAI LIMITATA; ESSA CONSTA DI PIANO TERRA, AD USO ABITATIVO, A QUOTA SOTTOPOSTA RISPETTO VIA ALFIERI DI CM 60 E PIANO COMPLETAMENTE INTERRATO RISPETTO LA SUCCITATA VIA, AD USO CANTINA-DEPOSITO, COMUNICANTE SOLO CON SCALA INTERNA COL PIANO SOPRSTANTE, PRIVO DI PRESA DI ARIA E LUCE DIRETTA.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SALERNO il 21/12/2007
Reg. gen. 1197 - Reg. part. 227
Importo: € 280.000,00
A favore di ARTEMISIA SPV S.R.L.
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: notaio Coppa Francesco
Data: 21/12/2007
N° repertorio: 6203
N° raccolta: 3170
[REDACTED]

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SALERNO il 18/02/2019
Reg. gen. 6491 - Reg. part. 5049
A favore di ARTEMISIA SPV S.R.L.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

