

TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciscio Biagio, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2019 del R.G.E.

contro

██████████

Codice fiscale: ██████████

Partita IVA: ██████████



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	5
Titolarità	5
Dati Catastali	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riserve e particolarità da segnalare	8



INCARICO

All'udienza del 22/06/2021, il sottoscritto Ing. Sciscio Biagio, con studio in Via Gino Landolfi, 8 - 84043 - Agropoli (SA), email biagiosciscio@gmail.com, PEC biagio.sciscio@ordingsa.it, Tel. 338 4977447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecagnano Faiano (SA) - Località S. Antonio di Pontecagnano

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato consiste di un appartamento mansardato e 4 Locali terranei, di seguito sinteticamente descritti e riportati unitamente ai valori a base d'asta.

LOTTI (E.I. 52/2019): Numero 5 LOTTI.

- LOTTO 1 - ABITAZIONE AL PIANO 3° MANSARDATO (SUB. 79)

Il LOTTO 1 (APPARTAMENTO AL PIANO MANSARDATO) di cui alla presente E.I.52/2019 consiste di un'abitazione distribuita su unico livello mansardato al piano terzo di un fabbricato condominiale sito in Via Pidenza civico 125, località Sant'Antonio a Pidenza, nel comune di Pontecagnano Faiano (SA).

Gli identificativi catastali sono i seguenti:

-N.C.E.U. Pontecagnano Faiano Foglio 5 Part. 344 Sub. 79, VIA PICENZA 125, piano 3, categoria A/2, classe 3 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 87,00 mq (totale escluse aree scoperte 87,00 mq), rendita 348,61 €.

NOTE CATASTALI:

•La planimetria catastale dell'abitazione è risultata essere CONFORME rispetto allo stato dei luoghi.

?VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1

(piena proprietà dell'intero): 68.000,00€

- LOTTO 2 - LOCALE COMMERCIALE (SUB. 89)

Il LOTTO 2 (LOCALE COMMERCIALE) di cui alla presente E.I.52/2019 consiste di un locale commerciale al piano terra di un fabbricato condominiale sito in Via Posidonia civici 54-56, località Sant'Antonio a Pidenza, nel comune di Pontecagnano Faiano (SA).

Gli identificativi catastali sono i seguenti:

-N.C.E.U. Pontecagnano Faiano Foglio 5 Part. 344 Sub. 89, VIA POSEIDONIA, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 24,00 mq, superficie catastale 27,00 mq, rendita 65,69 €.

NOTE CATASTALI:

•La planimetria catastale del locale commerciale è risultata essere CONFORME allo stato dei luoghi.

?VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2

(piena proprietà dell'intero): 11.500,00€



- LOTTO 3 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 90)

Il LOTTO 3 (LOCALE COMMERCIALE) di cui alla presente E.I.52/2019 consiste di un locale commerciale al piano terra di un fabbricato condominiale sito in Via Posidonia civico 54, località Sant'Antonio a Pienza, nel comune di Pontecagnano Faiano (SA).

Gli identificativi catastali sono i seguenti:

-N.C.E.U. Pontecagnano Faiano Foglio 5 Part. 344 Sub. 90, VIA POSEIDONIA, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 24,00 mq, superficie catastale 27,00 mq, rendita 65,69 €.

NOTE CATASTALI:

•La planimetria catastale del locale commerciale è risultata essere CONFORME allo stato dei luoghi.

?VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 3

(piena proprietà dell'intero): 11.000,00€

- LOTTO 4 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 108)

Il LOTTO 4 (LOCALE COMMERCIALE) di cui alla presente E.I.52/2019 consiste di un locale commerciale al piano terra di un fabbricato condominiale sito in Via Posidonia civico 54, località Sant'Antonio a Pienza, nel comune di Pontecagnano Faiano (SA).

Gli identificativi catastali sono i seguenti:

-N.C.E.U. Pontecagnano Faiano Foglio 5 Part. 344 Sub. 108 (ex sub 92), VIA POSEIDONIA, piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza 52,00 mq, superficie catastale 55,00 mq, rendita 574,71 €.

NOTE CATASTALI:

•La planimetria catastale del locale commerciale è risultata essere CONFORME allo stato dei luoghi.

?VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 4

(piena proprietà dell'intero): 47.500,00€

LOTTO 5 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 91)

Il LOTTO 5 (LOCALE COMMERCIALE) di cui alla presente E.I.52/2019 consiste di un locale commerciale al piano terra di un fabbricato condominiale sito in Via Posidonia civici 58-58/A-58/B, località Sant'Antonio a Pienza, nel comune di Pontecagnano Faiano (SA).

Gli identificativi catastali sono i seguenti:

-N.C.E.U. Pontecagnano Faiano Foglio 5 Part. 344 Sub. 91, VIA POSEIDONIA, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 93,00 mq, superficie catastale 126,00 mq, rendita 254,56 €.

NOTE CATASTALI:

•La planimetria catastale del locale commerciale è risultata essere DIFFORME allo stato dei luoghi, in quanto l'unità immobiliare è stata suddivisa in due depositi con accessi al civico 58 fronte strada Via Posidonia e ai civici 58/A e 58/B tramite traversa privata di Via Posidonia.

?VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 5

(piena proprietà dell'intero): 41.000,00€

Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecagnano Faiano (SA) - Località S. Antonio di Pontecagnano

TITOLARITÀ

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ██████████
Partita IVA: ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

La Società Debitrice ██████████ risulta proprietaria dei 5 Lotti per effetto del seguente titolo di proprietà principale:

All.3b) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita per Notaio Dott. Ermanno Buonocore del 22/01/2007, REP n° 54968 e RAC n° 19448 trascritto il 01/02/2007 ai Numeri RG 5686 e RP 3445 (██████████ fa confluire unitamente ad altri beni i cespiti esecutati nella società debitrice RIM SRL).

Nell'atto il Lotto 4 è riportato con l'ex sub 92 attuale sub 108.

Con riferimento alle provenienze ultraventennali si riporta la seguente ulteriore trascrizione:

All.3c) Titolo di Provenienza ultraventennale: Atto di divisione per Notaio Dott. Raimondo Malinconico del 23/12/1991, REP n° 27855 trascritto il 22/01/1992 ai Numeri RG 3503 e RP 3299 (gli ██████████ procedono alla suddivisione dei cespiti in Salerno e Pontecagnano, tra cui anche gli immobili esecutati).

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla certificazione notarile:

- All.3a) Certificazione Notarile per Notaio Dott. Alessia Iannone del 09/05/2019.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	344	79		A2	3	4,5		348,61 €	3	

Corrispondenza catastale

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

NOTE CATASTALI:

- La planimetria catastale del locale commerciale è risultata essere DIFFORME allo stato dei luoghi, in quanto l'unità immobiliare è stata suddivisa in due depositi con accessi al civico 58 fronte strada Via Posidonia e ai civici 58/A e 58/B tramite traversa privata di Via Posidonia.

•

NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA:

- I dati catastali dei lotti coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento, ad eccezione del Lotto 4 i cui dati catastali attuali corrispondono al sub 108 mentre nella trascrizione del pignoramento si rinviene come identificativo l'ex sub 92. Inoltre sui 5 lotti di proprietà ██████████ non insistono altre procedura esecutive all'infuori della presente E.I. 52/2019, in quanto sugli altri beni nella provincia di Avellino è stata incardinato separato pignoramento e separata esecuzione dallo Stesso Creditore Procedente contro ██████████. Non risulta alcuna incongruenza sostanziale tra i dati riportati nelle visure catastali, ed i dati contenuti sia nell'Atto di Pignoramento, sia nella Nota di Trascrizione dello stesso, che possa inficiare la procedura esecutiva E.I. 52/2019.

NOTE CATASTALI:

- La planimetria catastale del locale commerciale è risultata essere DIFFORME allo stato dei luoghi, in quanto l'unità immobiliare è stata suddivisa in due depositi con accessi al civico 58 fronte strada Via Posidonia e ai civici 58/A e 58/B tramite traversa privata di Via Posidonia.

Per Ulteriori dettagli catastali si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontecagnano Faiano (SA) - Località S. Antonio di Pontecagnano
 Il compendio pignorato consiste di un appartamento mansardato e 4 Locali terranei, di seguito sinteticamente descritti e riportati unitamente ai valori a base d'asta. LOTTI (E.I. 52/2019): Numero 5 LOTTI. - LOTTO 1 - ABITAZIONE AL PIANO 3° MANSARDATO (SUB. 79) Il LOTTO 1 (APPARTAMENTO AL PIANO MANSARDATO) di cui alla presente E.I.52/2019 consiste di un'abitazione distribuita su unico livello mansardato al piano terzo di un fabbricato condominiale sito in Via Pidenza civico 125, località Sant'Antonio a Pidenza, nel comune di Pontecagnano Faiano (SA). Gli identificativi catastali sono i seguenti: -N.C.E.U. Pontecagnano Faiano Foglio 5 Part. 344 Sub. 79, VIA PICENZA 125, piano 3, categoria A/2, classe 3 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 87,00 mq (totale escluse aree scoperte 87,00 mq), rendita 348,61 €. NOTE CATASTALI: •La planimetria catastale dell'abitazione è risultata essere CONFORME rispetto allo stato dei luoghi. ?VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1 (piena proprietà dell'intero): 68.000,00€ - LOTTO 2 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 89) Il LOTTO 2 (LOCALE COMMERCIALE) di cui alla presente E.I.52/2019 consiste di un locale commerciale al piano terra di un fabbricato condominiale sito in Via Posidonia civici 54-56, località Sant'Antonio a Pidenza, nel comune di Pontecagnano Faiano (SA). Gli identificativi catastali sono i seguenti: -N.C.E.U. Pontecagnano Faiano Foglio 5 Part. 344 Sub. 89, VIA POSEIDONIA, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 24,00 mq, superficie catastale 27,00 mq, rendita 65,69 €. NOTE CATASTALI: •La planimetria catastale del locale commerciale è risultata essere CONFORME allo stato dei luoghi. ?VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2 (piena proprietà dell'intero): 11.500,00€ - LOTTO 3 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 90) Il LOTTO 3 (LOCALE COMMERCIALE) di cui alla presente E.I.52/2019 consiste di un locale commerciale al piano terra di un fabbricato condominiale sito in Via Posidonia civico 54, località Sant'Antonio a Pidenza, nel comune di Pontecagnano Faiano (SA). Gli identificativi catastali sono i seguenti: -N.C.E.U. Pontecagnano Faiano Foglio 5 Part. 344 Sub. 90, VIA POSEIDONIA, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 24,00 mq, superficie catastale 27,00 mq, rendita 65,69 €. NOTE CATASTALI: •La planimetria catastale del locale commerciale è risultata essere CONFORME allo stato dei luoghi. ?VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 3 (piena proprietà dell'intero): 11.000,00€ - LOTTO 4 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 108) Il LOTTO 4 (LOCALE COMMERCIALE) di cui alla presente E.I.52/2019 consiste di un locale commerciale al piano terra di un fabbricato condominiale sito in Via Posidonia civico 54, località Sant'Antonio a Pidenza, nel comune di Pontecagnano Faiano (SA). Gli identificativi catastali sono i seguenti: -N.C.E.U. Pontecagnano Faiano Foglio 5 Part. 344 Sub. 108 (ex sub 92), VIA POSEIDONIA, piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza 52,00 mq, superficie catastale 55,00 mq, rendita 574,71 €. NOTE CATASTALI: •La planimetria catastale del locale commerciale è risultata essere CONFORME allo stato dei luoghi. ?VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 4 (piena proprietà dell'intero): 47.500,00€ LOTTO 5 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 91) Il LOTTO 5 (LOCALE COMMERCIALE) di cui alla presente E.I.52/2019 consiste di un locale commerciale al piano terra di un fabbricato condominiale sito in Via Posidonia civici 58-58/A-58/B, località Sant'Antonio a Pidenza, nel comune di Pontecagnano Faiano (SA). Gli identificativi catastali sono i seguenti: -N.C.E.U. Pontecagnano Faiano Foglio 5 Part. 344 Sub. 91, VIA POSEIDONIA, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 93,00 mq, superficie catastale 126,00 mq, rendita 254,56 €. NOTE CATASTALI: •La planimetria catastale del locale commerciale è risultata essere DIFFORME allo stato dei luoghi, in quanto l'unità immobiliare è stata suddivisa in due depositi con accessi al civico 58 fronte strada Via Posidonia e ai civici 58/A e 58/B tramite traversa privata di Via Posidonia. ?VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 5 (piena proprietà dell'intero): 41.000,00€ Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 344, Sub. 79, Categoria A2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 1 - Appartamento Pontecagnano Faiano (SA) - Località S. Antonio di Pontecagnano	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

PARTICOLARITÀ E NOTE DA SEGNALARE

Si segnalano i seguenti aspetti:

- il Lotto 4 è attualmente censito con il numero di subalterno 108, a fronte del ex sub 92 attualmente soppresso, che viene riportato nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione.

Esiste comparsa di costituzione di altro soggetto debitore Sig.ra Luigia Chiancone, difesa dall'Avv. De Martino, Pignorata dallo stesso ente bancario creditore procedente, su altri beni siti in Forino di AVELLINO, estranei alla presente E.I. 52-2019, come pure non costituiscono oggetto di istanza di vendita i subb 80 e 81 oggetto di restrizione del vincolo ipotecario assentito anche dall'ente bancario creditore procedente.

Per Ulteriori dettagli su questi ed altri aspetti si rimanda gli altri allegati dell'elaborato peritale.

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.

Agropoli, li 27/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sciscio Biagio

