
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Assunta Velia, nell'Esecuzione Immobiliare
13/2018 del R.G.E.

contro

sig

INCARICO

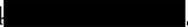
Con ordinanza del 30/11/2020, la sottoscritta Arch. De Rosa Assunta Velia, con studio in Via A. C. De Meis 561 - 80147 - Napoli (NA), email assiaderosa@inwind.it, PEC assuntavelia.derosa@archiworldpec.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c.. Telematicamente, in data 01/12/2020 depositava accettazione dell'incarico e prestava giuramento di rito presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto unico** – appartamento con annessa cantina in Salvitelle (SA), via G. Salerno s.n.c.

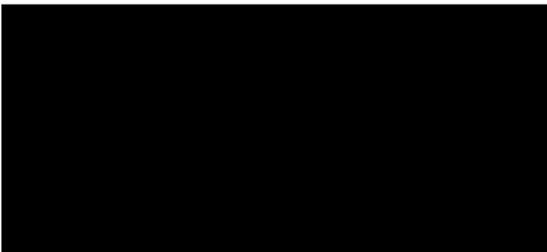
DESCRIZIONE

Il bene è sito nel piccolo comune di Salvitelle – provincia di Salerno, a circa 80km dal capoluogo e ai confini con la Basilicata. Salvitelle è caratterizzata da un territorio prevalentemente collinare posto a 646m s.l.m., i cui confini sono delimitati a sud dal Monte San Giacomo (961m s.l.m.), e a nord dal torrente Melandro-Bianco. Il territorio è raggiungibile percorrendo l'autostrada A3 (Salerno – Reggio Calabria) con uscita al casello di Sicignano degli Alburni, da cui dista 18km – oppure dalle s.s. n.19ter e n.94 .

Il bene staggito consta di un appartamento ubicato nel centro storico di Salvitelle (SA) – tra le vie Giacomo Salerno e Vittorio Emanuele III – afferente un manufatto ad uso residenziale di più ampia consistenza, ricostruito ex legge 219/81 nel 1990. Come meglio specificato nel seguito, l'immobile in esame consta di 136mq di superficie lorda – comprensiva di balconi - disposta tra piano rialzato (catastalmente rubricato come piano terra) e primo piano, oltre locale deposito di 61mq lordi, avente accesso autonomo sul prospetto laterale del fabbricato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene ai seguenti esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni dal 19/08/1995:



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

-  (Proprietà 1/1) – per acquisto fattone in comunione legale dei beni con 

CONFINI

L'appartamento, con la propria pertinenza (locale deposito) si sviluppa tra piano seminterrato, piano rialzato e primo piano dell'immobile posto in angolo tra via Vittorio Emanuele III e via G. Salerno, site nel centro storico di Salvitelle, per cui confina con le suddette strade pubbliche rispettivamente sui lati nord (accesso) e sud, mentre sul versante ovest confina con altre unità immobiliari afferenti il fabbricato, e sul versante est - dove è posto l'accesso al locale deposito - confina con stradina secondaria di collegamento tra le due vie anzidette.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	54,00 mq	61,00 mq	0,50	30,50 mq	2,75 m	seminterrato
Abitazione	118,80 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	2,80 m	Terra / primo
Balconi	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	Terra / primo
Totale superficie convenzionale:				166,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Trattasi di abitazione strutturalmente e funzionalmente unica, peraltro distribuita su tre livelli accessibili da piccolo ambiente soggiorno posto al piano terra. Il locale deposito è strettamente correlato all'appartamento anche per l'attuale sviluppo degli impianti (idrico ed elettrico): una vendita separata del locale comporterebbe aggravio di spese poco favorevoli alla commerciabilità del bene.

Per quanto attiene le disposizioni interne e le consistenze degli specifici ambienti, si relaziona quanto segue:

l'appartamento trova accesso da una piccola rampa di scale esclusiva posta su via G. Salerno, che conduce ad un ambiente soggiorno di circa 15,00mq, dotato di balconcino in affaccio sulla stradina laterale di connessione tra via G. Salerno e via V. Emanuele III. Dall'ambiente soggiorno si passa, sulla destra, al vano scala che conduce internamente al locale deposito (autonomamente accessibile anche dall'esterno) - a sua volta costituito da un locale di circa 30,00mq privo di areazione/luminosità ed un ulteriore vano di 14,73mq con accesso dalla strada e piccolo sopraluce soprastante la porta d'ingresso. Dal soggiorno al piano rialzato, attraverso il medesimo vano scala, si accede al piano superiore, dove si sviluppa la maggiore superficie dell'appartamento: salendo la scala sulla sinistra si accede all'ambiente cucina di 15,77mq oltre balcone (in comune con il bagno) di 2,40mq. Di seguito, un unico disimpegno di 8,27mq disloca l'accesso alle n.3 camere da letto (16,80mq, 12,43mq, 24,85mq), al bagno di 6,49mq ed al piccolo ripostiglio ricavato nel vano scala di 2,25mq. Le tre camere da letto sono dotate, ciascuna, di proprio piccolo balconcino in affaccio sulla via V. Emanuele III.

Si precisa che nel disimpegno è posta una botola di accesso al sottotetto, locale avente esclusiva funzione di coibentazione e non praticabile, da cui peraltro derivano - per omessa manutenzione - diversi fenomeni di infiltrazione (vd foto camera da letto matrimoniale).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il fabbricato di più ampia consistenza, cui afferiscono i cespiti staggiti, è stato edificato su area di mq 337,00 catastalmente rubricata al fog 8 part. 168, derivante dalla demolizione totale del preesistente fabbricato - ex legge 219/81. Tale variazione si riflette catastalmente nella redazione del nuovo tipo mappale n.2019 del 04/04/1996 - con relativo elenco immobili, da cui non emergono unità immobiliari accorpate, soppresse e/o derivate.

Si riporta la tabella relativa ai dati catastali aggiornati:

Dati Catastali								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Cat	Classe	Superficie catastale	Rendita	Piano
	8	168	5	C2	1	Totale: 61 mq	23,98	S1
	8	168	12	A3	2	Totale: 136mq. Totale escluse aree scoperte: 132 mq	413,17	T-1

Corrispondenza catastale

La configurazione del cespite è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio. È altresì corretta la titolarità catastale: il bene è attualmente intestato in piena proprietà al debitore, che ne ha effettuato l'acquisto in regime di comunione legale dei beni.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti ex art.567 c.p.c., sussiste congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento, quest'ultimo trascritto presso la Conservatoria di Salerno ai nn.2476/1981 in data 19/01/2018, emesso dal tribunale di Lagonegro e notificato il 14/12/2017 contro ██████████, nato a Salvitelle il 04/09/1966 ██████████, nata a Polla il 09/03/1970 a favore della Banca Nazionale del lavoro spa con sede in Roma.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitazione principale dell'esecutato: il Comune di Salvitelle ha rilasciato alla scrivente Certificato di Residenza Storico da cui si evince che l'esecutato risiede in via Giacomo Salerno, 25 (già 6 per variazione toponomastica) a far data dal 16/08/2001.

CONDIZIONI

Appena discrete le condizioni manutentive sia degli interni che degli spazi esterni. Da segnalare interventi necessari alla messa in sicurezza del fabbricato, che necessita di rifacimento dei frontalini dei balconi e delle cornici aggettanti, dove diversi puntuali processi di ossidazione del ferro generano distacchi di intonaco e conseguente caduta di calcinacci lungo le strade circostanti il fabbricato. Ulteriore elemento di "spinta" dei calcinacci è rappresentato da alcuni dei marmi apposti ai balconi (vd foto), diffusi a macchia lungo tutto il fabbricato, dove sono palesi fenomeni di infiltrazione di acqua tra le soglie e la pavimentazione (specifico riferimento, in questo caso, ai balconi visionati

nell'appartamento oggetto di disamina). Infine, non sono trascurabili interventi di manutenzione del tetto che arreca ai solai sottostanti palesi danni da infiltrazione.

PARTI COMUNI

Il bene rientra in contesto condominiale, in sede di sopralluogo il debitore riferiva di accordi interni concernenti le spese comuni, stipulati di volta in volta tra i condomini.

SERVITÙ

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto staggiato consta di porzione di fabbricato di più ampia consistenza, edificato nel 1990 a seguito della completa demolizione del fabbricato preesistente.

I lavori di ricostruzione dell'isolato sono rientrati negli interventi di attuazione del Piano di Recupero del Centro Storico, favoriti dall'attuazione della L.R. 20 del 03/12/2003, volta alla semplificazione dell'azione amministrativa nei comuni della Regione Campania impegnati nell'opera di ricostruzione conseguente agli eventi sismici del Novembre 1980 e Febbraio 1981. Il manufatto realizzato ex novo secondo i grafici di progetto redatti dall'arch. Lucio De Chiara consta di un edificio a corpi di fabbrica multipiano per civili abitazioni, aventi differenti altezze nel rispetto dei calcoli statici eseguiti in area a rischio S=9, con struttura portante in elevazione costituita da travi e pilastri in cls armato.

L'appartamento presenta finiture per lo più economiche: infissi interni in legno ed esterni in alluminio, tinteggiatura a tempera bianca sia ai soffitti che alle pareti (peraltro da riprendere in diversi punti dei soffitti), pavimenti in maiolica di vecchia fazione. Nulla è pervenuto circa la **abitabilità** e la **conformità degli impianti**, che in ogni caso andrebbero riadeguati alle norme vigenti a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si evidenzia preliminarmente che:

- 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.

In particolare, la produzione redatta per il creditore precedente è corredata da **certificazione notarile ex art.567 c.p.c. del Notaio Maria Landolfo di Napoli**, la cui ricostruzione del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (19/01/2018) può essere sintetizzata come di seguito:

il bene è stato acquistato dal debitore esecutato, sig. 2222222, per atto di compravendita stipulato il 15/12/2000 per Notaio Orlando Roberto (rep.973, trascr. Conservatoria Salerno del 22/12/2000 ai nn.35361/27766), venduto dal sig. 2222222. Quest'ultimo, vi era pervenuto per

atto di divisione del 06/09/2000 per Notaio Orlando Roberto (rep.239 rep.973, trascr. Conservatoria Salerno del 25/09/2000 ai nn.25541/20103) a seguito di successione di 2222222 (denuncia n.4 vol.7879 del 06/10/1977, trascr. Conservatoria Salerno del 02/05/1978 ai nn.8868/10065) ed atto di accettazione tacita di eredità (trascritta presso la Conservatoria Salerno del 19/02/2018 ai nn.6719/5298) con cui 2222222 lasciava al figlio 22222 la proprietà della maggiore consistenza dell'immobile riportato al fog 8 part.168 sub 3. Infine, il bene era pervenuto al sig. 222222 da 2222222, in virtù di atto di permuta per Notaio Filadelfo Sarno del 18/08/1967 (trascr. Conservatoria Salerno del 01/09/1967 ai nn.20084/17709).

Per ulteriori dettagli si rinvia alla Certificazione Notarile versata agli atti della procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, la scrivente riporta quanto acquisito dagli atti esaminati, in particolare dalla certificazione notarile ex art.567 c.p.c. redatta dal Notaio Maria Landolfo di Napoli, da cui emergono la trascrizione dell'atto di pignoramento (Conservatoria Salerno, 19/01/2018 nn.2476/1981) e l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (Conservatoria Salerno, 01/10/2008 nn.38004/6395). Non sussistono altre iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e non sussistono ulteriori spese che graveranno sull'acquirente: il bene non ricade su suolo demaniale; il diritto sul bene dei debitori è di proprietà e non di natura concessoria, non sussistono altresì spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è sito in zona A del vigente PRG. L'edificazione del manufatto staggiato è conforme ai lavori di ricostruzione dell'isolato, rientrati negli interventi di attuazione del Piano di Recupero del Centro Storico, favoriti dall'attuazione della L.R. 20 del 03/12/2003, volta alla semplificazione dell'azione amministrativa nei comuni della Regione Campania impegnati nell'opera di ricostruzione conseguente agli eventi sismici del Novembre 1980 e Febbraio 1981, per la cui specificazione si rinvia al seguente punto "regolarità edilizia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il manufatto di più ampia consistenza è stato edificato nell'ambito degli interventi di ricostruzione ex Legge 219/81, di cui la scrivente ha acquisito in copia ed allegato al presente elaborato:

pianta piano seminterrato (locale deposito);

pianta piano rialzato (ambiente soggiorno e vano scala);

pianta primo piano (appartamento);

deposito calcoli al genio Civile di Salerno per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in via G. Salerno, rubricato al NCEU Salvitelle (SA) fg 8 part 168 - prot.18842 del 22/10/1986;

rilascio autorizzazione del Comune di Salvitelle (SA) prot. 844 del 05/03/1987 per lavori di costruzione/riparazione assegnazione contributi;

Certificato di ultimazione a tutto il 19/09/1990, dei lavori condominio "UMI 7" in via G. Salerno, a firma del Direttore dei Lavori arch. Enzo Cancellieri;

Trasmissione Collaudo Statico prot.3467 del 22/09/1993 a firma dell'ing. Vincenzo Buccino;

Relazione di Accertamento della Regolare Esecuzione prot.1165 del 14/03/1996.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Non sono pervenute certificazione energetica e/o certificazioni relative alla conformità degli impianti alle vigenti normative, per cui - il necessario adeguamento - resta un onere dell'acquirente, i cui costi ricadono nel valore di stima individuato nel presente elaborato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene oggetto di stima, in quanto all'attualità le spese sulle parti comuni sono di volta in volta suddivise e gestite tra i proprietari delle unità afferenti il manufatto di più ampia consistenza.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 - in particolare alle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che vedono il bene inserito nella zona omogenea B2 relativamente al primo semestre 2021 - nonché esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** – appartamento su due livelli con annesso locale deposito al piano seminterrato, ubicato in Salvitelle (SA), via G. Salerno s.n.c.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 – appartamento su due livelli con annesso locale deposito.	166,50 mq	520,00 €/mq	€ 86.580,00	100,00	€ 86.580,00
Totale lotto:					€ 86.580,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 20/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Rosa Assunta Velia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ documentazione fotografica
- ✓ elaborato grafico: individuazione del bene da google maps e piante ai vari livelli
- ✓ estratto di mappa catastale
- ✓ elaborato planimetrico
- ✓ visure catastali aggiornate
- ✓ planimetrie catastali
- ✓ estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- ✓ certificato di residenza storico
- ✓ documentazione amministrativa
- ✓ quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare