
TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marmo Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2004 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto 1.....	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Lotto 2.....	7
Descrizione	8
Titolarità	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali	9
Lotto 3.....	10
Descrizione	11
Titolarità	11
Consistenza.....	12
Dati Catastali	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Lotto 1	13
Lotto 2	13
Lotto 3	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	16
Lotto 3	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2004 del R.G.E.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	17
Lotto 3	17

INCARICO

In data 05/06/2023, il sottoscritto Arch. Marmo Anna, con studio in Via G. Mezzacapo, 98 - 84036 - Sala Consilina (SA), email architetto@annamarmo.it, PEC arch_annamarmo@archiworldpec.it, Tel. 0975 010091 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano T (Coord. Geografiche: 40.397415630559635, 15.59872004707148)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano 2 (Coord. Geografiche: 40.397383444003154, 15.598728021326524)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano 1 (Coord. Geografiche: 40°23'50.4"N 15°35'55.7"E)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano T

DESCRIZIONE

Il locale deposito è ubicato al piano terra di un edificio plurifamiliare costituito da una struttura portante in muratura e solai in legno; infissi in legno. L'immobile è rifinito all'interno con intonaco grezzo, pavimenti in cls. Si accede al locale da un vano ingresso comune prospiciente via V. Alfieri ed identificato catastalmente al fg. 46 p.lla 1746. Risulta dotato di energia elettrica. Lo stato di manutenzione complessivo è discreto, presenta finiture di tipo grezzo. Risulta esposto prevalentemente a sud.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Locale di deposito	34,80 mq	46,50 mq	1	46,50 mq	4,10 m	terra
Totale superficie convenzionale:				46,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,50 mq		

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	1745			C2		36 mq	11,63 mq	17,48 €	Terra	

Corrispondenza catastale

sussistono lievi difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale del cespite identificato alla p.lla 1745 sub 2, come si evince dalle schede planimetriche allegate. Pertanto la scheda catastale del Lotto uno non risulta aderente rispetto allo stato dei luoghi, ma presentano lievi difformità.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano 2

DESCRIZIONE

L'appartamento è ubicato al piano secondo di un edificio plurifamiliare costituito da una struttura portante in muratura, solai misti in putrelle e tavelloni o solai in legno; trespagnature esterne in pietrame con spessori variabili; tramezzature interne dello spessore di 15 cm in laterizio forato; infissi in legno. L'appartamento si presenta all'interno con intonaco grezzo nella maggior parte degli ambienti, solo alcune camere risultano rifinite ad intonaco fino, i pavimenti in piastrelle di graniglia negli ambienti più adiacenti all'ingresso mentre ne sono totalmente privi i restanti. Si accede all'immobile da un vano scala comune che si sviluppa per tutti e tre i livelli del fabbricato. Risulta dotato di impianto minimo di acqua potabile municipale e di energia elettrica; lo scarico delle acque nere è convogliato alla fognatura pubblica. L'appartamento ha una buona esposizione, nel complesso è molto luminoso; lo stato di manutenzione complessivo è pessimo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	189,83 mq	241,19 mq	1	241,19 mq	4,30 m	2
Totale superficie convenzionale:				241,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				241,19 mq		

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	1745	8		A4	2	5,5 vani	123 mq	238,6 €	2	
	46	1745	9		A4	2	4 vani	100 mq	173,53 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussistono lievi difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale del cespite identificato alla p.lla 1745 sub 9, come si evince dalle schede planimetriche allegate, Pertanto la scheda catastale del Lotto due non risulta aderente rispetto allo stato dei luoghi, ma presenta lievi difformità

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano 1

DESCRIZIONE

Il terreno si sviluppa sostanzialmente su due terrazzamenti, di cui uno posizionato a +4,00 m dalla strada ed accessibile sia da un vano porta posto al piano primo del vano scala comune, nonché dall'unità immobiliare identificata al fg. 46 p.lla 1745 sub 4 (immobile già venduto con asta immobiliare), un secondo a +9,00 m accessibile dal terzo livello.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Attualmente si rileva che il terreno identificato al Catasto Terreni al fg.46 p.lla 1747 risulta soppresso e frazionato a far data del 23/11/2021, ovvero in data successiva al pignoramento immobiliare. La p.lla 1747, soppressa agli atti del Catasto terreni, ha generato le p.lle 3520 e 3521 ed attualmente solo quest'ultima risulta in titolarità e nel possesso degli esecutati.

In particolare la p.lla 3520 risulta in titolarità a **** Omissis **** e **** Omissis **** per Atto di Compravendita a rogito del Notaio Tiziana Baratta del 23/03/2022 Rep. 240. In detto atto, i coniugi **** Omissis **** hanno acquistato detta p.lla 3520 da **** Omissis **** e **** Omissis **** .

L'area in cui ricade il terreno oggetto di esecuzione, ricade in zona A – Centro storico.

Oggetto di esecuzione immobiliare è soltanto ½ di detto terreno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	290,00 mq	290,00 mq	1	290,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				290,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

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	1747			T	1		290 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente si rileva che il terreno identificato al Catasto Terreni al fg.46 p.lla 1747 risulta soppresso e frazionato a far data del 23/11/2021, ovvero in data successiva al pignoramento immobiliare. La p.lla 1747, soppressa agli atti del Catasto terreni, ha generato le p.lle 3520 e 3521 ed attualmente solo quest'ultima risulta in titolarità e nel possesso degli esecutati (Allegato 7C).

In particolare la p.lla 3520 risulta in titolarità a **** Omissis **** e **** Omissis **** per Atto di Compravendita a rogito del Notaio Tiziana Baratta del 23/03/2022 Rep. 240. In detto atto, i coniugi **** Omissis **** hanno acquistato detta p.lla 3520 da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Tale variazione ha comportato altresì una modifica alla consistenza materiale dell'immobile, infatti, attualmente la p.lla 3521, nel possesso dei debitori esecutati, ha una consistenza pari a 121 mq ovvero inferiore alla metà della p.lla 1747 da cui è stata generata per frazionamento e soppressione della stessa con una consistenza complessiva pari a 290 mq e di cui la metà acquistata dai debitori esecutati, così come riportato nell'atto di vendita Rep. 10654 del 25/06/1999.

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 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano T

Il locale deposito è ubicato al piano terra di un edificio plurifamiliare costituito da una struttura portante in muratura e solai in legno; infissi in legno. L'immobile è rifinito all'interno con intonaco grezzo, pavimenti in cls. Si accede al locale da un vano ingresso comune prospiciente via V. Alfieri ed identificato catastalmente al fg. 46 p.lla 1746. Risulta dotato di energia elettrica. Lo stato di manutenzione complessivo è discreto, presenta finiture di tipo grezzo. Risulta esposto prevalentemente a sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1745, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

Il valore al mq è stato ragguagliato al fine di includere in un unico valore diverse metodologie di stima, meglio dettagliate nella relazione completa allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano T	46,50 mq	258,06 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 12.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano 2

L'appartamento è ubicato al piano secondo di un edificio plurifamiliare costituito da una struttura portante in muratura, solai misti in putrelle e tavelloni o solai in legno; tompagnature esterne in pietrame con spessori variabili; tramezzature interne dello spessore di 15 cm in laterizio forato; infissi

in legno. L'appartamento si presenta all'interno con intonaco grezzo nella maggior parte degli ambienti, solo alcune camere risultano rifinite ad intonaco fino, i pavimenti in piastrelle di graniglia negli ambienti più adiacenti all'ingresso mentre ne sono totalmente privi i restanti. Si accede all'immobile da un vano scala comune che si sviluppa per tutti e tre i livelli del fabbricato. Risulta dotato di impianto minimo di acqua potabile municipale e di energia elettrica; lo scarico delle acque nere è convogliato alla fognatura pubblica. L'appartamento ha una buona esposizione, nel complesso è molto luminoso; lo stato di manutenzione complessivo è pessimo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1745, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 46, Part. 1745, Sub. 9, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 92.000,00

Il valore al mq è stato ragguagliato al fine di includere in un unico valore diverse metodologie di stima, meglio dettagliate nella relazione completa allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano 2	241,19 mq	381,44 €/mq	€ 92.000,00	100,00%	€ 92.000,00
				Valore di stima:	€ 92.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano 1

Il terreno si sviluppa sostanzialmente su due terrazzamenti, di cui uno posizionato a +4,00 m dalla strada ed accessibile sia da un vano porta posto al piano primo del vano scala comune, nonché dall'unità immobiliare identificata al fg. 46 p.lla 1745 sub 4 (immobile già venduto con asta immobiliare), un secondo a +9,00 m accessibile dal terzo livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1747, Categoria T

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 1.200,00

Il valore al mq è stato ragguagliato al fine di includere in un unico valore diverse metodologie di stima, meglio dettagliate nella relazione completa allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano 1	290,00 mq	8,28 €/mq	€ 2.400,00	50,00%	€ 1.200,00
				Valore di stima:	€ 1.200,00

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.

Sala Consilina, li 09/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marmo Anna

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano T
Il locale deposito è ubicato al piano terra di un edificio plurifamiliare costituito da una struttura portante in muratura e solai in legno; infissi in legno. L'immobile è rifinito all'interno con intonaco grezzo, pavimenti in cls. Si accede al locale da un vano ingresso comune prospiciente via V. Alfieri ed identificato catastalmente al fg. 46 p.la 1746. Risulta dotato di energia elettrica. Lo stato di manutenzione complessivo è discreto, presenta finiture di tipo grezzo. Risulta esposto prevalentemente a sud.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1745, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano 2
L'appartamento è ubicato al piano secondo di un edificio plurifamiliare costituito da una struttura portante in muratura, solai misti in putrelle e tavelloni o solai in legno; tompagnature esterne in pietrame con spessori variabili; tramezzature interne dello spessore di 15 cm in laterizio forato; infissi in legno. L'appartamento si presenta all'interno con intonaco grezzo nella maggior parte degli ambienti, solo alcune camere risultano rifinite ad intonaco fino, i pavimenti in piastrelle di graniglia negli ambienti più adiacenti all'ingresso mentre ne sono totalmente privi i restanti. Si accede all'immobile da un vano scala comune che si sviluppa per tutti e tre i livelli del fabbricato. Risulta dotato di impianto minimo di acqua potabile municipale e di energia elettrica; lo scarico delle acque nere è convogliato alla fognatura pubblica. L'appartamento ha una buona esposizione, nel complesso è molto luminoso; lo stato di manutenzione complessivo è pessimo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1745, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 46, Part. 1745, Sub. 9, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano 1
Il terreno si sviluppa sostanzialmente su due terrazzamenti, di cui uno posizionato a +4,00 m dalla strada ed accessibile sia da un vano porta posto al piano primo del vano scala comune, nonché dall'unità immobiliare identificata al fg. 46 p.la 1745 sub 4 (immobile già venduto con asta immobiliare), un secondo a +9,00 m accessibile dal terzo livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1747, Categoria T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2004 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1745, Categoria C2	Superficie	46,50 mq
Descrizione:	Il locale deposito è ubicato al piano terra di un edificio plurifamiliare costituito da una struttura portante in muratura e solai in legno; infissi in legno. L'immobile è rifinito all'interno con intonaco grezzo, pavimenti in cls. Si accede al locale da un vano ingresso comune prospiciente via V. Alfieri ed identificato catastalmente al fg. 46 p.la 1746. Risulta dotato di energia elettrica. Lo stato di manutenzione complessivo è discreto, presenta finiture di tipo grezzo. Risulta esposto prevalentemente a sud.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1745, Sub. 8, Categoria A4 - Fg. 46, Part. 1745, Sub. 9, Categoria A4	Superficie	241,19 mq
Descrizione:	L'appartamento è ubicato al piano secondo di un edificio plurifamiliare costituito da una struttura portante in muratura, solai misti in putrelle e tavelloni o solai in legno; tompagnature esterne in pietrame con spessori variabili; tramezzature interne dello spessore di 15 cm in laterizio forato; infissi in legno. L'appartamento si presenta all'interno con intonaco grezzo nella maggior parte degli ambienti, solo alcune camere risultano rifinite ad intonaco fino, i pavimenti in piastrelle di graniglia negli ambienti più adiacenti all'ingresso mentre ne sono totalmente privi i restanti. Si accede all'immobile da un vano scala comune che si sviluppa per tutti e tre i livelli del fabbricato. Risulta dotato di impianto minimo di acqua potabile municipale e di energia elettrica; lo scarico delle acque nere è convogliato alla fognatura pubblica. L'appartamento ha una buona esposizione, nel complesso è molto luminoso; lo stato di manutenzione complessivo è pessimo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno	
Ubicazione:	Sala Consilina (SA) - via Vittorio Alfieri, 11, piano 1

Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1747, Categoria T	Superficie	290,00 mq
Descrizione:	Il terreno si sviluppa sostanzialmente su due terrazzamenti, di cui uno posizionato a +4,00 m dalla strada ed accessibile sia da un vano porta posto al piano primo del vano scala comune, nonché dall'unità immobiliare identificata al fg. 46 p.la 1745 sub 4 (immobile già venduto con asta immobiliare), un secondo a +9,00 m accessibile dal terzo livello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		