

---

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gentile Filomena, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2022 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 24/11/2023, il sottoscritto Geom. Gentile Filomena, con studio in Via Nazionale - Contrada Macerrina - 84030 - Atena Lucana (SA), email [filomenagentile@tiscali.it](mailto:filomenagentile@tiscali.it), PEC [filomena.gentile@geopec.it](mailto:filomena.gentile@geopec.it), Tel. 335 8435176 - 097571067 - 097571369, Fax 097571369 - 097571067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2023 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 Polla (SA) - VIA DI PORTA DEI CAVALLI, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 40.51548655, 15.4924416)

## DESCRIZIONE

---

ABITAZIONE SU PIU' LIVELLI, UBICATA ALL'INTERNO DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI POLLA, CON AUTORIMESSA A PIANO TERRA E POSSIBILITÀ DI ULTERIORE PARCHEGGIO NELLE IMMEDIATE VICINANZE. RAGGIUNGIBILE DALLA VIABILITÀ DEL POSTO (NON SEMPRE AGEVOLE) CON AUTOMEZZI DI DIMENSIONI LIMITATE, IN ZONA URBANIZZATA IN CUI SONO PRESENTI I SERVIZI PRIMARI. DISTA CIRCA 2,5 CHILOMETRI DALLO SVINCOLO AUTOSTRADALE DELLA A2 SALERNO - REGGIO CALABRIA. L'IMMOBILE CONSTA DI AUTORIMESSA E INGRESSO ABITAZIONE A PIANO TERRA CON ACCESSO DIRETTO, ATTRAVERSO B.C.N.C., DALLA VIABILITÀ COMUNALE (VIA DI PORTA DEI CAVALLI), PRIMO PIANO ADIBITO A ZONA GIORNO E SECONDO PIANO ADIBITO A ZONA NOTTE CON SOVRASTANTE SOTTOTETTO, ISPEZIONABILE MA NON ABITABILE; I LIVELLI DEL FABBRICATO SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA.

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

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polla (SA) - VIA DI PORTA DEI CAVALLI, piano T-1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

IL CREDITORE PROCEDENTE HA OPTATO PER IL DEPOSITO DI CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA.

## 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.

## CONFINI

---

area comune ad altri antistante l'ingresso a piano terra (Bene comune non censibile), Petrone Teresa, Petrone Salvatore, Via di Porta dei Cavalli

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AUTORIMESSA	68,32 mq	91,10 mq	0,20	18,22 mq	2,95 m	TERRA
DISIMPEGNO-INGRESSO	3,37 mq	4,50 mq	0,60	2,70 mq	2,95 m	TERRA
ABITAZIONE-ZONA GIORNO	55,20 mq	73,60 mq	1	73,60 mq	2,75 m	PRIMO
BALCONE	1,26 mq	1,26 mq	0,25	0,32 mq	2,75 m	PRIMO
ABITAZIONE-ZONA NOTTE	51,52 mq	73,60 mq	1	73,60 mq	2,75 m	SECONDO
BALCONE	8,25 mq	8,25 mq	0,25	2,06 mq	2,75 m	SECONDO
SOTTOTETTO	36,80 mq	73,60 mq	0,10	7,36 mq	0,00 m	SOTTOTETTO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>177,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>177,86 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano terra è costituito da ambienti con altezze variabili; quella indicata nello schema è l'altezza media

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Si richiamano le numerose variazioni rilevabili dalle allegate visure catastali aggiornate che afferiscono all'indirizzo, ai dati di classamento e alla storia degli intestati degli immobili. Si precisa che l'identificativo 1818 sub 12 deriva dal subalterno 3 per variazione intervenuta il 12/12/2011 per la destinazione d'uso da C2 (deposito) a C6 (autorimessa).

Gli attuali ultimi intestatari catastali corrispondono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1818	4		A2	3	6.5 VANI	148 mq	288,7 €	T-1-2	
	17	1818	12		C6	10	79	84 mq	269,28 €	T	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le schede catastali contengono lievi discostamenti interni alla U.I. (es. vano porta tra autorimessa e disimpegno d'ingresso a p.t., destinazione di vano w.c. a p.t.).

## STATO CONSERVATIVO

---

LO STATO CONSERVATIVO, RELATIVAMENTE ALLA ORINARIA MANUTENZIONE, è BUONO. TUTTAVIA L'INTERO FABBRICATO PRESENTA GRAVI PROBLEMI DI UMIDITÀ CHE PREGIUDICANO LA SALUBRITÀ DEGLI AMBIENTI. GIÀ ALL'INGRESSO AL PIANO TERRA, NELL'APRIRE LA PORTA, E' ASSAI INVASIVA LA PUZZA DI MUFFA CHE SI AVVERTE. DA ISPEZIONE EFFETTUATA SI EVINCE AL SECONDO PIANO, NELLA CAMERA PADRONALE, UNA INTERA PARETE NERA E MALEODORANTE PER LA PRESENZA COSTANTE E DURATURA DI ACQUA; LE INFILTRAZIONI SONO EVIDENTEMENTE RIVENIENTI DA PARTE DELLA COPERTURA E DALLA SOTTOSTANTE MURATURA COMUNE AD ALTRA PROPRIETÀ (PARTICELLA 1818 SUBALTERNO 9). I SOTTOSTANTI PIANI, LUNGO IL MEDESIMO LATO, PRESENTANO LE STESSA PROBLEMATICHE IN FORMA MENO IMPATTANTE.

## PARTI COMUNI

---

SONO COMUNI AD ALTRI, OLTRE L'AREA ANTISTANTE L'INGRESSO AL FABBRICATO, LA MURATURA DIVISORIA CON I CONFINANTI SUBALTERNI 2, 5, 7, 8, 9

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

DALLA DOCUMENTAZIONE VERSATA IN ATTI DAL CREDITORE PROCEDENTE DAL NON SI EVINCE PRESENZA DI SERVITU', CENSO, LIVELLO E USI CIVICI.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

TRATTASIO DI FABBRICATO RICOSTRUITO A SEGUITO DEL SISMA DEL 23/11/1980. Le fondazioni e la struttura portante verticale e gli orizzontamenti sono in cemento armato realizzato in loco, la tompagnatura perimetrale e i divisori interni sono in blocchetti di laterizio alleggerito. La copertura, a falde, è costituita da orditura primaria e secondaria di legno con sovrastante manto di tegole. Esternamente ed internamente le pareti sono intonacate e rifinite con manufatture e materiali riconducibili a quelli comunemente usati per le civili abitazioni relativamente al primo e secondo piano, mentre, il piano terra è rifinito a rustico; gl'impianti sono presenti e sono del tipo incassato in tubazioni di corrugato e ferro. I pavimenti sono di ceramica di modesta qualità. Gl'infissi, per la parte abitativa, sono in legno e quelli esterni sono dotati di tapparelle in pvc. Al piano terra l'ingresso dell'autorimessa è dotato di porta con vetro e avvolgibile in alluminio; le rampe di scala interna, anch'esse realizzate in c.a., sono rivestite di marmo bianco di Carrara. L'impianto di riscaldamento della parte abitativa è alimentato da gas metano e da termocamino alimentato a legna, sono presenti gli elementi radianti. Il fabbricato in esame è privo di volte. Non è presente terreno esclusivo/giardino. La copertura e il sottotetto, relativamente alla muratura comune ad altri, necessitano d'intervento per l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALLA CO-ESECUTATA SIGNORA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*E DAI SUOI DUE FIGLI. LA MEDESIMA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* HA RIFERITO, DURANTE IL SOPRALLUOGO, CHE E' INTERVENUTA GIA' DA TEMPO LA SEPARAZIONE DALL'EX CONIUGE SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2002	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI **** Omissis **** nata il 17/08/1915 e deceduta il 17/01/2002</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Salerno	26/10/2004	49299	37690
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI ROMA	20/06/2002	44	188
<b>Dal 17/01/2002</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' nascente da atto in notar Pietro Ferrara del 24/08/2009 rep 51012</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Salerno	04/04/2022	14093	11140
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 24/01/2007</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>RICOSTITUZIONE DI CONDOMINIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Maria D'Alessio	24/01/2007	29044	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Salerno	20/02/2007	9012	5472
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI SALA CONSILINA	12/02/2007	61	
<b>Dal 24/08/2009</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Pietro Ferrara	24/08/2009	51012	6025
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Salerno	04/09/2009	40627	32564
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la nota di trascrizione dell'accettazione di eredità da parte di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*e \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, eseguita in corso di causa il 04/04/2022, indica gl'immobili originari ovvero le particelle 1818 sub 4 e 1818 sub 3. La particella 1818 sub 3, HA ORIGINATO LA PARTICELLA 1818 SUB 12 (pignorata), IL 12/12/2011

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a SALERNO il 04/09/2009  
Reg. gen. 40628 - Reg. part. 4762  
Importo: € 137.100,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 91.400,00  
Rogante: notaio Pietro Ferrara  
Data: 24/08/2009  
N° repertorio: 51013  
N° raccolta: 6026  
Note: gravante sulle originarie particelle 1818 sub 3 e 1818 sub 4

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a SALERNO il 10/03/2022  
Reg. gen. 10043 - Reg. part. 8068  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: ESEGUITO SUGL'IMMOBILI COSI' COME ATTUALMENTE IDENTIFICATI (1818 SUB 4 E 1818 SUB 12)

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione potrà essere calcolato ad aggiudicazione avvenuta, con il relativo importo.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

La zona in cui è ubicato il compendio pignorato, in Catasto del Comune censuario di Polla al foglio di mappa n. 17 particella n. 1818, ricade in zona urbanistica omogenea "A" (Centro storico). -art. 9 N.T.d'A.) dal vigente Piano Regolatore Generale, avente le seguenti caratteristiche:

In tali zone il Piano si attua con l'intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato esecutivo o piano di recupero). In assenza di piani esecutivi approvati sono da escludersi interventi di demolizione e ricostruzione; potranno essere autorizzate quelle opere definite dalle lettere a)-b)-c)-d) dell'art.31 delle legge 5/8/1978, n.457; sono consentiti, altresì, minimi incrementi volumetrici, una tantum, pari ad un massimo di 50 mc. Per migliorare la funzionalità interna degli alloggi e per dotarli dei servizi igienico/sanitari in caso di necessità.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione 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.

L'ORIGINARIO FABBRICATO ERA D'IMPIANTO ANTECEDENTE IL 01/09/1967; A SEGUITO DEGLI EVENTI SISMICI DEL 23/11/1980 PER I GRAVI DANNI RIPORTATI FU ABBATTUTO E SUCCESSIVAMENTE RICOSTRUITO. LA EDIFICAZIONE DELL'INTERO COMPARTO DI CUI FA PARTE LA PORZIONE DI FABBRICATO QUI TRATTATO FU AUTORIZZATA CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 2221 DI PROT. RILASCIATA DAL COMUNE DI POLLA IL 18/03/1991. Esiste il collaudo strutturale in data 27/11/1993 regolarmente depositato presso il competente Genio Civile (vedi documentazione rilasciata dal Comune di Polla).

### ***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.

La sagoma del fabbricato è sostanzialmente rispettata. Internamente la suddivisione è variata, a piano terra non era previsto w.c. e per i piani superiori la suddivisione era diversa rispetto quanto rilevato in fase di sopralluogo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gl'immobili pignorati non si prestano a formare più lotti.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche innanzi riferite nonché sulle 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 delle 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 Polla (SA) - VIA DI PORTA DEI CAVALLI, piano T-1-2  
ABITAZIONE SU PIU' LIVELLI, UBIKATA ALL'INTERNO DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI POLLA, CON AUTORIMESSA A PIANO TERRA E POSSIBILITÀ DI ULTERIORE PARCHEGGIO NELLE IMMEDIATE VICINANZE. RAGGIUNGIBILE DALLA VIABILITÀ DEL POSTO (NON SEMPRE AGEVOLE) CON AUTOMEZZI DI DIMENSIONI LIMITATE, IN ZONA URBANIZZATA IN CUI SONO PRESENTI I SERVIZI PRIMARI. DISTA CIRCA 2,5 CHILOMETRI DALLO SVINCOLO AUTOSTRADALE DELLA A2 SALERNO - REGGIO CALABRIA. L'IMMOBILE CONSTA DI AUTORIMESSA E INGRESSO ABITAZIONE A PIANO TERRA CON ACCESSO DIRETTO, ATTRAVERSO B.C.N.C., DALLA VIABILITÀ COMUNALE (VIA DI PORTA DEI CAVALLI), PRIMO PIANO ADIBITO A ZONA GIORNO E SECONDO PIANO ABIBITO A ZONA NOTTE CON SOVRASTANTE SOTTOTETTO, ISPEZIONABILE MA NON ABITABILE; I LIVELLI DEL FABBRICATO SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1818, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 1818, Sub. 12, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 97.823,00  
Il metodo di stima, trattandosi di ubicazione in parte del Comune con mercato immobiliare pressoché inesistente, è basato sull'applicazione della quotazione OMI - parametro minimo (per le criticità innanzi segnalate) di ultima pubblicazione.  
L'IMMOBILE, PER LE DIFFORMITÀ INNANZI EVIDENZIATE, DOVRA' ESSERE SANATO TRAMITE PERMESSO IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 380/2001.  
I COSTI A SOSTENERSI POSSONO COSÌ QUANTIFICARSI: € 516,00 PER OBLAZIONE, € 32,00 PER BOLLI, € 200,00 PER DIRITTI D'ISTRUTTORIA AL COMUNE DI POLLA, € 1.800,00 PER ONERI TECNICI RELATIVI A PRATICA PER UTC E PER VARIAZIONE CATASTALE DOCFA, PER COMPLESSIVI € 2.548,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Polla (SA) - VIA DI PORTA DEI CAVALLI,	177,86 mq	550,00 €/mq	€ 97.823,00	100,00%	€ 97.823,00

piano T-1-2						
					Valore di stima:	€ 97.823,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritengono urgenti gl'interventi a farsi in copertura

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 23/10/2024

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - C.E. PROT. 2221 - 1991
- ✓ Altri allegati - CDU 23-2024
- ✓ Altri allegati - COLLAUDO STATICO
- ✓ Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO P.LLA 1818
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA COMUNE DI POLLA FOGLIO 17
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE FGL 17 PART 1818 SUB 4 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE FGL 17 PART 1818 SUB 12 (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ Altri allegati - VISURA STORICA FGL 17 PART 1818 SUB 3
- ✓ Altri allegati - VISURA STORICA FGL 17 PART 1818 SUB 4
- ✓ Altri allegati - VISURA STORICA FGL 17 PART 1818 SUB 12
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polla (SA) - VIA DI PORTA DEI CAVALLI, piano T-1-2  
ABITAZIONE SU PIU' LIVELLI, UBICATA ALL'INTERNO DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI POLLA, CON AUTORIMESSA A PIANO TERRA E POSSIBILITÀ DI ULTERIORE PARCHEGGIO NELLE IMMEDIATE VICINANZE. RAGGIUNGIBILE DALLA VIABILITÀ DEL POSTO (NON SEMPRE AGEVOLE) CON AUTOMEZZI DI DIMENSIONI LIMITATE, IN ZONA URBANIZZATA IN CUI SONO PRESENTI I SERVIZI PRIMARI. DISTA CIRCA 2,5 CHILOMETRI DALLO SVINCOLO AUTOSTRADALE DELLA A2 SALERNO - REGGIO CALABRIA. L'IMMOBILE CONSTA DI AUTORIMESSA E INGRESSO ABITAZIONE A PIANO TERRA CON ACCESSO DIRETTO, ATTRAVERSO B.C.N.C., DALLA VIABILITÀ COMUNALE (VIA DI PORTA DEI CAVALLI), PRIMO PIANO ADIBITO A ZONA GIORNO E SECONDO PIANO ADIBITO A ZONA NOTTE CON SOVRASTANTE SOTTOTETTO, ISPEZIONABILE MA NON ABITABILE; I LIVELLI DEL FABBRICATO SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1818, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 1818, Sub. 12, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona in cui è ubicato il compendio pignorato, in Catasto del Comune censuario di Polla al foglio di mappa n. 17 particella n. 1818, ricade in zona urbanistica omogenea "A" (Centro storico). -art. 9 N.T.d'A.) dal vigente Piano Regolatore Generale, avente le seguenti caratteristiche: In tali zone il Piano si attua con l'intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato esecutivo o piano di recupero). In assenza di piani esecutivi approvati sono da escludersi interventi di demolizione e ricostruzione; potranno essere autorizzate quelle opere definite dalle lettere a)-b)-c)-d) dell'art.31 delle legge 5/8/1978, n.457; sono consentiti, altresì, minimi incrementi volumetrici, una tantum, pari ad un massimo di 50 mc. Per migliorare la funzionalità interna degli alloggi e per dotarli dei servizi igienico/sanitari in caso di necessità.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Polla (SA) - VIA DI PORTA DEI CAVALLI, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1818, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 17, Part. 1818, Sub. 12, Categoria C6	<b>Superficie</b>	177,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	LO STATO CONSERVATIVO, RELATIVAMENTE ALLA ORINARIA MANUTENZIONE, è BUONO. TUTTAVIA L'INTERO FABBRICATO PRESENTA GRAVI PROBLEMI DI UMIDITÀ CHE PREGIUDICANO LA SALUBRITÀ DEGLI AMBIENTI. GIÀ ALL'INGRESSO AL PIANO TERRA, NELL'APRIRE LA PORTA, E' ASSAI INVASIVA LA PUZZA DI MUFFA CHE SI AVVERTE. DA ISPEZIONE EFFETTUATA SI EVINCE AL SECONDO PIANO, NELLA CAMERA PADRONALE, UNA INTERA PARETE NERA E MALEODORANTE PER LA PRESENZA COSTANTE E DURATURA DI ACQUA; LE INFILTRAZIONI SONO EVIDENTEMENTE RIVENIENTI DA PARTE DELLA COPERTURA E DALLA SOTTOSTANTE MURATURA COMUNE AD ALTRA PROPRIETÀ (PARTICELLA 1818 SUBALTERNO 9). I SOTTOSTANTI PIANI, LUNGO IL MEDESIMO LATO, PRESENTANO LE STESSA PROBLEMATICHE IN FORMA MENO IMPATTANTE.		
<b>Descrizione:</b>	ABITAZIONE SU PIU' LIVELLI, UBICATA ALL'INTERNO DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI POLLA, CON AUTORIMESSA A PIANO TERRA E POSSIBILITÀ DI ULTERIORE PARCHEGGIO NELLE IMMEDIATE VICINANZE. RAGGIUNGIBILE DALLA VIABILITÀ DEL POSTO (NON SEMPRE AGEVOLE) CON AUTOMEZZI DI DIMENSIONI LIMITATE, IN ZONA URBANIZZATA IN CUI SONO PRESENTI I SERVIZI PRIMARI. DISTA CIRCA 2,5 CHILOMETRI DALLO SVINCOLO AUTOSTRADALE DELLA A2 SALERNO - REGGIO CALABRIA. L'IMMOBILE CONSTA DI AUTORIMESSA E INGRESSO ABITAZIONE A PIANO TERRA CON ACCESSO DIRETTO, ATTRAVERSO B.C.N.C., DALLA VIABILITÀ COMUNALE (VIA DI PORTA DEI CAVALLI), PRIMO PIANO ADIBITO A ZONA GIORNO E SECONDO PIANO ADIBITO A ZONA NOTTE CON SOVRASTANTE SOTTOTETTO, ISPEZIONABILE MA NON ABITABILE; I LIVELLI DEL FABBRICATO SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALLA CO-ESECUTATA SIGNORA **** Omissis ****E DAI SUOI DUE FIGLI. LA MEDESIMA SIG.RA **** Omissis **** HA RIFERITO, DURANTE IL SOPRALLUOGO, CHE E' INTERVENUTA GIÀ DA TEMPO LA SEPARAZIONE DALL'EX CONIUGE SIG. **** Omissis ****.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a SALERNO il 04/09/2009  
Reg. gen. 40628 - Reg. part. 4762  
Importo: € 137.100,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 91.400,00  
Rogante: notaio Pietro Ferrara  
Data: 24/08/2009  
N° repertorio: 51013  
N° raccolta: 6026  
Note: gravante sulle originarie particelle 1818 sub 3 e 1818 sub 4

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a SALERNO il 10/03/2022  
Reg. gen. 10043 - Reg. part. 8068  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: ESEGUITO SUGL'IMMOBILI COSI' COME ATTUALMENTE IDENTIFICATI (1818 SUB 4 E 1818 SUB 12)