

# 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

**BALDUCCI ANGELA**

Codice fiscale: BLDNGL75R63G309

Nata a Villanova il 23/10/1971



## 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 .....                                | 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 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2019 del R.G.E..... | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 13 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....    | 14 |



## INCARICO

---

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.

## PREMESSA

---

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)

## 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 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.

## LOTTO UNICO

---

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:

- **ALDUCCI ANGELA** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: BLDNGL76R63C3091  
Nata a Villaricca il 23/10/1974

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

- **ALDUCCI ANGELA** (Proprietà 1/1)

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     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>80,95 mq</b>          |          |           |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |           |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>80,95 mq</b>          |          |           |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 46, Part. 1234, Sub. 2<br>Categoria A6<br>Cl.2, Cons. 2 |



|                              |  |   |
|------------------------------|--|---|
|                              |  | Piano S 1   |
| Dal 01/01/1992 al 23/10/2007 |  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 46, Part. 1234, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 4<br>Rendita € 330,53<br>Piano S1T                               |
| Dal 23/10/2007 al 04/03/2019 |  | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 46, Part. 1234, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 4<br>Superficie catastale 81 mq<br>Rendita € 330,53<br>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 PIETREME 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 gl'infizzi 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] | <b>COMPRAVENDITA</b>                             |                |                      |                    |
|  |            | <b>Rogante</b>                                   | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |            | notaio Agnese Bruno                              | 28/03/1980     |                      |                    |
|  |            | <b>Trascrizione</b>                              |                |                      |                    |
|  |            | <b>Presso</b>                                    | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  |            | C.RR.II. di Salerno                              | 24/04/1980     | 10771                | 9447               |
|  |            | <b>Registrazione</b>                             |                |                      |                    |
|  |            | <b>Reg. N°</b>                                   | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
| Dal 15/02/1994                         | [REDACTED] | <b>Denuncia di successione di LOBOSCO GRAZIA</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                              | 10/06/1994     | 15786                | 12260              |
|  |            | <b>Registrazione</b>                             |                |                      |                    |
|  |            | <b>Reg. N°</b>                                   | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
| Ufficio del Registro di Sala Consilina | 14/03/1994 | 54   | 296            |                      |                    |



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

- 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' 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.

### **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.L.GS 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 alfiери, 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 -<br>Appartamento<br>Sala Consilina (SA) -<br>via vittorio 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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

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



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2019 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Sala Consilina (SA) - via vittorio alferi, 16   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 46, Part. 1234, Sub. 4,<br>Categoria A3   | <b>Superficie</b> | 80,95 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | 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.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | 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 E' 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. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero  |                   |          |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *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

