
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sipio Aurora Rosa Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.

promossa da:

BUONCONSIGLIO 4SRL

Codice fiscale: 05273160266

Partita IVA: 05273160266

Via Vittorio Alfieri, 1

31100 - Conegliano (TV)

contro:

xxxxxxx

Codice fiscale: xxxxxxxxx

Via Mxxxxxxxxxxxxx

84036 - Sala Consilina (SA)

Nata a Sxxxxxxxx il 0xxxxxxx

xxxxxxxxxxx

Codice fiscale: xxxxxxxxx

Via xxxxxxxxxxxxxxxx

84036 - Sala Consilina (SA)

Nato a Sxxxxxxxxxxxxxxxxx



SOMMARIO

| | |
|-------------------------------|--------|
| Incarico..... | pag 3 |
| Premessa..... | pag 3 |
| Descrizione..... | pag 3 |
| Lotto n. 1 | pag 4 |
| Lotto n. 2 | pag 12 |
| Lotto n. 3 | pag 20 |
| Stima / Formazione lotti..... | pag 31 |
| Elenco allegati..... | pag 32 |
| Riepilogo bando d'asta | pag 32 |
| Schema riassuntivo | pag 35 |
| Formalità da cancellare | pag 38 |



INCARICO

All'udienza del 15/10/2024, la sottoscritta Arch. Di Sipio Aurora Rosa Anna, con studio in Via Rocco Scotellaro, 139 -85044- Lauria (PZ), email adisipio@libero.it, PEC arch.auroradisipio@archiworldpec.it; Tel. 0973 626013, Fax 0973 626013, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2024 accettava l'incarico, come da Decreto della SV del 15/10/2024 e prestava il giuramento di rito in data 22 Ottobre 2024.

PREMESSA

In prima analisi, la sottoscritta esaminava attentamente i fascicoli del procedimento di esecuzione immobiliare, relativi alla procedura in epigrafe. Quindi, provvedeva a richiedere presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sala Consilina (SA), la documentazione necessaria per procedere all'assolvimento dell'incarico. Come comunicato in itinere alla SV, solo in data 14/01/2025 riusciva ad acquisire la documentazione Tecnica richiesta.

In data 15/01/2025 effettuava il sopralluogo sui luoghi di causa, accompagnata dalla Custode, avv. Antonella Squillacioti che redigeva opportune verbale, allegato alla presente.

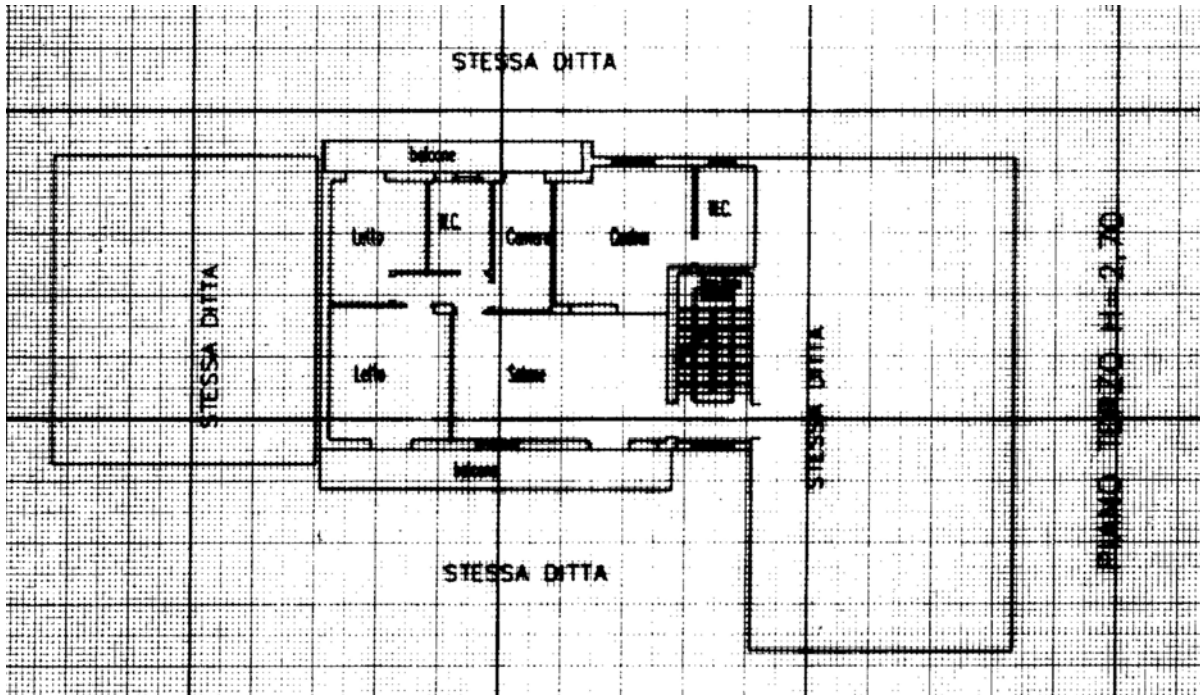
DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - Via Macchia italiana, 24, piano terzo, interno destro sul vano scala, individuato catastalmente al **fg 18, part. 1971, sub 16**
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - Via Macchia Italiana, 24, piano terzo, interno sinistro sul vano scala, individuato catastalmente al **fg 18, part. 1971, sub 23**
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sala Consilina (SA) - Via Macchia Italiana, 24, piano Terra, individuato catastalmente al **fg 18, part. 1971, sub 7**



LOTTO 1



Il lotto è formato dal seguente beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - Via Macchia italiana, 24, piano terzo, interno destro sul vano scala.

DESCRIZIONE

Il bene rappresenta la residenza principale dei coniugi esegutati ed è individuato catastalmente al fg. 18, part 1971, sub 16 del Comune di Sala Consilina (SA). Lo stesso ricade all'interno del perimetro urbano della città di Sala Consilina (SA) ed è collocato al piano 3° sottotetto di un complesso edilizio, realizzato con **Concessione Edilizia n° 92/1997**, che si sviluppa su area condominiale.

Il corpo di fabbrica, nel suo insieme, comprende una villetta e 5 appartamenti (come si desume dal Collaudo statico a firma dell'ing. xxxxxxxx, allegato alla presente.

L'area esterna è occupata per circa mq 150 da parcheggio condominiale e da giardino con camminamenti di accesso alle unità abitative. L'intera area è recintata e vi si accede con auto o a piedi attraversando un cancello d'ingresso in ferro.

Il complesso edilizio è rappresentato da un unico blocco con tre piani fuori terra, occupati da 6 unità abitative, tutte ad uso residenziale con box auto di pertinenza.

All'appartamento si accede da scala condominiale che serve i tre livelli di piano. L'ingresso all'appartamento è collocato alla destra del vano scala di accesso.

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 ad IVA.

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

E' stato necessario attendere tempi tecnici per motivi di salute di una parte esegutata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **xxxxxxx** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxx
Via xxxxxxxx



84036 - Sala Consilina (SA)
Nata a Sala Consilina il x

- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxx
Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
84036 - Sala Consilina (SA)
Nato a xxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni, come attestato dal certificate anagrafico acquisito ed allegato alla presente (ALL 3).

CONFINI

Il bene è collocato al 3° piano, ultimo di un complesso residenziale e confina ad ovest con scala condominiale, e risulta essere libero sugli altri tre lati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 122,00 mq | 130,00 mq | 1 | 130,00 mq | 2,70 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 130,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 130,00 mq | | |

Il bene non è comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|--|
| Dal 31/08/1999 al 27/12/1999 | xxxxxxx. COSTRUZIONI S.N.C. con sede in Sala Consilina (SA) | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1971, Sub. 16, Zc. Sala Consilina (SA) Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 578,43 Piano 3 |
| Dal 27/12/1999 al 05/12/2024 | xxxxxx in regime di comunione legale dei beni | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1971, Sub. 16, Zc. Sala Consilina (SA) Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 578,43 Piano 3 |

L'immobile è stato inserito in Catasto in atti dal 31/08/1999 (n. 710186.1/1999) per COSTITUZIONE ed era precedentemente di proprietà xxxx, con sede in SALA CONSILINA (SA).

Il bene viene acquistato dagli esecutati in regime di comunione legale, con atto del 27/12/1999 Pubblico Ufficiale xxxxxx, con sede in SALA CONSILINA (SA), Repertorio n.139916 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1636.1/2000 in atti dal 03/02/2000.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1971 | 16 | Sala Consilina (SA) | A2 | 4 | 7 vani | 122 mq | 578,43 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

Attualmente il bene rappresenta la residenza dei proprietari esecutati.

PATTI

Non si registrano patti relativi al bene de quo

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è ubicato nel Centro Urbano del Comune di Sala Consilina (SA).

Il bene è rifinito in ogni sua parte ed è in buono stato conservativo. I pavimenti sono in grès porcellanato, gli infissi esterni sono in alluminio, mentre gli infissi interni sono in legno.

Lo stesso si articola su una superficie netta di mq 116, esclusi i balconi che determinano una superficie complessiva di mq 122. La superficie abitata comprende un ampio salone, una cucina, due servizi igienici e tre camere, oltre ad un piccolo disimpegno.

I balconi, complessivamente, occupano una superficie di circa mq 23.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, impianto di illuminazione e impianto di riscaldamento tradizionale, dotato di caldaia ed elementi riscaldanti in alluminio. Nelle zone più a rischio, sotto il profilo della trasmittanza termica, vi è la presenza di muffa, circoscritta negli attacchi muratura/struttura o muratura/infissi, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente (ALL. 1)

PARTI COMUNI

Al bene si accede da scala condominiale interna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si registrano servitù, censi ed usi civici sul bene de quo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero corpo di fabbrica risale al 1998 ed è realizzato con struttura in cemento armato con muratura in laterizio. La struttura in cemento armato è stata realizzata su travi rovesce a T in c.a. in fondazione di dimensione di ingombro cm 110 x cm 110. Il primo e secondo impalcato hanno un'altezza di 20+5 cm. I pilastri misurano cm 30 x cm 60. Il collegamento tra i vari livelli avviene a mezzo di una scala in c.a. La copertura è in c.l.s. Quanto sopra descritto si desume dal Certificato di Collaudo statico allegato alla presente (ALL 4) a firma dell'ing. xxxxxx di Sala Consilina (SA).



I solai sono in latero-cemento. Le tompagnature perimetrali hanno uno spessore di circa cm 30, sono del tipo a cassa vuota, priva di isolamento.

L'appartamento de quo si trova sottotetto con copertura a falda. L'altezza di piano è pari a m 2,70.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori in regime di comunione legale dei beni che vi abitano con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie già in atti, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno aggiornate al 27/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Sala consilina (SA) il 27/03/2017
Reg. gen. 11626/1439 - Reg. part. 2835/1517
Quota: € 120.000,00
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo Monte Pruno di Roscigno e di Laurino, Società Cooperativa
Data: 27/03/2017
N° repertorio: 2835/1517
N° raccolta: 11626/1439
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Lagonegro il 14/09/2018
Reg. gen. 49049/6124 - Reg. part. 346



Quota: 32948,02
Importo: € 32.948,02
A favore di BRAND PARK SRL
Capitale: € 22.121,65
Rogante: Brand Park SRL
Data: 12/12/2019
N° repertorio: 346
N° raccolta: 49049/6124

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Salerno il 27/07/2023
Reg. gen. 32233 - Reg. part. 25748
A favore di BUONCONSIGLIO 4SRL
Contro xxxxxxxx
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato realizzato con **Concessione Edilizia n° 14**, rilasciata dal Comune di Sala Consilina (SA) il **27/02/1997** alla Società Axxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la realizzazione di un FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE.

L'intero lotto è individuato **nel vigente P.R.G. come zona B1 di ristrutturazione.**

Con nota del 02/12/1997, prot n°16175 la Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx invia al Comune di Sala Consilina (SA) nota di rinuncia alla predetta Concessione per rilascio **nuova Concessione Edilizia n° 81 del 10/12/1997.**

Dalla relazione di Collaudo a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxx, con studio in Sala Consilina, alla via Giannone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno al xxxxxx dal 27/07/1983 risulta che la struttura del fabbricato è stata ultimata il 28/12/1998. Nella stessa relazione si attesta la regolarità dei lavori fino alla ultimazione delle strutture, "a meno di qualche piccola e non significativa modifica fatta realizzare per adattare meglio la costruzione alla reale situazione dei luoghi" (Cfr ALL 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è dotato di certificate di agibilità.



Il bene è stato autorizzato con:

- C.E. n° 14/97 rilasciata ad xxxxxxxxxxxxxxx. come voltura della C.E. n° 242/1992, il 6/02/1997;
La stessa è allegata alla presente (ALL. 4).

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

Sul bene sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come di seguito indicato.

Spese condominiali

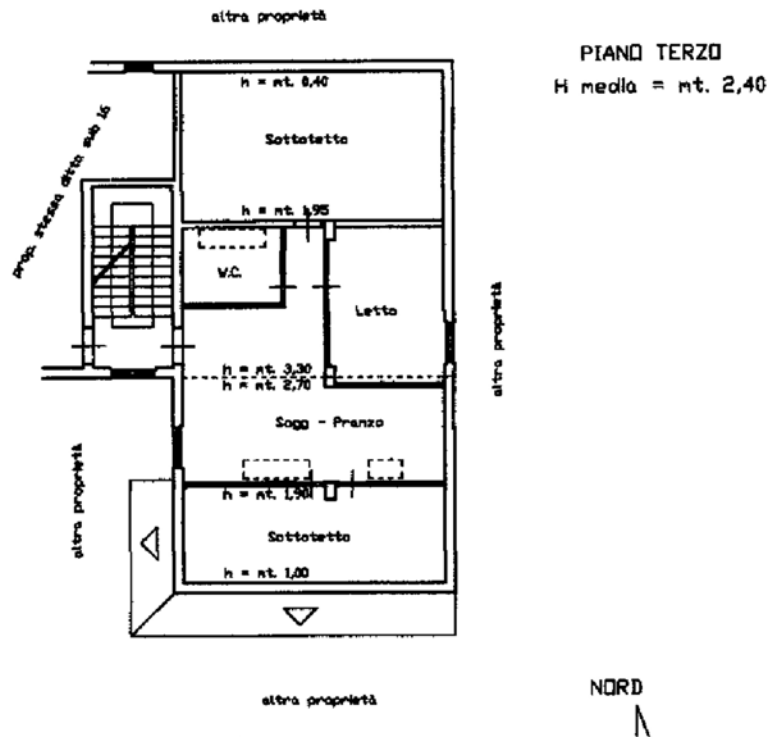
Importo medio annuo delle spese condominiali: € 130,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 130,00

Sul bene ricadono le spese condominiali relative alla gestione degli spazi comuni, determinate annualmente che si attestano intorno ad € 130,00 annue.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - Via Macchia Italiana, piano terzo sottotetto mansardato

DESCRIZIONE

Il bene è individuato catastalmente al **fig. 18, part 1971, sub 23 del Comune di Sala Consilina (SA)**. Lo stesso è collocato al piano 3° sottotetto di un complesso edilizio realizzato con **Concessione Edilizia n° 92/1997** che si sviluppa su area condominiale.

Il corpo di fabbrica comprende una villetta e 5 appartamenti (come si desume dal Collaudo statico a firma dell'ing. xxxxxxxx, allegato alla presente. L'area esterna è occupata per circa mq 150 da parcheggio condominiale e da giardino con camminamenti di accesso alle unità abitative. L'intera area è recintata e vi si accede con auto o a piedi attraversando un cancello d'ingresso in ferro.

Il complesso edilizio è rappresentato da un unico blocco con tre piani fuori terra, occupati da 6 unità abitative, tutte ad uso residenziale con box auto di pertinenza.

All'appartamento si accede da scala condominiale che serve i tre livelli di piano. L'ingresso all'appartamento è collocato alla sinistra del vano scala di accesso.

Attualmente, il bene non è abitabile, poichè privo di rifiniture essenziali ed è utilizzato come deposito-stenditoio a servizio dell'appartamento principale degli esecutati, individuate come bene 1.

L'immobile ha una superficie di massimo ingombro, al lordo della muratura perimetrale, di circa mq 137 ed una superficie catastale di mq 102; di questi, mq 69 individuano l'abitazione con un'altezza media utile pari a m 2,40 ed altezza massima di m 2,71 sotto la trave di colmo. All'interno dello spazio abitabile vi è un ampio salone, una cucina, un servizio igienico, una cameretta ed un piccolo disimpegno. Lo spazio restante, accessibile dagli ambienti abitabili, è utilizzato come deposito occasionale poichè ad altezza non utile ai fini abitativi, sotto la falda di copertura.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata e/o 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 ad IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- xxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxx
Via xxxxxxxxxxxxxx
84036 - Sala Consilina (SA)
Nata a xxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:xxxxxxx
Via xxxxxxxxxxxxxx
84036 - Sala Consilina (SA)
Nato a xxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene è collocato al 3° piano sottotetto di un complesso residenziale, confina a nord-ovest con scala condominiale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 102,00 mq | 102,00 mq | 1 | 102,00 mq | 2,80 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 102,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 102,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|---|
| Dal 31/08/1999 al 27/12/1999 | xxxxxxxxxxxxxxxxxx | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1971, Sub. 23, Zc. Sala Consilina Categoria A2 Cl.4 Superficie catastale 102 mq Rendita € 289,22 Piano 3 |
| Dal 27/12/1999 al 05/12/2024 | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di Comunione Legale dei beni | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1971, Sub. 23, Zc. Sala Consilina (SA) Categoria A2 Cl.4 Superficie catastale 102 mq Rendita € 289,22 Piano 3 |

L'immobile è stato inserito in Catasto in atti dal 31/08/1999 (n. 710186.1/1999) per COSTITUZIONE ed era di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in SALA CONSILINA (SA).

Con atto del 27/12/1999 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Sede SALA CONSILINA (SA) Repertorio n.139916 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1636.1/2000 in atti dal 03/02/2000, il bene viene acquistato dagli esecutati in regime comunione legale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1971 | 23 | Sala Consilina (SA) | A2 | 4 | | 102 mq | 289,22 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

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



Si specifica che nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Sala Consilina, in particolare nell'atto di Concessione Edilizia n° 143/2003 e nella visura catastale di riferimento, riportati in allegato alla presente, il bene de quo viene individuato catastalmente al fg 18, part. 1971, sub 17, di proprietà degli stessi esecutati (Cfr. ALL. 4)

PRECISAZIONI

Attualmente il bene si presenta allo stato rustico ed è utilizzato dai proprietari come deposito-stenditoio, a servizio dell'abitazione principale, posta sullo stesso piano, individuate come bene 1.

PATTI

Non si registrano patti relativi al bene de quo

STATO CONSERVATIVO

Appartamento ubicato nel Centro Urbano del Comune di Sala Consilina (SA), collocato al piano 3° sottotetto di complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n° 92/1997.

Attualmente il bene si trova allo stato "rustico" in alcuni ambienti e privo di rifiniture. Lo stesso è utilizzato per lo più come deposito-stenditoio ad uso dell'abitazione principale stimata come bene 1 nella stessa procedura di Esecuzione Immobiliare, completamente indipendente rispetto al bene che ci occupa.

PARTI COMUNI

Al bene si accede da scala condominiale interna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si registrano servitù, censi ed usi civici sul bene de quo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero corpo di fabbrica risale al 1998 ed è realizzato con struttura in cemento armato con muratura in laterizio.

La struttura in cemento armato è stata realizzata su travi rovesce a T in c.a. in fondazione di dimensione di ingombro cm 110 x cm 110. Il primo e secondo impalcato hanno un'altezza di 20+5 cm. I pilastri misurano cm 30 x cm 60.



collegamento tra i vari livelli avviene a mezzo di una scala in c.a. La copertura è in c.l.s. Quanto sopra descritto si desume dal Certificato di Collaudo statico allegato alla presente a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxxxxxx di Sala Consilina (SA) (ALL. 4).

L'appartamento de quo si trova sottotetto con copertura a falda. La massima altezza utile, misurata in corrispondenza della trave di colmo, è pari a m 2,96. L'altezza media utilizzata per gli ambienti abitabili è pari a m 2,40. Il bene è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, ma non si può considerare ultimato, poichè privo di rifiniture essenziali ai fini abitativi. E' presente la pavimentazione in grès porcellanato nella zona giorno, ma il bagno è allo stato rustico. Non vi è alcun tipo di isolamento sia sulle pareti che sul solaio di copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dai proprietari e viene utilizzato come deposito-stenditoio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto ai coniugi eseguiti con rogito notarile di compravendita immobiliare, in regime di comunione legale dei beni, con atto stipulato da notar xxxxxxxxxxxxxxxx da Sala Consilina, in data 27 dicembre 1999, rep n° 139916 regolarmente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate territorialmente competente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno aggiornate al 27/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Sala consilina (SA) il 27/03/2017
Reg. gen. 11626/1439 - Reg. part. 2835/1517
Quota: € 120.000,00
Importo: € 120.000,00



A favore di Banca di Credito Cooperativo Monte Pruno di Roscigno e di Laurino, Società Cooperativa

Data: 27/03/2017

N° repertorio: 2835/1517

N° raccolta: 11626/1439

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Lagonegro il 14/09/2018

Reg. gen. 49049/6124 - Reg. part. 346

Quota: 32948,02

Importo: € 32.948,02

A favore di BRAND PARK SRL

Capitale: € 22.121,65

Rogante: Brand Park SRL

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 346

N° raccolta: 49049/6124

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Salerno il 27/07/2023

Reg. gen. 32233 - Reg. part. 25748

A favore di BUONCONSIGLIO 4SRL

Contro xxxxxxxxxxxxxx Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato realizzato con **Concessione Edilizia n° 14**, rilasciata dal Comune di Sala Consilina (SA) il 27/02/1997 alla Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la realizzazione di un FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE.

L'intero lotto è individuato nel vigente P.R.G. come **zona B1 di ristrutturazione**.

Con nota del 02/12/1997, prot n°16175 la Società xxxxxxxxxxxxxx invia al Comune di Sala Consilina (SA) nota di rinuncia alla predetta Concessione per rilascio **nuova Concessione Edilizia n° 81 del 10/12/1997**.

Dalla relazione di Collaudo a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxxxx, con studio in Sala Consilina, alla via Giannone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno al xxxxxxxxx dal 27/07/1983 risulta che la struttura del fabbricato è stata ultimata il 28/12/1998. Nella stessa relazione si attesta la regolarità dei lavori fino alla ultimazione delle strutture, "a meno di qualche piccola e non significativa modifica fatta realizzare per adattare meglio la costruzione alla reale situazione dei luoghi" (ALL. 4).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 dotato di certificate di agibilità.

Il bene è stato autorizzato con:

- C.E. n° 14/97 rilasciata ad xxxxxxxxxxxxxx, come voltura della C.E. n° 242/1992, il 6/02/1997;
- C.E. n° 143/2003 rilasciata ai Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO, individuato catastalmente al fg 18, part 1971, sub 17 del Comune di Sala Consilina (SA), il 17/03/2003.

Le predette Concessioni sono allegate alla presente (ALL. 4).

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 E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

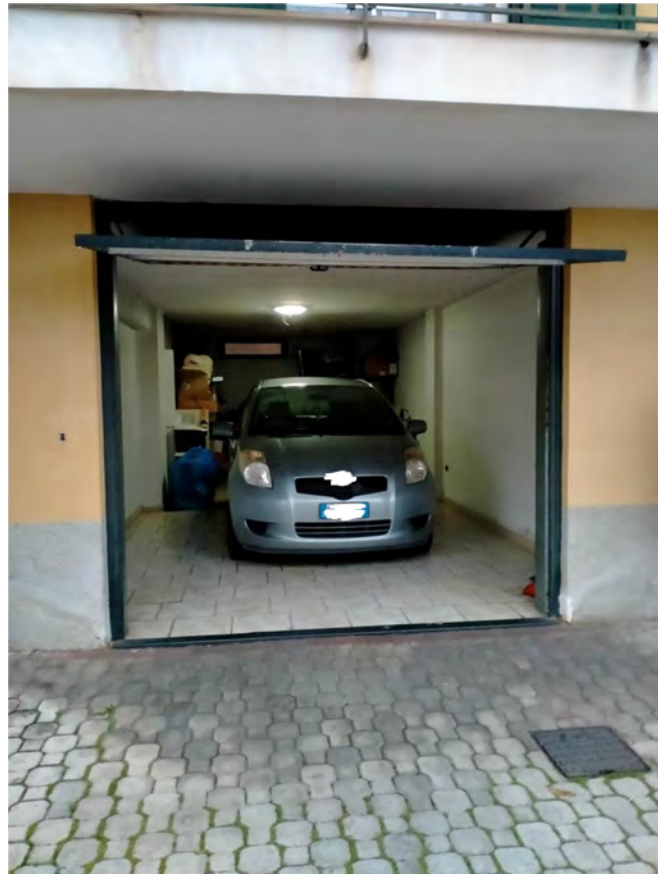
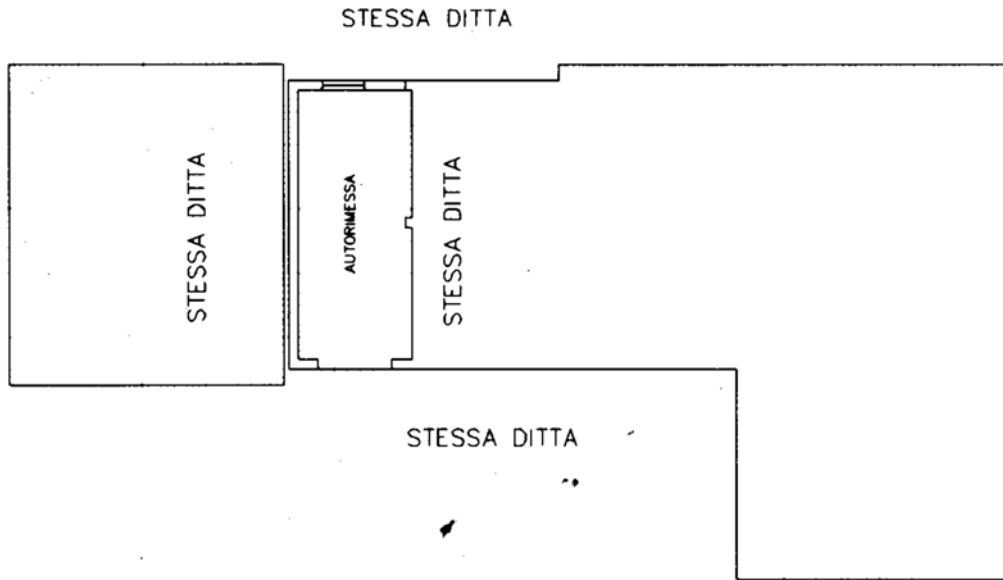
Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 120,00

Sul bene ricadono le spese condominiali relative alla gestione degli spazi comuni, determinate annualmente e si attestano intorno ad € 120,00.



LOTTO 3



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sala Consilina (SA) - Via Macchia Italiana, 24, piano T

DESCRIZIONE

Il bene de quo è rappresentato da un box/garage a servizio dell'abitazione residenziale degli esecutati. E' individuato catastalmente al fg **18, part. 1971, sub 7 del Comune di Sala Consilina (SA)**.

Lo stesso ricade all'interno del perimetro urbano della città di Sala Consilina (SA) ed è collocato al piano terra di un complesso edilizio realizzato con **Concessione Edilizia n° 92/1997** che si sviluppa su area condominiale. Il corpo di fabbrica comprende una villetta e 5 appartamenti (come si desume dal Collaudo statico a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxxxx, allegato alla presente.

L'area esterna è occupata per circa mq 150 da parcheggio condominiale e da giardino con camminamenti di accesso alle unità abitative. L'intera area è recintata e vi si accede con auto o a piedi attraversando un cancello d'ingresso. Il complesso edilizio è rappresentato da un unico blocco con tre piani fuori terra, occupati da 6 unità abitative, tutte ad uso residenziale con box auto di pertinenza.

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 ad IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- xxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxx
Via xxxxxxxxxxxxxx
84036 - Sala Consilina (SA)
Nata a xxxxxxxxxxxxxx



- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx
Via xxxxxxxxxxxx
84036 - Sala Consilina (SA)
Nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene è collocato al piano terra di un complesso residenziale costituito da 6 unità abitative. Esso confina ad nord-ovest con villetta unifamiliare di altra proprietà e a sud-est con altro garage di diversa proprietà.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa | 30,00 mq | 34,00 mq | 1 | 34,00 mq | 2,70 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 34,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 34,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|--|
| Dal 31/08/1999 al 27/12/1999 | xxxxxxxxxxxxx., con sede in Sala Consilina (SA) | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1971, Sub. 7, Zc. Sala Consilina (SA) Categoria C6 Cl.11, Cons. 30 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 82,12 Piano TERRA |
| Dal 27/12/1999 al 05/12/2024 | xxxxxxxxxxxxx in regime di comunione legale dei beni | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1971, Sub. 7, Zc. Sala Consilina (SA) Categoria C6 Cl.11, Cons. 30 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 82,12 Piano TERRA |

L'immobile è stato inserito in Catasto in atti dal 31/08/1999 (n. 710186.1/1999) per COSTITUZIONE ed era di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in SALA CONSILINA (SA). Con atto del 27/12/1999 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxx Sede SALA CONSILINA (SA) Repertorio n.139916 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1636.1/2000 in atti dal 03/02/2000, il bene viene acquistato dagli esecutati in regime comunione legale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1971 | 7 | Sala Consilina (SA) | C6 | 11 | 30 mq | 34 mq | 82,12 € | TERRA | |

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

Attualmente il bene rappresenta l'autorimessa a servizio della residenza dei proprietari eseguiti, situata al terzo piano dello stesso fabbricato.

PATTI

Non si registrano patti relativi al bene de quo

STATO CONSERVATIVO

Il garage è ubicato nel Centro Urbano del Comune di Sala Consilina (SA).

Lo stesso è collocato al piano TERRA di un complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n° 92/1997. Il bene è rifinito, anche se manca la pitturazione interna, ed è in buono stato conservativo.

Si articola su una superficie netta di mq 30 ed è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Allo stato attuale, il bene si presenta in buono stato di conservazione, come attestato dalla documentazione fotografica allegata alla presente..

PARTI COMUNI

Al bene si accede attraverso il piazzale condominiale a servizio dell'intero fabbricato su esso insistente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si registrano servitù, censi ed usi civici sul bene de quo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero corpo di fabbrica risale al 1998 ed è realizzato con struttura in cemento armato con muratura in laterizio. La struttura in cemento armato è stata realizzata su travi rovesce a T in c.a. in fondazione di dimensione di ingombro cm 110 x cm 110. Il primo e secondo impalcato hanno un'altezza di 20+5 cm. I pilastri misurano cm 30 x cm 60. Il collegamento tra i vari livelli avviene a mezzo di una scala in c.a. La copertura è in c.l.s. Quanto sopra descritto si desume dal Certificato di Collaudo statico allegato alla presente a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxxxxx di Sala Consilina (SA) (ALL. 4).

Il garage de quo si trova al piano terra del fabbricato descritto. L'altezza di piano è pari a m 2,70 .



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori in regime di comunione legale dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 27/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Sala consilina (SA) il 27/03/2017
Reg. gen. 11626/1439 - Reg. part. 2835/1517
Quota: € 120.000,00
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo Monte Pruno di Roscigno e di Laurino, Società Cooperativa
Data: 27/03/2017
N° repertorio: 2835/1517
N° raccolta: 11626/1439
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Lagonegro il 14/09/2018
Reg. gen. 49049/6124 - Reg. part. 346
Quota: 32948,02
Importo: € 32.948,02
A favore di BRAND PARK SRL
Capitale: € 22.121,65
Rogante: Brand Park SRL
Data: 12/12/2019
N° repertorio: 346
N° raccolta: 49049/6124



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Salerno il 27/07/2023
Reg. gen. 32233 - Reg. part. 25748
A favore di BUONCONSIGLIO 4SRL
Contro xxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato realizzato con **Concessione Edilizia n° 14, rilasciata dal Comune di Sala Consilina (SA) il 27/02/1997** alla Società xxxxxxxxxxxxxxxx, per la realizzazione di un FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE.

L'intero lotto è individuato nel vigente P.R.G. zona B1 di ristrutturazione.

Con nota del 02/12/1997, prot n°16175 la Società xxxxxxxxxxxxxxxx in via al Comune di Sala Consilina (SA) nota di rinuncia alla predetta Concessione per rilascio nuova Concessione Edilizia n° 81 del 10/12/1997.

Dalla relazione di Collaudo a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxx, con studio in Sala Consilina, alla via Giannone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno al xxxxxxxxxxxx dal 27/07/1983 risulta che la struttura del fabbricato è stata ultimata il 28/12/1998. Nella stessa relazione si attesta la regolarità dei lavori fino alla ultimazione delle strutture, "a meno di qualche piccola e non significativa modifica fatta realizzare per adattare meglio la costruzione alla reale situazione dei luoghi" (Cfr. ALL.4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 essere dotato di certificate di agibilità.

Il bene è stato autorizzato con:

- C.E. n° 14/97 rilasciata ad Axxxxxxxxxxxxx. come voltura della C.E. n° 242/1992, il 6/02/1997;
La stessa è allegata alla presente (ALL.4).

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.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione dei beni censiti, la scrivente ha proceduto individuando 3 distinti lotti, corrispondenti ai 3 distinti beni oggetto di causa.

Per individuare il prezzo di vendita dei predetti beni, la scrivente ha considerato la posizione, le caratteristiche costruttive e le condizioni degli stessi. Inoltre, ha analizzato l'andamento del mercato attraverso i dati del Borsino Immobiliare ed ha prodotto diverse simulazioni online presso le agenzie immobiliari più attive sul mercato immobiliare. Infine, ha individuato il prezzo di vendita più veritiero facendo la media matematica dei valori scaturiti per ogni singolo bene.

Ognuno di essi è indipendente anche nell'individuazione catastale e può essere alienato autonomamente dagli altri oggetto di procedura esecutiva.

Pertanto, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - Via Macchia italiana, 24, interno destro sul vano scala, piano terzo.**

Il bene rappresenta la residenza principale dei coniugi esecutati ed è individuato catastalmente al fg. 18, part 1971, sub 16 del Comune di Sala Consilina (SA).

Lo stesso ricade all'interno del perimetro urbano della città di Sala Consilina (SA) ed è collocato al piano 3° sottotetto di un complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n° 92/1997 che si sviluppa su area condominiale.

Il corpo di fabbrica comprende una villetta e 5 appartamenti, come si desume dal Collaudo statico a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxx, allegato alla presente.

L'area esterna è occupata per circa mq 150 da parcheggio condominiale e da giardino con camminamenti di accesso alle unità abitative. L'intera area è recintata e vi si accede con auto o a piedi attraversando un cancello d'ingresso.

Il complesso edilizio è rappresentato da un unico blocco con tre piani fuori terra, occupati da 6 unità abitative, tutte ad uso residenziale con box auto di pertinenza.

All'appartamento si accede da scala condominiale che serve i tre livelli di piano. L'ingresso all'appartamento è collocato alla destra del vano scala di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1971, Sub. 16, Zc. Sala Consilina (SA), 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 Sala Consilina (SA) - Via Macchia italiana, 2a, interno destro sul vano scala, piano 3 | 130,00 mq | 813,00 €/mq | € 105.690,00 | 1/1 | |
| Valore di stima: | | | | | € 105.690,00 |

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - Via Macchia Italiana, 24, piano terzo, sottotetto mansardato**

Il bene è individuato catastalmente al *fg. 18, part 1971, sub 23 del Comune di Sala Consilina (SA)*.

Lo stesso ricade all'interno del perimetro urbano della città di Sala Consilina (SA) ed è collocato al piano 3° sottotetto di un complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n° 92/1997 che si sviluppa su area condominiale.

Il corpo di fabbrica comprende una villetta e 5 appartamenti (come si desume dal Collaudo statico a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxxxx, allegato alla presente. L'area esterna è occupata per circa mq 150 da parcheggio condominiale e da giardino con camminamenti di accesso alle unità abitative. L'intera area è recintata e vi si accede con auto o a piedi attraversando un cancello d'ingresso.

Il complesso edilizio è rappresentato da un unico blocco con tre piani fuori terra, occupati da 6 unità abitative, tutte ad uso residenziale con box auto di pertinenza.

All'appartamento si accede da scala condominiale che serve i tre livelli di piano. L'ingresso all'appartamento è collocato alla sinistra del vano scala di accesso.

Attualmente, il bene non è abitabile, poichè privo di rifiniture essenziali. L'immobile ha una superficie di massimo ingombro, al lordo della muratura perimetrale, di circa mq 137 ed una superficie catastale di mq 102; di questi, mq 69 individuano l'abitazione di altezza media utile pari a m 2,40, con altezza massima di m 2,71 sotto la trave di colmo. All'interno dello spazio abitabile vi è un ampio salone, una cucina, un servizio igienico, una cameretta ed un piccolo disimpegno. Lo spazio restante, accessibile dagli ambienti abitabili, è utilizzato come deposito occasionale poichè ad altezza non utile ai fini abitativi, sotto la falda di copertura.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1971, Sub. 23, Zc. Sala Consilina (SA),
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° 2 - Appartamento Sala Consilina (SA) - Via Macchia Italiana, 24piano 3 | 102,00 mq | 643,32 €/mq | € 65.586,00 | 1/1 | |
| | | | | Valore di stima: | € 65.586,00 |

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Garage ubicato a Sala Consilina (SA) - Via Macchia Italiana, 24, piano T**

Il bene de quo è rappresentato da un garage utilizzato a servizio dell'abitazione residenziale degli esecutati.

E' individuato catastalmente al *fg 18, part. 1971, sub 7 del Comune di Sala Consilina (SA)*.

Lo stesso ricade nel perimetro urbano della città di Sala Consilina (SA) ed è collocato al piano terra di un complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n° 92/1997 che si sviluppa su area condominiale.

Il corpo di fabbrica comprende una villetta e 5 appartamenti (come si desume dal Collaudo statico a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxx, allegato alla presente. L'area esterna è occupata per circa mq 150 da parcheggio condominiale e da giardino con camminamenti di accesso alle unità abitative.

L'intera area è recintata e vi si accede con auto o a piedi attraversando un cancello d'ingresso. Il complesso edilizio è rappresentato da un unico blocco con tre piani fuori terra, occupati da 6 unità abitative, tutte ad uso residenziale con box auto di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1971, Sub. 7, Zc. Sala Consilina (SA),
Categoria C6.



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° 3 - Garage Sala Consilina (SA) - Via Macchia Italiana, 24, piano T | 34,00 mq | 453,50 €/mq | € 15.419,00 | 1/1 | |
| Valore di stima: | | | | | € 15.419,00 |

Conclusioni

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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.

Lauria, li 17/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Sipio Aurora Rosa Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **N° 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DA SOPRALLUOGO**
(Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ **N° 2 INDIVIDUAZIONE BENI e VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI**
(Aggiornamento al 15/12/2024)
- ✓ **N° 3 DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA ESECUTATI**
(Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ **N° 4 CONCESSIONE EDILIZIA e DOCUMENTAZIONE TECNICA ACQUISITA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SALA CONSILINA (SA)**
(Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ **N° 5 VALUTAZIONI IMMOBILIARI PER STIMA BENI**



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - Via Macchia italiana, 24, interno destro sul vano scala, piano terzo.

Il bene rappresenta la residenza principale dei coniugi eseguiti ed è individuato catastalmente al *fg. 18, part 1971, sub 16 del Comune di Sala Consilina (SA)*. Lo stesso ricade all'interno del perimetro urbano della città di Sala Consilina (SA) ed è collocato al piano 3° sottotetto di un complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n° 92/1997 che si sviluppa su area condominiale.

Il corpo di fabbrica comprende una villetta e 5 appartamenti (come si desume dal Collaudo statico a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxx). L'area esterna è occupata per circa mq 150 da parcheggio condominiale e da giardino con camminamenti di accesso alle unità abitative. L'intera area è recintata e vi si accede con auto o a piedi attraversando un cancello d'ingresso. Il complesso edilizio è rappresentato da un unico blocco con tre piani fuori terra, occupati da 6 unità abitative, tutte ad uso residenziale con box auto di pertinenza. All'appartamento si accede da scala condominiale che serve i tre livelli di piano. L'ingresso all'appartamento è collocato alla destra del vano scala di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1971, Sub. 16, Zc. Sala Consilina (SA), Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare ricade in "zona residenziale di ristrutturazione" B1 del vigente PRG ed è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 14, rilasciata dal Comune di Sala Consilina (SA) il 27/02/1997 alla Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la realizzazione di un FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE. L'intero lotto è individuato nel vigente P.R.G. zona B1 di ristrutturazione. Con nota del 02/12/1997, prot n°16175 la Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx invia al Comune di Sala Consilina (SA) nota di rinuncia alla predetta Concessione per rilascio nuova Concessione Edilizia n° 81 del 10/12/1997. Dalla relazione di Collaudo a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxx, con studio in Sala Consilina, alla via xxxxxxx, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno al xxxxxxxx dal 27/07/1983 risulta che la struttura del fabbricato è stata ultimata il 28/12/1998. Nella stessa relazione si attesta la regolarità dei lavori fino alla ultimazione delle strutture, "a meno di qualche piccola e non significativa modifica fatta realizzare per adattare meglio la costruzione alla reale situazione dei luoghi".



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - Via Macchia Italiana, 24, piano terzo.

Il bene è individuato catastalmente al (fg. 18, part 1971, sub 23 del Comune di Sala Consilina SA).

Lo stesso ricade all'interno del perimetro urbano della città di Sala Consilina (SA) ed è collocato al piano 3° sottotetto mansardato di un complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n° 92/1997 che si sviluppa su area condominiale.

Il corpo di fabbrica comprende una villetta e 5 appartamenti (come si desume dal Collaudo statico a firma dell'ing. xxxxxxxxx, allegato alla presente. L'area esterna è occupata per circa mq 150 da parcheggio condominiale e da giardino con camminamenti di accesso alle unità abitative. L'intera area è recintata e vi si accede con auto o a piedi attraversando un cancello d'ingresso.

Il complesso edilizio è rappresentato da un unico blocco con tre piani fuori terra, occupati da 6 unità abitative, tutte ad uso residenziale con box auto di pertinenza.

All'appartamento si accede da scala condominiale che serve i tre livelli di piano. L'ingresso all'appartamento è collocato alla sinistra del vano scala di accesso. Attualmente, il bene non è abitabile, poichè privo di rifiniture essenziali.

L'immobile ha una superficie di massimo ingombro, al lordo della muratura perimetrale, di circa mq137 ed una superficie catastale di mq 102; di questi, mq 69 individuano l'abitazione di altezza media utile pari a m 2,40, con altezza massima di m 2,71 sotto la trave di colmo. All'interno dello spazio abitabile vi è un ampio salone, una cucina, un servizio igienico, una cameretta ed un piccolo disimpegno. Lo spazio restante, accessibile dagli ambienti abitabili, è utilizzato come deposito occasionale poichè ad altezza non utile ai fini abitativi, sotto la falda di copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1971, Sub. 23, Zc. Sala Consilina (SA), Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare ricade in "zona residenziale di ristrutturazione" B1 del vigente PRG ed è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 14, rilasciata dal Comune di Sala Consilina (SA) il 27/02/1997 alla Società xxxxxxxxxxxxxxxx, per la realizzazione di un FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE. L'intero lotto è individuato nel vigente P.R.G. zona B1 di ristrutturazione. Con nota del 02/12/1997, prot n°16175 la Società xxxxxxxxxxxxxxxx s.n.c# invia al Comune di Sala Consilina (SA) nota di rinuncia alla predetta Concessione per rilascio nuova Concessione Edilizia n°81 del 10/12/1997. Dalla relazione di Collaudo a firma dell'ing. xxxxxxxxx, con studio in Sala Consilina, alla via xxxxxxxxx, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno al xxxxx dal 27/07/1983 risulta che la struttura del fabbricato è stata ultimata il 28/12/1998. Nella stessa relazione si attesta la regolarità dei lavori fino alla ultimazione delle strutture, "a meno di qualche piccola e non significativa modifica fatta realizzare per adattare meglio la costruzione alla reale situazione dei luoghi".



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sala Consilina (SA) - Via Macchia Italiana, 24, piano Terra.

Il bene de quo è rappresentato da un box/garage utilizzato a servizio dell'abitazione residenziale degli esecutati. E' individuato catastalmente al *fg 18, part. 1971, sub 7 del Comune di Sala Consilina (SA)*.

Lo stesso ricade all'interno del perimetro urbano della città di Sala Consilina (SA) ed è collocato al piano terra di un complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n° 92/1997 che si sviluppa su area condominiale.

Il corpo di fabbrica comprende una villetta e 5 appartamenti (come si desume dal Collaudo statico a firma dell'ing. xxxxxxxxxxxx, allegato alla presente. L'area esterna è occupata per circa mq 150 da parcheggio condominiale e da giardino con camminamenti di accesso alle unità abitative. L'intera area è recintata e vi si accede con auto o a piedi attraversando un cancello d'ingresso. Il complesso edilizio è rappresentato da un unico blocco con tre piani fuori terra, occupati da 6 unità abitative, tutte ad uso residenziale con box auto di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1971, Sub. 7, Zc. Sala Consilina (SA), Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare ricade in "zona residenziale di ristrutturazione" B1 del vigente PRG ed è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 14, rilasciata dal Comune di Sala Consilina (SA) il 27/02/1997 alla Società xxxxxxxxxxxx, per la realizzazione di un FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE.

L'intero lotto è individuato nel vigente P.R.G. zona B1 di ristrutturazione. Con nota del 02/12/1997, prot n°16175, la Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx invia al Comune di Sala Consilina (SA) nota di rinuncia alla predetta Concessione per rilascio nuova Concessione Edilizia n° 81 del 10/12/1997. Dalla relazione di Collaudo a firma dell'ing. Exxxx, con studio in Sala Consilina, alla via xxxxxxxx, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno al xxxxxxxx dal 27/07/1983 risulta che la struttura del fabbricato è stata ultimata il 28/12/1998. Nella stessa relazione si attesta la regolarità dei lavori fino alla ultimazione delle strutture, "a meno di qualche piccola e non significativa modifica fatta realizzare per adattare meglio la costruzione alla reale situazione dei luoghi".



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Sala Consilina (SA) - Via Macchia italiana, 24, interno destro sul vano scala, piano terzo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1971, Sub. 16, Zc. Sala Consilina (SA), Categoria A2 | Superficie | 130,00 mq |
| Stato conservativo: | L'appartamento è ubicato nel Centro Urbano del Comune di Sala Consilina (SA). Lo stesso è collocato al piano 3° di un complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n° 92/1997. Il bene è rifinito in ogni sua parte ed è in buono stato conservativo. Si articola su una superficie netta di mq 116. La superficie abitata comprende un ampio salone, una cucina, due servizi igienici e tre camere, oltre ad un piccolo disimpegno. I balconi, complessivamente, occupano una superficie di circa mq 23. L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, impianto di illuminazione e impianto di riscaldamento tradizionale, dotato di caldaia ed elementi riscaldanti in alluminio. Nelle zone più a rischio, sotto il profilo della trasmittanza termica, vi è la presenza di muffa, circoscritta negli attacchi muratura/struttura o muratura/infissi, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente. | | |
| Descrizione: | Il bene rappresenta la residenza principale dei coniugi eseguiti ed è individuato catastalmente al fg. 18, part 1971, sub 16 del Comune di Sala Consilina (SA). Lo stesso ricade all'interno del perimetro urbano della città di Sala Consilina (SA) ed è collocato al piano 3° sottotetto di un complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n° 92/1997 che si sviluppa su area condominiale. Il corpo di fabbrica comprende una villetta e 5 appartamenti (come si desume dal Collaudo statico a firma dell'ing. xxxxxxxx, allegato alla presente. L'area esterna è occupata per circa mq 150 da parcheggio condominiale e da giardino con camminamenti di accesso alle unità abitative. L'intera area è recintata e vi si accede con auto o a piedi attraversando un cancello d'ingresso. Il complesso edilizio è rappresentato da un unico blocco con tre piani fuori terra, occupati da 6 unità abitative, tutte ad uso residenziale con box auto di pertinenza. All'appartamento si accede da scala condominiale che serve i tre livelli di piano. L'ingresso all'appartamento è collocato alla sinistra del vano scala di accesso. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |



LOTTO 2

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Sala Consilina (SA) - Via Macchia Italiana, piano terzo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1971, Sub. 23, Zc. Sala Consilina (SA), Categoria A2 | Superficie | 102,00 mq |
| Stato conservativo: | Appartamento ubicato nel Centro Urbano del Comune di Sala Consilina (SA), collocato al piano 3° sottotetto di complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n° 92/1997. Attualmente allo stato "rustico" in alcuni ambienti e privo di rifiniture. E' utilizzato per lo più come deposito-stenditoio a servizio dell'abitazione principale stimata come bene 1 nella stessa procedura di Esecuzione Immobiliare, completamente indipendente rispetto al bene che ci occupa. | | |
| Descrizione: | Il bene è individuato catastalmente al fg. 18, part 1971, sub 23 del Comune di Sala Consilina (SA). Lo stesso ricade all'interno del perimetro urbano ed è collocato al piano 3° sottotetto mansardato di un complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n° 92/1997 che si sviluppa su area condominiale. Il corpo di fabbrica comprende una villetta e 5 appartamenti (come si desume dal Collaudo statico a firma dell'ing. xxxxxxxxxx, allegato alla presente. L'area esterna è occupata per circa mq 150 da parcheggio condominiale e da giardino con camminamenti di accesso alle unità abitative. L'intera area è recintata e vi si accede con auto o a piedi attraversando un cancello d'ingresso. Il complesso edilizio è rappresentato da un unico blocco con tre piani fuori terra, occupati da 6 unità abitative, tutte ad uso residenziale con box auto di pertinenza. All'appartamento si accede da scala condominiale che serve i tre livelli di piano. L'ingresso all'appartamento è collocato alla sinistra del vano scala di accesso. Attualmente, il bene non è abitabile, poichè privo di rifiniture essenziali. L'immobile ha una superficie di massimo ingombro, al lordo della muratura perimetrale, di circa mq 137 ed una superficie catastale di mq 102; di questa, mq 69 individuano l'abitazione di altezza media utile pari a m 2,40, con altezza massima di m 2,71 sotto la trave di colmo. All'interno dello spazio abitabile vi è un unico ambiente, una cucina, un servizio igienico, una cameretta ed un piccolo disimpegno. Lo spazio restante, accessibile dagli ambienti abitabili, è utilizzato come deposito occasionale poichè ad altezza non utile ai fini abitativi, sotto la falda di copertura. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |



LOTTO 3

| Bene N° 3 - Garage | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Sala Consilina (SA) - Via Macchia Italiana, piano Terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1971, Sub. 7, Zc. Sala Consilina (SA), Categoria C6 | Superficie | 34,00 mq |
| Stato conservativo: | Il garage è ubicato nel Centro Urbano del Comune di Sala Consilina (SA). Lo stesso è collocato al piano TERRA di un complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n° 92/1997. Il bene è rifinito, anche se manca la pitturazione ed è in buono stato conservativo. Si articola su una superficie netta di mq 30 ed è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. La documentazione fotografica allegata alla presente, evidenzia l'attuale stato di conservazione. | | |
| Descrizione: | Il bene de quo è rappresentato da un box/garage utilizzato attualmente a servizio dell'abitazione residenziale degli esecutati. E' individuato catastalmente al fg 18, part. 1971, sub 7 del Comune di Sala Consilina (SA). Lo stesso ricade all'interno del perimetro urbano della città di Sala Consilina (SA) ed è collocato al piano terra di un complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n° 92/1997 che si sviluppa su area condominiale. Il corpo di fabbrica comprende una villetta e 5 appartamenti (come si desume dal Collaudo statico a firma dell'ing. xxxxxx, allegato alla presente. L'area esterna è occupata per circa mq 150 da parcheggio condominiale e da giardino con camminamenti di accesso alle unità abitative. L'intera area è recintata e vi si accede con auto o a piedi attraversando un cancello d'ingresso. Il complesso edilizio è rappresentato da un unico blocco con tre piani fuori terra, occupati da 6 unità abitative, tutte ad uso residenziale con box auto di pertinenza. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALA CONSILINA (SA) - VIA
MACCHIA ITALIANA, 2A, INTERNO DESTRO SUL VANO SCALA, PIANO 3**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Sala consilina (SA) il 27/03/2017
Reg. gen. 11626/1439 - Reg. part. 2835/1517
Quota: € 120.000,00
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo Monte Pruno di Roscigno e di Laurino, Società
Cooperativa
Data: 27/03/2017
N° repertorio: 2835/1517
N° raccolta: 11626/1439
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Lagonegro il 14/09/2018
Reg. gen. 49049/6124 - Reg. part. 346
Quota: € 32.948,02
Importo: € 32.948,02
A favore di BRAND PARK SRL
Capitale: € 22.121,65
Rogante: Brand Park SRL
Data: 12/12/2019
N° repertorio: 346
N° raccolta: 49049/6124

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Salerno il 27/07/2023
Reg. gen. 32233 - Reg. part. 25748
A favore di BUONCONSIGLIO 4SRL
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SALA CONSILINA (SA) - VIA
MACCHIA ITALIANA, PIANO 3**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Sala consilina (SA) il 27/03/2017
Reg. gen. 11626/1439 - Reg. part. 2835/1517
Quota: € 120.000,00
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo Monte Pruno di Roscigno e di Laurino, Società
Cooperativa
Data: 27/03/2017
N° repertorio: 2835/1517
N° raccolta: 11626/1439
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Lagonegro il 14/09/2018
Reg. gen. 49049/6124 - Reg. part. 346
Quota: € 32.948,02
Importo: € 32.948,02
A favore di BRAND PARK SRL
Capitale: € 22.121,65
Rogante: Brand Park SRL
Data: 12/12/2019
N° repertorio: 346
N° raccolta: 49049/6124

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Salerno il 27/07/2023
Reg. gen. 32233 - Reg. part. 25748
A favore di BUONCONSIGLIO 4SRL
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SALA CONSILINA (SA) - VIA MACCHIA ITALIANA, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Sala consilina (SA) il 27/03/2017
Reg. gen. 11626/1439 - Reg. part. 2835/1517
Quota: € 120.000,00
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo Monte Pruno di Roscigno e di Laurino, Società Cooperativa
Data: 27/03/2017
N° repertorio: 2835/1517
N° raccolta: 11626/1439
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Lagonegro il 14/09/2018
Reg. gen. 49049/6124 - Reg. part. 346
Quota: € 32.948,02
Importo: € 32.948,02
A favore di BRAND PARK SRL
Capitale: € 22.121,65
Rogante: Brand Park SRL
Data: 12/12/2019
N° repertorio: 346
N° raccolta: 49049/6124

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Salerno il 27/07/2023
Reg. gen. 32233 - Reg. part. 25748
A favore di BUONCONSIGLIO 4SRL
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura

