
TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Assunta Velia, nell'Esecuzione Immobiliare
34/2006 del R.G.E.

promossa da

contro



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 |
| Precisazioni..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Patti | 5 |
| Stato conservativo..... | 5 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Stima / Formazione lotti | 9 |
| Riepilogo bando d'asta..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto Unico | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2006 del R.G.E. | 11 |



INCARICO

All'udienza del 13/07/2011, la sottoscritta Arch. De Rosa Assunta Velia, con studio in Via A. C. De Meis 561 - 80147 - Napoli (NA), email assiaderosa@inwind.it, PEC assuntavelia.derosa@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2011 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 Silla, frazione di Sassano (SA) - in via Largo Silla, 16

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare consta di un appartamento di circa 90,00mq (netti) al primo piano di un fabbricato per civile abitazione di più ampia consistenza, costituito da unità commerciali al piano terra ed un unico piano superiore, oltre sottotetto di coibentazione.

Il cespite è ubicato nella frazione Silla di Sassano, in zona facilmente raggiungibile attraverso le arterie di collegamento (sp 11f ed sp 11i) che collegano ai limitrofi paesi quali Sala Consilina e Teggiano.

Non è stato necessario eseguire l'accesso forzoso al bene, benché lo stesso sia stato consentito dal debitore soltanto al secondo sopralluogo, attesa la rappresentata circostanza che il bene sia identificato catastalmente con dati apparentemente differenti da quelli riportati nell'atto di pignoramento. Incongruenza di natura catastale che la scrivente ha evidenziato nelle more del procedimento e risoltasi, in ogni caso, con la integrazione documentale e notarile depositata dal creditore procedente nei tempi fissati dal G.E..

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silla, frazione di Sassano (SA) - in via Largo Silla, 16

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In particolare, nel fascicolo d'ufficio era già presente una **certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Donata Maria Biase** in data 23/01/2007; in ottemperanza all'ordinanza resa dall'Ill.mo G.E. all'udienza del 26.04.2016, in data 29.07.2016 il creditore procedente ha provveduto a depositare una **integrazione alla relazione notarile** già presente in atti, nella quale il **dott. Gustavo Trotta**, Notaio in Pagani (SA), ha descritto il bene oggetto di esecuzione come "appartamento in Sassano, via Largo Silla, 16, piano primo, censito nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 2, particella 196 sub 5, categoria A/2, rendita €161,13, provvedendo altresì ad attestare la continuità delle trascrizioni nel ventennio, anche attraverso la disamina degli atti che saranno di seguito meglio descritti e circostanziati, ivi compresa l'errata identificazione del cespite nella planimetria catastale.



TITOLARITÀ

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

- [Redacted] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
via Largo Silla, 16
84038 - fraz. Silla di Sassano (Sa)
Nato il [Redacted]

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

- [Redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene è attualmente **piena proprietà dell'esecutato** [Redacted] in quanto **bene personale** dello stesso. Inoltre, in data [Redacted] è deceduta in Sassano (SA) [Redacted], che ne deteneva l'usufrutto vitalizio per la quota di 1/3.

CONFINI

L'immobile presenta accesso ed affaccio diretto sul versante sud ovest, ovvero sulla via principale Sella del Corticato, ed è posto in angolo con la vicinale via Mezzana; il versante nord est è edificato in aderenza alla confinante proprietà

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 85,00 mq | 100,00 mq | 1,00 | 101,00 mq | 3,10 m | 1 |
| Balcone scoperto | 12,00 mq | 12,00 mq | 0,25 | 3,00 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 104,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 104,00 mq | | |

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

L'appartamento presenta accesso dal vano scala, salendo a destra, ed è posto al primo ed unico piano del fabbricato di cui è parte. Gli affacci principali sono posti sul versante sud ovest, dove sono collocate, attualmente, entrando sulla sinistra, n.2 camere da letto; in fondo al corridoio è posto l'ingresso ad un unico ambiente di circa 40,00mq che costituisce la zona giorno dell'abitazione ed è adibito a cucina, zona pranzo e soggiorno. Sul lato destro, con accesso dal medesimo ed unico corridoio centrale, sono collocati il w.c. ed una camera di circa 9,00mq utilizzata attualmente come ripostiglio ed, in effetti, così riportata nella planimetria estratta in catasto, alla quale risulta conforme l'intero sviluppo planimetrico del cespite. L'immobile non risulta comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 30/06/1987 al 27/07/1992 | | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 196, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 |
| Dal 27/07/1992 al 27/10/2000 | | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 196, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 161,13 Piano 1 |
| Dal 27/10/2000 al 07/12/2016 | | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 196, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 161,13 Piano 1 |

L'immobile è oggi nella piena proprietà dell'esecutato in quanto, con il decesso dell'usufruttuaria, il diritto di proprietà si è consolidato.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 2 | 196 | 5 | | A2 | 2 | 6 | | 161,13 | 1 | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale estratta, peraltro risalente al 12/05/1970.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi condotto dal debitore che ha dichiarato - durante il sopralluogo del 07/11/2016 - di utilizzarlo come abitazione saltuaria e non come abitazione principale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è discreto, l'immobile è abitabile ma richiederebbe nell'immediato interventi di manutenzione ordinaria che interessano soprattutto la copertura (visibili danni da infiltrazione nel locale cucina) e le facciate, con particolare riferimento alla facciata posta sulla via Mezzana. Necessarie opere di adeguamento dell'impianto elettrico, per la messa a norma dello stesso. Gli oneri relativi alle



opere anzidette (adeguamento impianti e manutenzione ordinaria e/o straordinaria) resteranno a carico dell'eventuale acquirente, sollevando gli organi della procedura dalle responsabilità in merito.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale, atteso che lo stesso è porzione di un fabbricato bifamiliare ove l'ingresso all'abitazione confinante è stato ricavato su altra ala del manufatto. Allo stato attuale si può asserire che la costruzione è rimasta "in aderenza" alla confinante, ma le coperture e le parti comuni restano ad uso esclusivo del cespite staggito e dei locali commerciali al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile nel suo complesso è stato realizzato ante 1967 con struttura portante intelaiata, muratura e solai laterocementizi. Come pocanzi asserito lo stesso è agibile, nonostante siano necessari interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate esterne, oltre l'adeguamento degli impianti. Allo stato attuale il calore è approvvigionato con delle stufe a gas, atteso che il debitore ha dichiarato di utilizzarla come abitazione saltuaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, che svolge la propria attività lavorativa nel territorio comunale di Sassano, detenendo lo stesso come abitazione saltuaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|--|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 06/08/1957 al 20/10/1974 | (Sala Consilina, (Sassano, 10/11/1921) | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giovanni Spinelli | 06/08/1957 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Sala Consilina | 02/09/1957 | 15907 | 14517 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Sala Consilina | 22/08/1957 | 145 | | | |
| Dal 20/10/1974 al 27/07/1992 | | denuncia di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |



| | | | | | |
|---------------------------------|--|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | | 20/10/1974 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 27/07/1992 al 28/07/2000 | | scioglimento comunione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Donata Maria Biase | 27/07/1992 | 8025 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Salerno | 19/08/1992 | 20728 | 17347 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio* precedente alla data di trascrizione del pignoramento, nel merito si rinvia integralmente alla certificazione notarile redatta dal dott. Gustavo Trotta e depositata in data 29/07/2016;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

*Per quanto attiene il dato catastale "errato", più volte evidenziato nelle more del procedimento, lo stesso deriva da errate trascrizioni catastali e notarili susseguites: a parere della scrivente il bene è "fisicamente riconoscibile" nella continuità delle trascrizioni, tuttavia - ci si riporta alla certificazione notarile redatta dalla dottoressa Donata Maria Biase ed allegata alla produzione del creditore precedente, ove si evidenzia che nel primo atto di compravendita, a copertura del ventennio, (06/08/1957) il _____ acquistava il bene individuato al catasto terreni, foglio 2 particella 291. Riportato in mappa, il bene è stato erroneamente trascritto come particella 191 in luogo della 196, come risulta dall'esame della busta relativa alla partita 1000318 del catasto fabbricati del comune di Sassano. Nella denuncia di successione del sig. _____ il bene veniva trascritto erroneamente con il subalterno "6" anziché "5"; di tale errore prendeva atto il Notaio Donata Maria Biase che nel redigere l'atto di scioglimento della comunione tra _____ precisava: "Parte del fabbricato sito nel comune di Sassano alla località Silla in via Sella del Corticato, posta al piano primo, compresa nell'eredità relitta del signor _____ era stata individuata nella relativa dichiarazione di successione, con il _____"



subalterno 6 e non con l'esatto subalterno 5". Nel medesimo atto si attribuiva al sig.
l'immobile pignorato (particella 196/5 del foglio 2), con riserva del diritto di usufrutto
alla _____, deceduta in data _____

In data 05/12/2012 n.ri 49078/36932 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità di _____

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate al 22/07/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto di pignoramento**

Trascritto a Salerno il 20/09/2006

Reg. gen. _____ - Reg. part. 30605

A favore di _____

Contro _____

Formalità a carico della procedura _____

Note: Dovrà essere cancellata a carico della procedura anche l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo n.ri25424/4242 del 23/09/2000 a favore _____ con sede in Milano, già cessionaria del creditore precedente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile presenta conformità urbanistica in quanto antecedente il 1967 e non ha subito nel corso degli anni variazioni volumetriche e/o sostanziali che necessitino di sanatoria. Lo stesso è posto in zona B, di completamento, del vigente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 presenta I requisiti di agibilità, benché nulla sia pervenuto come atto amministrativo che ne rilasci l'attestazione.

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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono spese condominiali nè altri gravami in quanto il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito trattandosi, completamente, di proprietà privata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silla, frazione di Sassano (SA) – in via Largo Silla, 16.

L'unità immobiliare consta di un **appartamento di circa 90,00mq (netti) al primo piano** di un fabbricato per civile abitazione di più ampia consistenza, costituito da unità commerciali al piano terra ed un unico piano superiore, **oltre sottotetto di coibentazione**.

Il cespite è ubicato nella **frazione Silla di Sassano**, in zona facilmente raggiungibile attraverso le arterie di collegamento (sp 11f ed sp 11i) che collegano ai limitrofi paesi quali Sala Consilina e Teggiano. Identificato al **Catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 196, Sub. 5, Categoria A2** L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
Valore di stima del bene: € 70.720,00.

I dati ufficiali raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare forniscono prezzi per mq di superficie lorda variabili tra i 560€ ed i 720€. In questa sede la scrivente ha utilizzato un prezzo, discrezionalmente variabile nell'ambito della soglia di quotazioni ufficiali, superiore al valore medio, per una precisa motivazione: nel presente elaborato non è stata conteggiata la superficie di copertura (sottotetto) in quanto considerata unicamente tecnica, ovvero volta a garantire la coibentazione degli ambienti sottostanti, tuttavia la stessa costituisce una potenzialità del cespite che è sito in zona B di completamento del vigente PRG, oltre a rimanere comunque in una buona posizione e godere di ottima luminosità.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Sassano (SA) - via Largo Silla, 16 | 104,00 mq | 680,00 €/mq | € 70.720,00 | 100,00 | € 70.720,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 70.720,00 |



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

Napoli, li 09/12/2016

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Verbali di sopralluogo;
- ✓ Individuazione immobile da google heart;
- ✓ Planimetria stato attuale con coni ottici fotografici (rilievo del 07/11/2016);
- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Estratto di mappa catastale;
- ✓ Visura catastale aggiornata;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Certificato di destinazione urbanistica rilasciato al debitore in data 10/09/2015 e fornito alla scrivente in sede di sopralluogo del 14/09/2015;
- ✓ Stralcio PRG con individuazione del bene;
- ✓ Ispezione ipotecaria aggiornata;
- ✓ Richiesta compenso.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2006 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | frazione Silla di Sassano (SA) - via Largo Silla, 16 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento con sottotetto di coibentazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 196, Sub. 5, Categoria A2 | Superficie | 104,00 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo è discreto, l'immobile è abitabile ma richiederebbe nell'immediato interventi di manutenzione ordinaria che interessano soprattutto la copertura (visibili danni da infiltrazione nel locale cucina) e le facciate, con particolare riferimento alla facciata posta sulla via Mezzana. Necessarie opere di adeguamento dell'impianto elettrico, per la messa a norma dello stesso. Gli oneri relativi alle opere anzidette (adeguamento impianti e manutenzione ordinaria e/o straordinaria) resteranno a carico dell'eventuale acquirente, sollevando gli organi della procedura dalle responsabilità in merito. | | |
| Descrizione: | L'unità immobiliare consta di un appartamento di circa 90,00mq (netti) al primo piano di un fabbricato per civile abitazione di più ampia consistenza, costituito da unità commerciali al piano terra ed un unico piano superiore, oltre sottotetto di coibentazione. Il cespite è ubicato nella frazione Silla di Sassano, in zona facilmente raggiungibile attraverso le arterie di collegamento (sp 11f ed sp 11i) che collegano ai limitrofi paesi quali Sala Consilina e Teggiano. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non eseguito | | |

