
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gentile Filomena, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.

promossa da

BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.
CONEGLIANO (TV)

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	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	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

INCARICO

In data 01/12/2023, 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 - 097571369, Fax 097571369 - veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - VIA NAZIONALE, edificio MULTIPIANO, scala UNICA, interno 16, piano 6 (Coord. Geografiche: 40.397693684538744, 15.5951135559843)

DESCRIZIONE

Appartamento costituente parte di fabbricato, su più livelli, denominato "Palazzo ██████████" ubicato in posizione centralissima, in prossimità della derivazione di Via Giocatori da Via Nazionale o Via Giacomo Matteotti da cui trae ingresso a piano terra. La zona è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, ben collegata con le attività commerciali e i servizi della zona. Lo stesso palazzo Castiglione è stato per lungo tempo sede dell'Ufficio del Registro di Sala Consilina nonché di rinomate attività commerciali.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - VIA NAZIONALE, edificio MULTIPIANO, scala UNICA, interno 16, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

risulta depositata in atti la relazione notarile del 31/05/2023 e successiva integrazione del 13/06/2023

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

TRATTASI DI BENE PERSONALE

CONFINI

al piano soprastante il [REDACTED] al piano sottostante il [REDACTED] lateralmente disimpegno condominiale e altra unità immobiliare occupata dallo stesso esecutato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,15 m	6°
Balcone scoperto	9,50 mq	9,50 mq	0,35	3,32 mq	3,15 m	6°
Totale superficie convenzionale:				108,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/05/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 863, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4
Dal 09/05/2023 al 27/09/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 863, Sub. 18 Categoria A2 Cl.4, Cons. 108 Superficie catastale 105 mq Rendita € 454,48 Piano 6°

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale ovvero all'esecutato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	863	18		A2	4	108	105 mq	454,48 €	6°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla piantina catastale la unità immobiliare in esame, in loco, presenta un vano porta, realizzato nel corridoio-disimpegno, che mette in comunicazione il qui trattato subalterno 18 con altro immobile dell'esecutato. La pianta originale, ovvero la esclusiva fruibilità può essere ripristinata murando detto vano.

STATO CONSERVATIVO

l'appartamento è in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

Sono comuni all'appartamento qui trattato le parti strutturali, il vano scala con ascensore

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto in atti non si evincono servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni, solai ed elementi portanti dell'edificio di cui è parte l'alloggio qui trattato sono in c.a. di buona fattura.

Esposizione: nord

Altezza interna utile: 3,15 mt

Pareti esterne: rifinite con facciata

Pareti interne: in muratura di blocchetti e tavelle di laterizi forati

Pavimentazione interna: piastrelle di marmette di graniglia

Rivestimenti interni: ceramiche ordinarie

Infissi esterni: in legno con doppi infissi in alluminio con tapparelle avvolgibili

Infissi interni: in formica di legno
 Volte: assenti
 Scale: solo la condominiale
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono presenti. Le utenze risultano staccate
 Terreno esclusivo: assente
 Posto auto: assente. Aree di fermata/sosta dei veicoli, di natura pubblica sono presenti nella zona, facilmente raggiungibili, mediamente nel raggio di 500 mt dal fabbricato.
 Pertinenze esclusive: nessuna
 Pertinenze condominiali: disimpegni esterni al piano terra
 Impianto di riscaldamento: autonomo con alimentazione a gas

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1975	[REDACTED]	DICHAZIONE DI SUCCESSIONE DI CASTIGLIONE GABRIELE nato il 14/01/1913 e deceduta il 14/10/1975			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Salerno			12332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2007	[REDACTED]	DONAZIONE ACCETTATA PER LA NUDA PROPRIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Coppa Francesco	11/07/2007	5021	2516
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Salerno	20/07/2007	39152	23972
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2023					
		RIUNIONE DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

1) In data 07/06/2023 ai n.ri 24146/19282 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte di [redacted] del [redacted] in virtù dell'atto di donazione a rogito del notaio Coppa dell'11/07/2007.

2) La piena proprietà è consolidata per riunione diritti per morte dell'usufruttuario del 10/04/2023 - riunione di usufrutto come da pratica catastale n. SA0067356 DEL 09/05/2023.

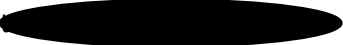
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a SALERNO il 25/09/2017
 Reg. gen. 35774 - Reg. part. 4548
 Quota: 1/1
 Importo: € 1 [redacted]
 A favore di BANCA MONT [redacted]
 Contro [redacted]
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € [redacted]
 Rogante: notaio Di Novella Giuseppina
 Data: 15/09/2017
 N° repertorio: 3480
 N° raccolta: 1808
 Note: il debitore non datore di ipoteca era [redacted] [redacted]
 [redacted]

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
 Trascritto a SALERNO il 22/05/2023

Reg. gen. 21411 - Reg. part. 17148
Quota: 1/1
A favore di BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.
Con 
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

IL FABBRICATO RICADE IN PIENA PERIMETRAZIONE URBANA DELL'ABITATO DI SALA CONSILINA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso il comune di Sala Consilina l'autorizzazione originaria del fabbricato non è stata trovata. Per il medesimo fabbricato, tuttavia, l'Ufficio ha rinvenuto l'autorizzazione per la esecuzione lavori edili n. 57 del 17/11/1989 (allegata) avente come specifico obiettivo la costruzione della copertura. A detta pratica risulta allegata dichiarazione con sottoscrizione autenticata con la quale l'allora richiedente dichiarava che "1) il fabbricato...è stato costruito tra gli anni 1966 e 1968" e "2) di non aver presentato istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, in quanto la costruzione risulta essere conforme al progetto originario e alle successive varianti presentate".

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

L'intero edificio, di cui l'appartamento qui trattato è parte, è assoggettato a regolamento di condominio.

Per quanto riferito dall'amministratore le quote millesimali sono:

- 38,38 per la proprietà
- 33,80 generale
- 41,16 per le scale
- 48,95 per l'ascensore

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, esposizione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, assenza di 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - VIA NAZIONALE, edificio MULTIPIANO, scala UNICA, interno 16, piano 6
Appartamento costituente parte di fabbricato, su più livelli, denominato "Palazzo [REDACTED]" ubicato in posizione centralissima, in prossimità della derivazione di Via Giocatori da Via Nazionale o Via Giacomo Matteotti da cui trae ingresso a piano terra. La zona è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, ben collegata con le attività commerciali e i servizi della zona. Lo stesso palazzo Castiglione è stato per lungo tempo sede dell'Ufficio del Registro di Sala Consilina nonché di rinomate attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 863, Sub. 18, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 103.445,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sala Consilina (SA) - VIA NAZIONALE, edificio MULTIPIANO, scala UNICA, interno 16, piano 6	108,32 mq	955,00 €/mq	€ 103.445,60	100,00%	€ 103.445,60
				Valore di stima:	€ 103.445,60

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il ripristino della unità immobiliare ovvero la muratura dell'attuale vano porta comporta una spesa, consistente in opere murarie e di rifinitura che complessivamente è quantificabile "a corpo", di € 750,00.

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.

Atena Lucana, li 03/10/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI SALA CONSILINA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sala Consilina (SA) - VIA NAZIONALE, edificio MULTIPIANO, scala UNICA, interno 16, piano 6
Appartamento costituente parte di fabbricato, su più livelli, denominato "Palazzo ██████████" ubicato in posizione centralissima, in prossimità della derivazione di Via Giocatori da Via Nazionale o Via Giacomo Matteotti da cui trae ingresso a piano terra. La zona è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, ben collegata con le attività commerciali e i servizi della zona. Lo stesso palazzo Castiglione è stato per lungo tempo sede dell'Ufficio del Registro di Sala Consilina nonché di rinomate attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 863, Sub. 18, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO RICADE IN PIENA PERIMETRAZIONE URBANA DELL'ABITATO DI SALA CONSILINA

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sala Consilina (SA) - VIA NAZIONALE, edificio MULTIPIANO, scala UNICA, interno 16, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 863, Sub. 18, Categoria A2	Superficie	108,32 mq
Stato conservativo:	l'appartamento è in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Appartamento costituente parte di fabbricato, su più livelli, denominato "Palazzo [REDACTED]" ubicato in posizione centralissima, in prossimità della derivazione di Via Giocatori da Via Nazionale o Via Giacomo Matteotti da cui trae ingresso a piano terra. La zona è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, ben collegata con le attività commerciali e i servizi della zona. Lo stesso palazzo [REDACTED] è stato per lungo tempo sede dell'Ufficio del Registro di Sala Consilina nonchè di rinomate attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a SALERNO il 25/09/2017

Reg. gen. 35774 - Reg. part. 4548

Quota: 1/1

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € [REDACTED]

Rogante: notaio Di Novella Giuseppina

Data: 15/09/2017

N° repertorio: 3480

N° raccolta: 1808

Note: il debitore non datore di ipoteca era [REDACTED]

SPE [REDACTED]

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a SALERNO il 22/05/2023

Reg. gen. 21411 - Reg. part. 17148

Quota: 1/1

A favore di BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente