

TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Morrica Maria Luisa, nell'Esecuzione Immobiliare 231/2021 del R.G.E.
promossa da

[REDACTED] rappresentata da [REDACTED] (Società di Capitali)

Codice fiscale: [REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccadaspide (SA) - VIA CARMINE D'ANGELO INGEGNERE civ. 14.....	3
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Roccadaspide (SA) - VIA CARMINE D'ANGELO INGEGNERE civ. 14.....	4
Lotto 1.....	4
Titolarità.....	4
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Lotto 2.....	7
Titolarità.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Lotto 1	10
Lotto 2	10
Riserve e particolarità da segnalare	11

INCARICO

In data 19/09/2022, il sottoscritto Ing. Morrica Maria Luisa, con studio in Viale Del Bosco, 6 - 84100 - Salerno (SA), email ing.mluisamorrica@libero.it, PEC marialuisa.morrica@ordingsa.it, Tel. 328 9329129, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Roccadaspide (SA) - VIA CARMINE D'ANGELO INGEGNERE civ. 14
- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Roccadaspide (SA) - VIA CARMINE D'ANGELO INGEGNERE civ. 14

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCADASPIDE (SA) - VIA CARMINE D'ANGELO INGEGNERE CIV. 14

LOTTO UNO (E.I. 231/2021): abitazione al piano secondo - interno 4, sita in un fabbricato di Via Carmine D'Angelo Ingegnere civ. 14, nel centro cittadino di Roccadaspide (SA).

Dati catastali: abitazione piano secondo - N.C.E.U. Roccadaspide (SA) foglio 52 particella 933 subalterno 4, Via San Paolo, interno 4, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, superficie catastale 78,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 76,00 mq, rendita catastale 209,17 €.

Il cespite pignorato (quota 1/1 del diritto di proprietà) si trova in un fabbricato su più livelli, nella zona centrale del comune di Roccadaspide (SA), precisamente in Via Carmine D'Angelo Ingegnere civ. 14.

L'abitazione al piano secondo (LOTTO UNO sub. 4, interno 4) è articolata su un unico livello (superficie utile interna totale pari a 61,70 mq), dotata di balconi lato nord e sud (superficie utile totale pari a 9,25 mq) ed è composta da:

- cucina con varco non assentito interno alla sala da pranzo;
- WC;
- soggiorno;
- camera da letto;
- disimpegno.

L'abitazione nel suo complesso, dotata di tre fronti liberi di affaccio, si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

L'edificio di ricaduta del cespite, afferente anche ad altre u.i. non eseguite e privo di ascensore, è di edificazione ante 1967, dotato di quattro piani fuori terra e si presenta in discrete condizioni di conservazione, con struttura in muratura portante e copertura a falde.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNO:

Valore a base d'asta: 60.000,00 € (diconsi: sessantamila euro)

Per ulteriori dettagli descrittivi, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

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

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A ROCCADASPIDE (SA) - VIA CARMINE D'ANGELO INGEGNERE CIV. 14

LOTTO DUE (E.I. 231/2021): mansarda adibita a deposito, al piano quarto sottotetto, sita in un fabbricato di Via Carmine D'Angelo Ingegnere civ. 14, nel centro cittadino di Roccadaspide (SA).

Dati catastali: l'unità immobiliare è censita come abitazione di tipo popolare piano quarto - N.C.E.U. Roccadaspide (SA) foglio 52 particella 933 subalterno 16, Via San Paolo, categoria A/4, classe 1, vani 3, superficie catastale 58,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 57,00 mq, rendita catastale 130,15 €.

Il cespite pignorato (quota 1/1 del diritto di proprietà) si trova al piano sottotetto di un fabbricato nella zona centrale del comune di Roccadaspide (SA), precisamente in Via Carmine D'Angelo Ingegnere civ. 14. La soffitta al piano quarto sottotetto (LOTTO DUE sub. 16), censita come categoria A/4, con destinazione d'uso abitativa, tuttavia di fatto non risulterebbe abitabile in quanto priva di parete attrezzata per cucina e di altezze piuttosto ridotte, più adatte ad un uso a deposito. L'unità di sottotetto è articolata su un unico livello (superficie utile interna totale pari a 54,00 mq), dotata di balcone lato nord (superficie utile totale pari a 3,50 mq) ed è composta da:

- due camere parzialmente ultimate;
- WC allo stato grezzo;
- disimpegno;
- ripostiglio con accesso esterno.

L'altezza minima interna, alla gronda, è pari a 1,10 m, mentre l'altezza massima, al colmo, è pari a 3,10 m (solo nel corridoio di accesso), con camere che arrivano ad un'altezza alla gronda di circa 2,10 m, non consentendo l'uso agevole delle porzioni di camera più prossima al perimetro esterno dell'unità immobiliare. La soffitta, dotata di un unico fronte libero di affaccio lato nord, si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, benché sia non ultimata, in parte allo stato grezzo e con impiantistica da revisionare. L'edificio di ricaduta del cespite, afferente anche ad altre u.i. non eseguite e privo di ascensore, è di edificazione ante 1967, dotato di quattro piani fuori terra e si presenta in discrete condizioni di conservazione, con struttura in muratura portante e copertura a falde.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO DUE:

Valore a base d'asta: 20.000,00 € (diconsi: ventimila euro)

Per ulteriori dettagli descrittivi, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccadaspide (SA) - VIA CARMINE D'ANGELO INGEGNERE civ. 14

TITOLARITÀ

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'analisi della certificazione notarile e per confronto con le note di trascrizione delle successioni in morte dei genitori danti causa, i cespiti esecutati di cui al LOTTO UNO sono pervenuti al Sig. [REDACTED] (Debitore) in virtù di:

- avvenuta successione del 20/11/2003, trascritta il 10/07/2004 ai nn. R.G. 29268 R.P. 22081. Trattasi della successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] (padre del Debitore Sig. [REDACTED]). La successione riguarda diversi beni del compendio ereditario caduti in successione del de cuius Sig. [REDACTED]. In particolare, al figlio [REDACTED] (Debitore), in virtù di successione testamentaria - è stata attribuita l'unità negoziale n. 4, per la quota $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà (quota $\frac{1}{2}$ di usufrutto attribuita alla coniuge Sig.ra [REDACTED] deceduta poi nel [REDACTED]);

- avvenuta successione del 07/09/2012, trascritta il 28/12/2012 ai nn. R.G. 52591 R.P. 39736. Trattasi della successione in morte di [REDACTED], nata a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] (madre del Debitore Sig. [REDACTED]). La successione riguarda diversi beni del compendio ereditario caduti in successione della de cuius Sig.ra [REDACTED]. In particolare, al figlio [REDACTED] (Debitore), in virtù di testamento pubblico del 22/03/2012 per Notaio Sergio Barela - rep. n. 80889 raccolta n. 28747 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Eboli il 26/03/2012 al n. 1913 serie 1T - è stata attribuita l'unità negoziale n. 5, per la quota $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà (quota ricongiunta alla precedente quota del padre deceduto di $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà);

- ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ, trascritta il 31/12/2021 ai nn. R.G. 54587 R.P. 43313. Trattasi della successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] (padre del Debitore Sig. [REDACTED]), accettazione riguardante tutti i beni del compendio dell'eredità, avvenuta da parte del figlio [REDACTED] (Debitore) e nascente da atto di mutuo per Notaio Dott. Mazzarella del 20/08/2007 rep. n.33791 e iscritto il 30/08/2007 ai nn. 44397/11729. La trascrizione di cui sopra afferisce alla quota $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà acquisita dal Debitore Sig. [REDACTED];

- ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ, trascritta il 31/12/2021 ai nn. R.G. 54588 R.P. 43314. Trattasi della successione in morte di [REDACTED], nata a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] (madre del Debitore Sig. [REDACTED]), accettazione riguardante tutti i beni del compendio dell'eredità, avvenuta da parte del figlio [REDACTED] (Debitore) e nascente da atto di mutuo per Notaio Dott. Mazzarella del 20/08/2007 rep. n.33791 e iscritto il 30/08/2007 ai nn. 44397/11729. La trascrizione di cui sopra afferisce alla quota $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà (ricongiunta alla precedente quota del padre deceduto di $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà) acquisita dal Debitore Sig. [REDACTED];

Relativamente alle provenienze ultraventennali, ai genitori danti causa coniugi Sigg. [REDACTED] [REDACTED], il suolo ad uso edificatorio ex part.lla 732/d in contrada Serrone di consistenza pari a 300,00 mq - dove sono stati costruiti i cespiti di cui al LOTTO UNO e al LOTTO DUE -, è pervenuto per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di piena proprietà con atto di compravendita rep. 2675 del 05/09/1965 per Notaio Dott. Stromillo, trascritto il 28/09/1965 ai nn. 22278/19378. I venditori del suolo sono i Sigg. germani [REDACTED] e la madre Sig.ra [REDACTED]

Nella presente E.I. 231/2021 il pignoramento aggredisce la quota di 1/1 del diritto di piena ed esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED] (Debitore), coniugato con la Sig.ra [REDACTED] (estranea al presente procedimento), in regime di comunione legale dei beni.

Va infatti in ogni caso specificato che, nell'ambito della presente E.I. 231/2021, sono oggetto di esecuzione esclusivamente BENI PERSONALI, in quanto pervenuti in virtù di successioni e accettazioni tacite di eredità, a prescindere dunque dal regime patrimoniale adottato dal Debitore.

Dunque, non si pone alcuna questione divisionale, non potendo la coniuge rivendicare alcun diritto reale sui beni esecutati di cui ai LOTTI UNO e DUE.

Per ulteriori dettagli sugli aspetti di titolarità, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	933	4		A2						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali del LOTTO UNO coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione. Semplicemente, i cespiti attualmente si trovano in Via Carmine D'Angelo Ingegnere civ. 14 e non in Via San Paolo, come da visura catastale.

La planimetria catastale (cfr. All. 5) risulta sostanzialmente conforme con lo stato di fatto, ad eccezione di un piccolo varco (larghezza di 1,00 m) ricavato nel tramezzo tra cucina e sala da pranzo. In relazione a questa discrasia, sono state contemperate opportune detrazioni nella formulazione del valore di stima.

Le planimetrie catastali ed elaborato planimetrico recano discrasie sull'orientamento dei punti cardinali, per cui fa fede invece l'orientamento dell'intero fabbricato part.lla 933 riportato correttamente in mappa Wegis foglio 52.

Per ulteriori dettagli sugli aspetti catastali, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

PRECISAZIONI

Non risulta costituita alcuna Amministrazione Condominiale esterna.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato dove si trova il cespite pignorato è di edificazione ante 01/09/1967, come peraltro si evince dalla certificazione a firma del Sindaco di Roccadaspide del 06/04/1977 – dove si attesta che i lavori di costruzione del fabbricato insistente su ex part.lla 732/d (attuale 933), sono iniziati in virtù di Concessione Edilizia n. 909 del 07/03/1966 e terminati nell'aprile del 1970.

Per ulteriori dettagli sugli aspetti edilizi, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Roccadaspide (SA) - VIA CARMINE D'ANGELO INGEGNERE civ. 14

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'analisi della certificazione notarile e per confronto con le note di trascrizione delle successioni in morte dei genitori danti causa, i cespiti esecutati di cui al LOTTO UNO sono pervenuti al Sig. [REDACTED] (Debitore) in virtù di:

- avvenuta successione del 20/11/2003, trascritta il 10/07/2004 ai nn. R.G. 29268 R.P. 22081. Trattasi della successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] (padre del Debitore Sig. [REDACTED]). La successione riguarda diversi beni del compendio ereditario caduti in successione del de cuius Sig. [REDACTED]. In particolare, al figlio [REDACTED] (Debitore), in virtù di successione testamentaria – è stata attribuita l'unità negoziale n. 4, per la

quota ½ del diritto di nuda proprietà (quota ½ di usufrutto attribuita alla coniuge Sig.ra [REDACTED] deceduta poi nel [REDACTED]);

- avvenuta successione del 07/09/2012, trascritta il 28/12/2012 ai nn. R.G. 52591 R.P. 39736. Trattasi della successione in morte di [REDACTED], nata a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] (madre del Debitore Sig. [REDACTED]). La successione riguarda diversi beni del compendio ereditario caduti in successione della de cuius Sig.ra [REDACTED]. In particolare, al figlio [REDACTED] (Debitore), in virtù di testamento pubblico del 22/03/2012 per Notaio Sergio Barela - rep. n. 80889 raccolta n. 28747 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Eboli il 26/03/2012 al n. 1913 serie 1T - è stata attribuita l'unità negoziale n. 5, per la quota ½ del diritto di proprietà (quota ricongiunta alla precedente quota del padre deceduto di ½ del diritto di nuda proprietà);

- ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ, trascritta il 31/12/2021 ai nn. R.G. 54587 R.P. 43313. Trattasi della successione in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] (padre del Debitore Sig. [REDACTED]), accettazione riguardante tutti i beni del compendio dell'eredità, avvenuta da parte del figlio [REDACTED] (Debitore) e nascente da atto di mutuo per Notaio Dott. Mazzarella del 20/08/2007 rep. n.33791 e iscritto il 30/08/2007 ai nn. 44397/11729. La trascrizione di cui sopra afferisce alla quota ½ del diritto di nuda proprietà acquisita dal Debitore Sig. [REDACTED];

- ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ, trascritta il 31/12/2021 ai nn. R.G. 54588 R.P. 43314. Trattasi della successione in morte di [REDACTED], nata a Roccadaspide il 05/07/1923 e deceduta il [REDACTED] (madre del Debitore Sig. [REDACTED]), accettazione riguardante tutti i beni del compendio dell'eredità, avvenuta da parte del figlio [REDACTED] (Debitore) e nascente da atto di mutuo per Notaio Dott. Mazzarella del 20/08/2007 rep. n.33791 e iscritto il 30/08/2007 ai nn. 44397/11729. La trascrizione di cui sopra afferisce alla quota ½ del diritto di piena proprietà (ricongiunta alla precedente quota del padre deceduto di ½ del diritto di nuda proprietà) acquisita dal Debitore Sig. [REDACTED];

Relativamente alle provenienze ultraventennali, ai genitori danti causa coniugi Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] il suolo ad uso edificatorio ex part.lla 732/d in contrada Serrone di consistenza pari a 300,00 mq - dove sono stati costruiti i cespiti di cui al LOTTO UNO e al LOTTO DUE -, è pervenuto per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà con atto di compravendita rep. 2675 del 05/09/1965 per Notaio Dott. Stromillo, trascritto il 28/09/1965 ai nn. 22278/19378. I venditori del suolo sono i Sigg. germani [REDACTED] e la madre Sig.ra [REDACTED];

Dal certificato anagrafico del 26/09/2022, si evince che il Debitore Sig. [REDACTED] risulta coniugato con la Sig.ra [REDACTED] (estranea al presente procedimento). Il matrimonio è stato celebrato in [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, in quanto non sono presenti annotazioni.

Va comunque in ogni caso specificato che, nell'ambito della presente E.I. 231/2021, sono oggetto di esecuzione esclusivamente BENI PERSONALI, in quanto pervenuti in virtù di successioni e accettazioni tacite di eredità, a prescindere dunque dal regime patrimoniale adottato dal Debitore.

Per ulteriori dettagli sugli aspetti di titolarità, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	933	16		A4						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale del sub. 16 (LOTTO DUE) è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, benché vi sia una finestra nel W.C. non rappresentata e benché il cespite sia in realtà un deposito non abitabile, tuttavia censito come abitazione cat. A/4. In relazione a questa discrasia, sono state contemperate opportune detrazioni nella formulazione del valore di stima.

Le planimetrie catastali ed elaborato planimetrico recano discrasie sull'orientamento dei punti cardinali, per cui fa fede invece l'orientamento dell'intero fabbricato part.lla 933 riportato correttamente in mappa Wegis foglio 52.

Per ulteriori dettagli sugli aspetti catastali, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

PRECISAZIONI

Non risulta costituita alcuna Amministrazione Condominiale esterna.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato dove si trova il cespite pignorato è di edificazione ante 01/09/1967, come peraltro si evince dalla certificazione a firma del Sindaco di Roccadaspide del 06/04/1977 – dove si attesta che i lavori di costruzione del fabbricato insistente su ex part.lla 732/d (attuale 933), sono iniziati in virtù di Concessione Edilizia n. 909 del 07/03/1966 e terminati nell'aprile del 1970.

Relativamente al LOTTO DUE, lo stesso, afferente all'intero livello di sottotetto a falde inclinate, fu realizzato in assenza di titolo abilitativo e terminato nel 1975. L'abuso risulta sanato in forza di Concessione Edilizia in sanatoria n. 22/1995 del 19/01/1995 – ai sensi della L. 47/85 – protocollo n. 455 (domanda del 01/04/1986). Nella pratica di sanatoria si indica l'unità immobiliare come non abitabile e, pertanto, andrebbe variata la sua categoria catastale da A/4 a C/2, secondo facoltà dell'Acquirente.

Per ulteriori dettagli sugli aspetti edilizi, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccadaspide (SA) - VIA CARMINE D'ANGELO INGEGNERE civ. 14 LOTTO UNO (E.I. 231/2021): abitazione al piano secondo - interno 4, sita in un fabbricato di Via Carmine D'Angelo Ingegnere civ. 14, nel centro cittadino di Roccadaspide (SA). Dati catastali: abitazione piano secondo - N.C.E.U. Roccadaspide (SA) foglio 52 particella 933 subalterno 4, Via San Paolo, interno 4, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, superficie catastale 78,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 76,00 mq, rendita catastale 209,17 €. Il cespite pignorato (quota 1/1 del diritto di proprietà) si trova in un fabbricato su più livelli, nella zona centrale del comune di Roccadaspide (SA), precisamente in Via Carmine D'Angelo Ingegnere civ. 14. L'abitazione al piano secondo (LOTTO UNO sub. 4, interno 4) è articolata su un unico livello (superficie utile interna totale pari a 61,70 mq), dotata di balconi lato nord e sud (superficie utile totale pari a 9,25 mq) ed è composta da: •cucina con varco non assentito interno alla sala da pranzo; •WC; •soggiorno; •camera da letto; •disimpegno. L'abitazione nel suo complesso, dotata di tre fronti liberi di affaccio, si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. L'edificio di ricaduta del cespite, afferente anche ad altre u.i. non eseguite e privo di ascensore, è di edificazione ante 1967, dotato di quattro piani fuori terra e si presenta in discrete condizioni di conservazione, con struttura in muratura portante e copertura a falde. VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNO: Valore a base d'asta: 60.000,00 € (diconsi: sessantamila euro) Per ulteriori dettagli descrittivi, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 933, Sub. 4, 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 Roccadaspide (SA) - VIA CARMINE D'ANGELO INGEGNERE civ. 14					
				Valore di stima:	€ 60.000,00

LOTTO 2



- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Roccadaspide (SA) - VIA CARMINE D'ANGELO INGEGNERE civ. 14 LOTTO DUE (E.I. 231/2021): mansarda adibita a deposito, al piano quarto sottotetto, sita in un fabbricato di Via Carmine D'Angelo Ingegnere civ. 14, nel centro cittadino di Roccadaspide (SA). Dati catastali: l'unità immobiliare è censita come abitazione di tipo popolare piano quarto - N.C.E.U. Roccadaspide (SA) foglio 52 particella 933 subalterno 16, Via San Paolo, categoria A/4, classe 1, vani 3, superficie catastale 58,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 57,00 mq, rendita catastale 130,15 €. Il cespite pignorato (quota 1/1 del diritto di proprietà) si trova al piano sottotetto di un

fabbricato nella zona centrale del comune di Roccadaspide (SA), precisamente in Via Carmine D'Angelo Ingegnere civ. 14. La soffitta al piano quarto sottotetto (LOTTO DUE sub. 16), censita come categoria A/4, con destinazione d'uso abitativa, tuttavia di fatto non risulterebbe abitabile in quanto priva di parete attrezzata per cucina e di altezze piuttosto ridotte, più adatte ad un uso a deposito. L'unità di sottotetto è articolata su un unico livello (superficie utile interna totale pari a 54,00 mq), dotata di balcone lato nord (superficie utile totale pari a 3,50 mq) ed è composta da: •due camere parzialmente ultimate; •WC allo stato grezzo; •disimpegno; •ripostiglio con accesso esterno. L'altezza minima interna, alla gronda, è pari a 1,10 m, mentre l'altezza massima, al colmo, è pari a 3,10 m (solo nel corridoio di accesso), con camere che arrivano ad un'altezza alla gronda di circa 2,10 m, non consentendo l'uso agevole delle porzioni di camera più prossima al perimetro esterno dell'unità immobiliare. La soffitta, dotata di un unico fronte libero di affaccio lato nord, si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, benché sia non ultimata, in parte allo stato grezzo e con impiantistica da revisionare. L'edificio di ricaduta del cespite, afferente anche ad altre u.i. non eseguite e privo di ascensore, è di edificazione ante 1967, dotato di quattro piani fuori terra e si presenta in discrete condizioni di conservazione, con struttura in muratura portante e copertura a falde. VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO DUE: Valore a base d'asta: 20.000,00 € (diconsi: ventimila euro) Per ulteriori dettagli descrittivi, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 933, Sub. 4, Categoria A4

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 - Mansarda Roccadaspide (SA) - VIA CARMINE D'ANGELO INGEGNERE civ. 14					
				Valore di stima:	€ 20.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnalano i seguenti aspetti:

- i dati catastali del LOTTO UNO e del LOTTO DUE coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione. Semplicemente, i cespiti attualmente si trovano in Via Carmine D'Angelo Ingegnere civ. 14 e non in Via San Paolo o I Traversa Palomba, toponomastica pregressa che compare in Atti catastali;

- come già più volte rimarcato negli altri allegati dell'elaborato peritale, sul LOTTO UNO e sul LOTTO DUE insiste nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare precedente del 10/06/2016 (atto di pignoramento antecedente alla trascrizione dell'atto su cui è incardinata la presente E.I. 231/2021), trascritto il 05/07/2016 ai nn. R.G. 27061 R.P. 21050, a favore di [REDACTED] (altro Creditore estraneo al presente Procedimento) contro [REDACTED] (Debitore), per una somma complessiva di 8.895,18 € oltre interessi legali dalla pubblicazione del titolo, alle spese di registrazione e successive occorrenti, in virtù di ordinanza ex art.702 bis emessa il 22/03/2016 a conclusione del Giudizio Civile iscritto al n.10645/14 R.G.A.C.C. del Tribunale di Salerno, pubblicata il 23/03/2016, esecutiva ex lege, munita di formula. Per contatti

intercorsi con [REDACTED] si è avuto modo di apprendere che il pignoramento non è scaturito in alcuna procedura esecutiva, divenendo dunque inefficace, essendo stato saldato il debito dal [REDACTED]

- le visure storiche riportano correttamente gli intestatari pregressi e attuali, nonché la specificazione dei diritti reali;

- il fabbricato di ricaduta è correttamente indicato nello stralcio catastale ed è presente elaborato planimetrico;

- la planimetria catastale del sub. 4 (LOTTO UNO) è sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto, ad eccezione di un piccolo varco (larghezza di 1,00 m) ricavato nel tramezzo tra cucina e sala da pranzo;

- la planimetria catastale del sub. 16 (LOTTO DUE) è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, benché vi sia una finestra nel W.C. non rappresentata e benché il cespite sia in realtà un deposito non abitabile, tuttavia censito come abitazione cat. A/4;

- gli orientamenti dei punti cardinali indicati in elaborato planimetrico e in planimetrie catastali presentano discrasie rispetto all'orientamento corretto, come indicato in mappa Wegis, al quale orientamento la sottoscritta C.T.U. ha fatto riferimento nell'indicazione dei confini dei LOTTI, come sopra riportati;

- il pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 231/2021 poggia su vincolo ipotecario del 2007 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con esclusivamente due unità immobiliari, sub. 4 e sub. 16, poste a garanzia della concessione del mutuo, tra le unità rientranti nel fabbricato part.lla 933, nel quale fabbricato vi è anche altra unità immobiliare appartenente al Debitore, tuttavia non eseguita né ipotecata (cfr. Visura per soggetto in All. 5a). Stanti i due subalterni di identificazione differente e l'assenza di vincoli di pertinenzialità nelle provenienze successorie, la sottoscritta C.T.U. ha configurato due LOTTI distinti, al fine di conseguire maggiori opportunità di vendita se la soffitta LOTTO DUE (sub. 16) destasse l'interesse di altri Condomini.

Qualora invece i tentativi di alienazione separata della soffitta sub. 16 risultassero senza esito, l'Ill.ma G.E., sentita la Custodia Giudiziale, potrebbe anche valutare l'ipotesi di accorpamento dei LOTTI in un'unica vendita al prezzo base di: 80.000,00 € (euro ottantamila);

- potrà eventualmente valutarsi, secondo facoltà dell'Ill.ma G.E., l'espletamento di formale avviso ai Creditori Iscritti diversi dal Procedente ([REDACTED] {titolare di pignoramento precedente non cancellato ma che non ha dato luogo a procedura esecutiva}) e [REDACTED] {titolare di ipoteca giudiziale}). Si precisa altresì che entrambe le formalità sono successive all'ipoteca volontaria del 2007 alla base del titolo esecutivo iscritta dalla [REDACTED] Cessionario del credito attraverso vari passaggi all'attuale Creditore Procedente [REDACTED];

- nei procedimenti estimativi, sono stati temperati fattori di minusvalenza legati alla presenza di canna fumaria da rivestire all'interno dell'appartamento sub. 4 LOTTO UNO, e legati allo stato grezzo del sottotetto sub. 16 LOTTO DUE, con incidenza di talune quantità di materiali di risulta da smaltire.

Per ulteriori dettagli su questi ed altri aspetti, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

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.

Salerno, li 28/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Morrica Maria Luisa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it