

TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gentile Filomena, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2013 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.

contro

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Lotto 2.....	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21

Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2013 del R.G.E.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - [REDACTED]	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Monte San Giacomo (SA) - TRAVERSA SECONDA DI VIA VINCENZO MARONE, piano S1.....	27

INCARICO

In data 22/11/2016, il sottoscritto Geom. Gentile Filomena, con studio in Via Nazionale - Contrada Macerrina - 84030 - Atena Lucana (SA), email filomenagentile@tiscali.it, PEC filomena.gentile@geopec.it, Tel. 335 8435176 - 097571067 - 097571369, Fax 097571369 - 097571067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

-



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Giacomo (SA) - TRAVERSA SECONDA DI VIA VINCENZO MARONE, piano S1 (Coord. Geografiche: 40.346961685, 15.54482788)





ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 2



Firmato Da: FILOMENA GENTILE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77635430bcb1a9612

14 di 28



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Giacomo (SA) - TRAVERSA SECONDA DI VIA VINCENZO MARONE, piano S1

DESCRIZIONE

PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, facente parte di struttura di fabbricato multipiano.

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.

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:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

TRATTASI DI BENI PERSONALE

CONFINI

perimetralmente con area destinata a corte comune, sotto con proprietà altrui e con porzione di [REDACTED]
lateralmente con [REDACTED] sopra con porzione di fabbricato descritta al "bene n. 1".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	65,00 mq	80,81 mq	1,00	80,81 mq	2,80 m	PIANO PRIMO SEMINTERRATO
superfici non residenziali	45,30 mq	45,30 mq	0,60	27,18 mq	2,80 m	PIANO PRIMO SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				107,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/2003 al 14/05/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1501 Categoria F3
Dal 14/05/2003 al 02/07/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1501, Sub. 4 Categoria F3
Dal 02/07/2003 al 18/05/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1501, Sub. 13 Categoria F3 Piano S 1

Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

L'attuale identificativo fgl 14 part 1501 sub 13 (ex sub 4) deriva dalla variazione catastale autorizzata dal G.E. con provvedimento del 19/10/2021.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1501	13		F3					S 1	

trattandosi di unità in corso di costruzione non è ancora dichiarata con scheda catastale; tale attività andrà eseguita catastalmente a fabbricato ultimato.

STATO CONSERVATIVO

Più che buono.

PARTI COMUNI

Sono da ritenere comuni le componenti strutturali e i BCNC (beni comuni non censibili) di uso anche di altri (es. terrazza laterale, scala condominiale con disimpegno).

All'attualità i BCNC, a seguito di variazione per frazionamento e fusione protocollo n. SA0024428 del 03/03/2022, giusta autorizzazione del G.E. del 19/10/2022, sono individuati con i subalterni 9, 10 e 11 e rappresentati nello specifico elaborato planimetrico (allegato).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione agli atti e per quanto rilasciato dal comune di Monte San Giacomo (vedi attestato) non si ha notizia di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione qui in trattazione, fa parte di fabbricato costituito da due piani seminterrati (qui è trattato il primo piano seminterrato rispetto la via di accesso), piano a livello della strada, sovrastante primo piano ed ancora sovrastante copertura a falde con sottotetto ispezionabile ma non abitabile. La struttura portante orizzontale, verticale e di contenimento è ordita in cemento armato in sito che, per quanto ispezionato, sembra di buona fattura.

I calcoli statici della struttura in c.a., ai sensi della Legge 2/2/1974 n. 64 e L.R. n. 9 del 07/01/1973, risultano depositati presso il competente ufficio del Genio Civile, deposito n. 40957, prot. n. 2102 del 02/02/1993.

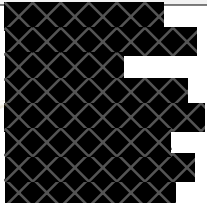
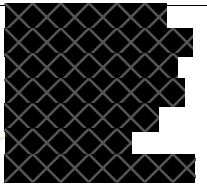
La zona è urbanizzata e abbastanza facilmente accessibile giacchè interessata da pendenza; nelle aree comuni laterali e retrostanti, oltre lo spazio di manovra c'è possibilità di sosta/parcheggio di veicoli.

Questa porzione immobiliare è suddivisa in ambienti ad uso abitazione, risultano eseguiti gl'impianti, i rivestimenti e gl'intonaci, sono presenti le soglie e gl'infissi esterni in alluminio con doppio vetro e con scuretti alla "romana" con doghe orientabili; la terrazza è delimitata da ringhiera metallica a disegno semplice. Mancano, invece, i pavimenti, le porte interne, gl'igienico-sanitari e i "terminali" dell'impiantistica (rubinetteria, placchette copricassetta, etc) e gli allacci ai servizi (fogna, acquedotto, energia elettrica). E' a rustico anche la scala condominiale, di collegamento dei vari piani del fabbricato. Le rifiniture esistenti sono di buona qualità e consone alla destinazione abitativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

immobile non utilizzato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1978		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pietro Romanelli	17/06/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Salerno	11/07/1978	16134	14168
		Registrazione			
Dal 04/08/1998		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sala Consilina	06/07/1978	945	
		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pietro Ferrara	04/08/1998	6960	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 02/07/2003		C.RR.II. di Salerno	14/08/1998	24908	20182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notiao Pietro Ferrara	02/07/2003	32914	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Salerno	28/07/2003	27345	19714
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: FILOMENA GENTILE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77635430bc1a9612

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a SALERNO il 16/09/2005
Reg. gen. 43939 - Reg. part. 10968
Importo: € 110.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.
Contro [REDACTED]
Rogante: notaio Pietro Ferrara
Data: 12/09/2005
N° repertorio: 43496
- **concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a SALERNO il 23/02/2007
Reg. gen. 9860 - Reg. part. 2513
Importo: € 160.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.
Contro [REDACTED]
Rogante: notaio Pietro Ferrara
Data: 08/02/2007
N° repertorio: 48197
- **concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a SALERNO il 13/11/2009
Reg. gen. 51641 - Reg. part. 6216
Importo: € 320.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.
Contro [REDACTED]
Rogante: notaio Pietro Ferrara
Data: 09/11/2009
N° repertorio: 51193
- **Ipoteca legale** derivante da PROVVEDIMENTO REP. 110823/100 DEL 21/06/2010
Iscritto a SALERNO il 30/06/2010
Reg. gen. 27543 - Reg. part. 5624
Importo: € 14.941,05
A favore di EQUITALIA POLIS SPA CON SEDE IN NAPOLI
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto a SALERNO il 26/07/2013

Reg. gen. 27703 - Reg. part. 23024

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.

Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente per le annotazioni, allo stato non sono determinabili giacchè alcuni tributi da versare con F24 sono determinabili in base al valore di aggiudica dei cespiti.

Con riferimento all'allegata visura ipotecaria aggiornata si precisa che il pignoramento trascritto il 07/10/2014, indicato al punto 14, riguarda altri immobili quindi non dovrà essere qui oggetto di ordine di cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

il fabbricato per civile abitazione sito alla Via V. Marone seconda Traversa di Monte San Giacomo, riportato nel NCEU del Comune di Monte San Giacomo al foglio 14 p.lle 1501 (ex 1241c), 1497 (ex 504c), oggi individuato con la particella urbana n. 1501, ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale, in "Zona B" (zona residenziale di completamento).

La ZONA B {zona residenziale di completamento} ha le seguenti caratteristiche:

Gli indici per questa zona sono:

- a - superficie minima del lotto 300 mq
- b - indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq
- c - indice di copertura 0,40 mq/mq
- d - altezza massima 11,00 mt
- e - numero massimo dei piani 3
- f - distacco minimo dai confini:

1) in rapporto all'altezza $D = H/2$

2) minimo assoluto 5,00 mt

g - distacco dei fabbricati:

1) se separate da strade veicolari non cieche, salvo il caso di allineamento previsto dal Piano Regolatore, da calcolare come segue: è in rapporto alla larghezza "L", per cui la distanza è:

la - per strade larghe fino a ml. 7,00 ml. 10 + L

lb - per strade larghe da ml. 7,00 a ml. 15,00 ml. 15 + L

lc - per strade larghe più di ml. 15,00 ml. 20 + L

(l'incremento della larghezza stradale viene diviso in parti uguali per i due lati della strada).

2) in rapporto all'altezza dei fabbricati $D = H$

3) minimo assoluto 10,00 ml.

h - area per parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq./100 mc.

i - lunghezza massima delle fronti ml. 40,00

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.

Con riferimento all'allegata certificazione del Comune di Monte San Giacomo, l'intero fabbricato di cui fa parte la U.I. in trattazione è stato costruito a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 62, Prot. n. 1866, del 12/10/1992.

Agli atti del succitato Comune per il medesimo fabbricato non risultano presentate domande di sanatoria edilizia né di condono edilizio, ai sensi della normativa urbanistica vigente;

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.

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.

I due cespiti immobiliari sono disimpegnati dalla scala condominiale pertanto sussiste autonomia di accesso e utilizzo. Si ritiene che due lotti separati possano essere più vantaggiosi per la procedura in termini di realizzo dalla vendita.

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

LOTTO 1



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Giacomo (SA) - TRAVERSA SECONDA DI VIA VINCENZO MARONE, piano S1
PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, facente parte di struttura di fabbricato multipiano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1501, Sub. 13, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 91.791,50
Il metodo di stima è basato sul costo di realizzazione della porzione immobiliare.
Dal raffronto dei grafici di Concessione Edilizia e l'allegata planimetria emerge una difformità di sagoma, evidenziata e quantificata per superficie e volumetria.
Il costo per la SCIA in sanatoria può così quantificarsi:
spese tecniche per pratica presso il Comune di Monte San Giacomo € 1.250,00
diritti di segreteria e bolli € 532,00
oneri concessori - costo di costruzione $2 \times 13,15 \times 18,60 =$ € 489,18
oneri concessori - oneri di urbanizzazione $2 \times 39,45 \times 1,36 =$ € 107,31
per complessivi € 2.378,49.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Monte San Giacomo (SA) - TRAVERSA SECONDA DI VIA VINCENZO MARONE, piano S1	107,99 mq	850,00 €/mq	€ 91.791,50	100,00%	€ 91.791,50

Valore di stima:

€ 91.791,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per il bando di vendita e per gli adempimenti successivi è opportuno richiamare espressamente il DPR 380/01 per le regolarizzazioni urbanistiche a farsi, a carico dell'acquirente.

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 19/05/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Concessione edilizia 62-92
- ✓ Altri allegati - deposito Genio Civile calcoli statici del 05/02/1993
- ✓ Altri allegati - Destinazione Urbanistica - Attestato fabbricato
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico fgl 14 part 1501 del 14/05/2003
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazione
- ✓ Altri allegati - Grafici c.e. 62-92
- ✓ Altri allegati - Planimetria con rappresentazione delle piante interessate
- ✓ Altri allegati - scheda catastale fgl 14 part 1501 sub 2
- ✓ Altri allegati - visura ipotecaria aggiornata al 18/05/2023
- ✓ Altri allegati - visure storiche catastali aggiornate al 30/05/2017
- ✓ Altri allegati - visure storiche aggiornate al 18/05/2023
- ✓ Altri allegati - Docfa per frazionamento e fusione con elaborato planimetrico del 3-3-2033
- ✓ Altri allegati - ricevuta di avvenuta variazione
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Monte San Giacomo (SA) - TRAVERSA SECONDA DI VIA VINCENZO MARONE, piano S1
PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, facente parte di struttura di fabbricato multipiano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1501, Sub. 13, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il fabbricato per civile abitazione sito alla Via V. Marone seconda Traversa di Monte San Giacomo, riportato nel NCEU del Comune di Monte San Giacomo al foglio 14 p.lle 1501 (ex 1241c), 1497 (ex 504c), oggi individuato con la particella urbana n. 1501, ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale, in "Zona B" (zona residenziale di completamento). La ZONA B {zona residenziale di completamento} ha le seguenti caratteristiche: Gli indici per questa zona sono: a - superficie minima del lotto 300 mq b - indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq c - indice di copertura 0,40 mq/mq d - altezza massima 11,00 mt e - numero massimo dei piani 3 f - distacco minimo dai confini: 1) in rapporto all'altezza $D = H/2$ 2) minimo assoluto 5,00 mt g - distacco dei fabbricati: 1) se separate da strade veicolari non cieche, salvo il caso di allineamento previsto dal Piano Regolatore, da calcolare come segue: è in rapporto alla larghezza "L", per cui la distanza è: la - per strade larghe fino a ml. 7,00 ml. 10 + L lb - per strade larghe da ml. 7,00 a ml. 15,00 ml. 15 + L lc - per strade larghe più di ml. 15,00 ml. 20 + L (l'incremento della larghezza stradale viene diviso in parti uguali per i due lati della strada). 2) in rapporto all'altezza dei fabbricati D = H 3) minimo assoluto 10,00 ml. h - area per parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq./100 mc. i - lunghezza massima delle fronti ml. 40,00

ASTE GIUDIZIALE



Ubicazione:

Diritto reale:

IA VINCENZO MARONE, piano S

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Iscrizioni



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN GIACOMO (SA) - TRAVERSA SECONDA DI VIA VINCENZO MARONE, PIANO S1

Iscrizioni

- **concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a SALERNO il 16/09/2005
Reg. gen. 43939 - Reg. part. 10968
Importo: € 110.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.

Contro [REDACTED]

Rogante: notaio Pietro Ferrara

Data: 12/09/2005

N° repertorio: 43496

- **concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a SALERNO il 23/02/2007

Reg. gen. 9860 - Reg. part. 2513

Importo: € 160.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.

Contro [REDACTED]

Rogante: notaio Pietro Ferrara

Data: 08/02/2007

N° repertorio: 48197

- **concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a SALERNO il 13/11/2009

Reg. gen. 51641 - Reg. part. 6216

Importo: € 320.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO SOC. COOP.

Contro [REDACTED]

Rogante: notaio Pietro Ferrara

Data: 09/11/2009

N° repertorio: 51193