

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N. 234/2015

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. L. BOBBIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA



Creditore Procedente: Omississ



Debitore Esecutato: Omississ

Nocera Inferiore, lì 14.03.2021

L'esperto
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. PREMESSA

In adempimento all'incarico di esperto, conferito dall'Ecc.mo Giudice dott. L. BOBBIO, per il procedimento innanzi al Tribunale di Nocera Inferiore -

Esecuzioni Immobiliari, R.G.E.N. 234/2015 tra:

Tortora Vincenzo (*Creditore Procedente*)

e

Omississ (*Debitore esecutato*),

la sottoscritta, dott. Agr. Rossella Robusto, con domicilio professionale in Nocera inferiore, alla Via Roma, 58, rubricata all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Salerno al n° 561 ed iscritta nell'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nocera Inferiore, riferisce quanto elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato, attraverso la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

Indice dei paragrafi:

1)Premessa e mandato	Pag. 2
2)Controllo preliminare	Pag. 3
3)Quesiti	Pag. 4
4)Risposta ai quesiti	Pag. 4
- Diritti reali dei beni	Pag. 4
- Descrizione Lotto	Pag. 9
- Identificazione catastale	Pag. 22
- Schema sintetico-descrittivo	Pag. 24
- Passaggi di proprietà	Pag. 24
- Regolarità edilizio-urbanistica	Pag. 25
- Stato di possesso	Pag. 29
- Vincoli e oneri giuridici	Pag. 30
- Verifica suolo demaniale	Pag. 30
- Esistenza di pesi e oneri	Pag. 30
- Spese di gestione	Pag. 31
- Valutazione beni	Pag. 31
-Valutazione quota indivisa	Pag. 39
-Certificazioni stato civile, residenza storica	Pag. 39

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5)Conclusioni	Pag. 40
6)Elenco allegati	Pag. 42



2. CONTROLLO PRELIMINARE

2.1. Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Circa la documentazione depositata *ex art. 567 c.p.c.*, da parte del creditore procedente, lo stesso ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** in cui sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore procedente non ha depositato il Certificato di stato civile dell'esecutata pertanto lo stesso è stato acquisito dalla scrivente presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Pagani - *Allegato 16*.

È stato acquisito altresì l'Estratto di matrimonio riportante l'annotazione a margine (*Allegato 7*)

Alla data dell'acquisto del bene esecutato, la debitrice era in regime di separazione legale come citato in *Atto di compravendita (Allegato 5)*.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella *certificazione notarile* allegata al fascicolo di causa; sussiste per essi, continuità delle trascrizioni nell'atto notorio.

3. QUESITI

- QUESITO n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- QUESITO n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- QUESITO n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- QUESITO n. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- QUESITO n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- QUESITO n. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- QUESITO n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- QUESITO n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- QUESITO n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- QUESITO n.11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni;*
- QUESITO n. 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- QUESITO n. 14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

4. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1: **Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

➤ DIRITTO PIGNORATO SUI BENI

Il diritto pignorato sui beni appartenenti alla signora Omississ, nata a SALERNO il OMISSISS, è pari alla quota di 1/1 dell'intero, in regime di separazione dei beni. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza dell'Atto di acquisto del 18.01.1989, Repertorio n. 19814 trascritto a Salerno il 06/02/1989 - Registro Particolare 3092 Registro Generale 3815 (Allegato 5).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



➤ **BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED UBICAZIONE

Il bene esecutato, consiste in un fondo di qualità colturale "Agrumeto" ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA), in provincia di Salerno, comune il cui territorio rientra parzialmente nel Parco regionale dei Monti Lattari, tra l'Agro nocerino-sarnese e l'entroterra della costiera amalfitana, cittadina detta "Porta della Costa d'Amalfi", essendo collegata alla celebre costiera attraverso il Valico di Chiunzi.

In particolare, il bene pignorato trovasi alla Via Sorvello, zona non ricadente nel centro storico ma pressocchè vicino al centro urbano, a circa quattro minuti dalla sede municipale del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino e circa cinque minuti dalla Basilica di Sant'Alfonso Maria de' Liguori in Pagani e.



Foto 1





Foto 2 – Google Maps



Foto 3 – Catasto - Ortofoto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato è riportato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino, con la seguente identificazione catastale:



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale Euro	Agrario Euro
1	5	2424			AGRUMETO 2	30 00		130,92	41,83
Notifica						Partita			

Conformità Formali: Per il bene esecutato, i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo come da sovrapposizione delle ortofoto con la mappa catastale (Foto 4):



Foto 4 - Catasto - Ortofoto



Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Non sono state rilevate, per il bene in esame, Difformità catastali; sono state invece rilevate Difformità Sostanziali circa la planimetria dello stato di fatto rispetto a quanto rappresentato graficamente in mappa catastale acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Salerno (*Foto 5*) per la presenza di strutture e manufatti ricadenti nella parte sud - est della particella (*Foto 6*) come di seguito rappresentato:



Foto 5 – Catasto



Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Foto 6 – Stato di fatto

CONFINI

- ❖ A nord e ad ovest con Trav. Ugo Foscolo;
- ❖ A est con la Via Sorvello;
- ❖ A sud con u.i. di proprietà Omississ.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Con riferimento all'aspetto commerciale ed anche estimativo, si ritiene di dover mantenere l'unità negoziale in un **UNICO LOTTO**, nella sua attuale consistenza e destinazione perché trattasi di un fondo con caratteristiche dimensionali ordinarie rispetto alla zona di riferimento, un'ulteriore divisione dunque potrebbe generare un deprezzamento dell'originario valore intrinseco del bene.



Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il lotto si compone di:

- TERRENO, riportato al Catasto Terreni al Foglio 5, p.lla 2424, classe 2, della superficie di mq 3.000 (Are 30.00), di qualità culturale "Agrumeto"

ACCESSO AL BENE

Al bene si accede sia dalla Via Sorvello, a mezzo di cancello di ferro posto sul lato est del fondo (Foto 7) e da Via traversa U. Foscolo sul lato ovest (Foto 8)



Foto 7 – Accesso da via Sorvello



Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale, ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 8 - Accesso da via Foscolo

11

➤ DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Il bene consiste in un fondo della superficie catastale totale di mq 3000 (are 30, ca 00), dalla forma planimetrica regolare e dalla giacitura pianeggiante, di qualità colturale "Agrumeto", la cui SAU (Superficie agricola utilizzata) è di solo circa il 50% del totale, concentrata sul solo lato ovest della particella () mentre la restante parte di esso, non ospita alberature () come rappresentato in Foto 9:



Foto 9

Le piante presenti sono per lo più agrumi ma anche piante di olivi, tutti, alberi disetanei, disposti con un sesto di impianto irregolare, versanti in discreto stato vegetazionale seppur sintomatico di una non costante ordinaria cura colturale. L'apparato fogliare infatti è sviluppato ma su ramificazioni disordinatamente orientate nello spazio per mancanti regolari interventi di

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



potatura. La diffusa vegetazione spontanea erbacea ed arbustiva invade l'intera area la cui altezza non rende agevole l'accesso (Foto 11 e 12 e 13):

12



Foto 10



Foto 12

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Foto 13

L'altra metà di fondo invece consiste in una porzione rivestita da manto bituminoso su cui si apre l'accesso alla p.lla da Via Sorvello ed altra area sul lato nord, consistente in terreno cui si accede a mezzo di cancello di ferro scorrevole ed all'interno del quale, trovasi allocati manufatti diversi per dimensione e tipologia strutturale, assimilabili a depositi funzionali e/o containers (Foto 14) L'intera area infatti, versa in uno stato manutentivo precario la cui vegetazione spontanea si è insediata e distribuita a tappeto sull'intera superficie ; su di essa le strutture sono disposte con in rappresentazione grafica seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Rossella Robusto

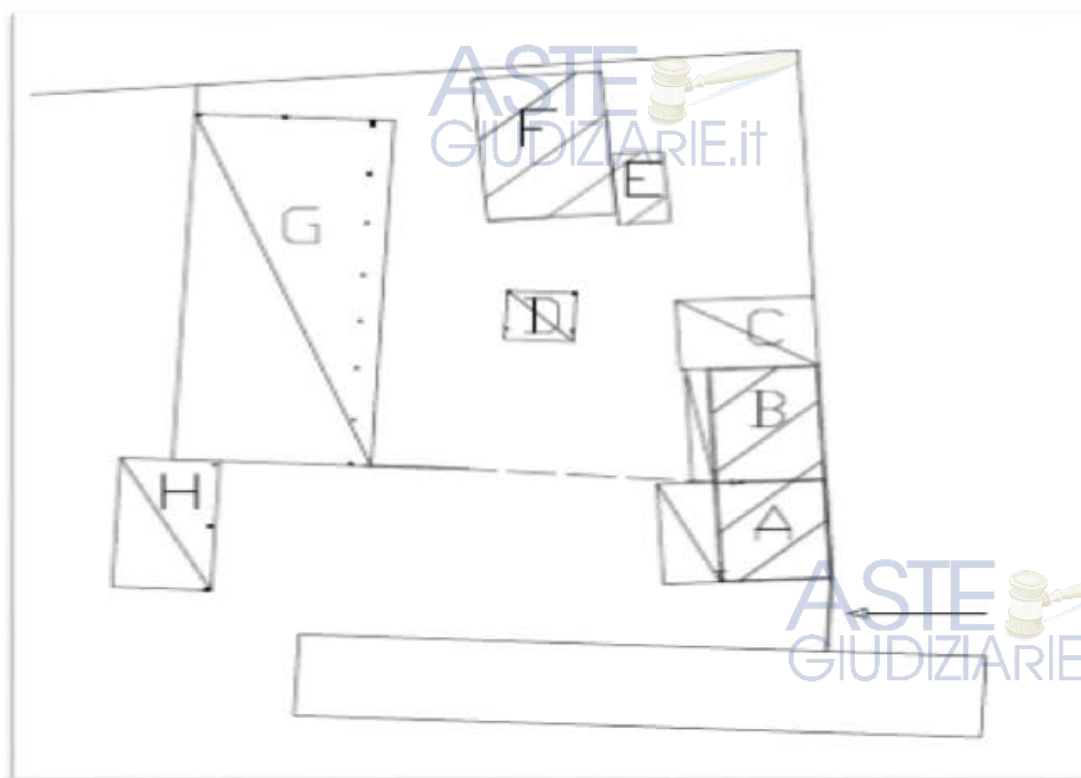
Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Foto 13



ASTE
Rappresentazione grafico-planimetrica dei manufatti
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Le strutture così si presentano:

Il manufatto A consiste in un prefabbricato in lamiera, continuativo del manufatto B e collegato mediante una porta interna, le cui misure sono m 5,6 di lunghezza, m 7,21 di larghezza e un'altezza media di m 2,35, per una superficie coperta di mq. 40,40. Antecedente al manufatto è presente una tettoia aperta, le cui misure sono m 2,91 di lunghezza, m 7,21 di larghezza e un'altezza media di m 2,35, per una superficie coperta di mq. 21,00 (Foto 14 e 5);



Foto 14 e 15



Il manufatto B consiste in un prefabbricato in lamiera, le cui misure sono m 5.6 di lunghezza, m 8.19 di larghezza e un'altezza media di m 2.35, per una superficie coperta di mq. 45.86 (Foto 16).

Il manufatto C consiste in una tettoia chiusa su due lati con struttura portante, sia in orizzontale che in verticale, realizzata con profilati in ferro, mentre sia le chiusure perimetrali che la copertura sono state realizzate in lamiera zincata grecata; le misure sono m 6.97 di lunghezza, m 4.97 di larghezza e un'altezza media di m 2.50, per una superficie coperta di mq. 34.64 (Foto 17).



Foto 16

Il manufatto D consiste in una tettoia aperta, con struttura portante, sia in orizzontale che in verticale, realizzata con profilati in ferro e copertura in lamiera zincata grecata, le cui misure sono m 3.45 di lunghezza, m 3.50 di larghezza e un'altezza media di m 2.80, per una superficie coperta di mq. 12.07 (Foto 17).





Foto 17

Il manufatto E consiste in una baracca in ferro prefabbricata in lamiera zincata grecata, in continuazione della precedente, le cui misure sono m 2.65 di lunghezza, m 5.08 di larghezza e un'altezza media di m 2.25, per una superficie coperta di mq. 13.46 (Foto 18).

Il manufatto F consiste in una baracca, la cui struttura portante, sia in orizzontale che in verticale, è stata realizzata con profilati in ferro, mentre sia le chiusure perimetrali che la copertura sono state realizzate in lamiera zincata grecata. Le misure sono m 10.30 di lunghezza, m 6.50 di larghezza e un'altezza media di m 4.70, per una superficie coperta di mq. 66.95 (Foto 19).





Foto 18



Foto 19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il manufatto G consiste in una tettoia chiusa su due lati, in continuazione del manufatto H, con struttura portante, sia in orizzontale che in verticale, realizzata con profilati in ferro, mentre sia le chiusure perimetrali che la copertura sono state realizzate in lamiera zincata grecata; le misure sono m 10.00 di lunghezza, m 24.97 di larghezza e un'altezza media di m 3.63, per una superficie coperta di mq. 249.70.

19



Foto 20

Il manufatto H consiste in una tettoia aperta, con struttura portante, sia in orizzontale che in verticale, realizzata con profilati in ferro e copertura in lamiera zincata grecata, le cui misure sono m 9.30 di lunghezza, m 5.00 di larghezza e un'altezza media di m 3.28, per una superficie coperta di mq. 46.50.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Sotto il profilo catastale, l'immobile è censito in mappa catastale come da Estratto di mappa (Allegato 2), riportato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA), con la seguente identificazione catastale:

Foglio 5, p.lla 2424, di are 30.00,

come da visura catastale allegata (Allegato 3):

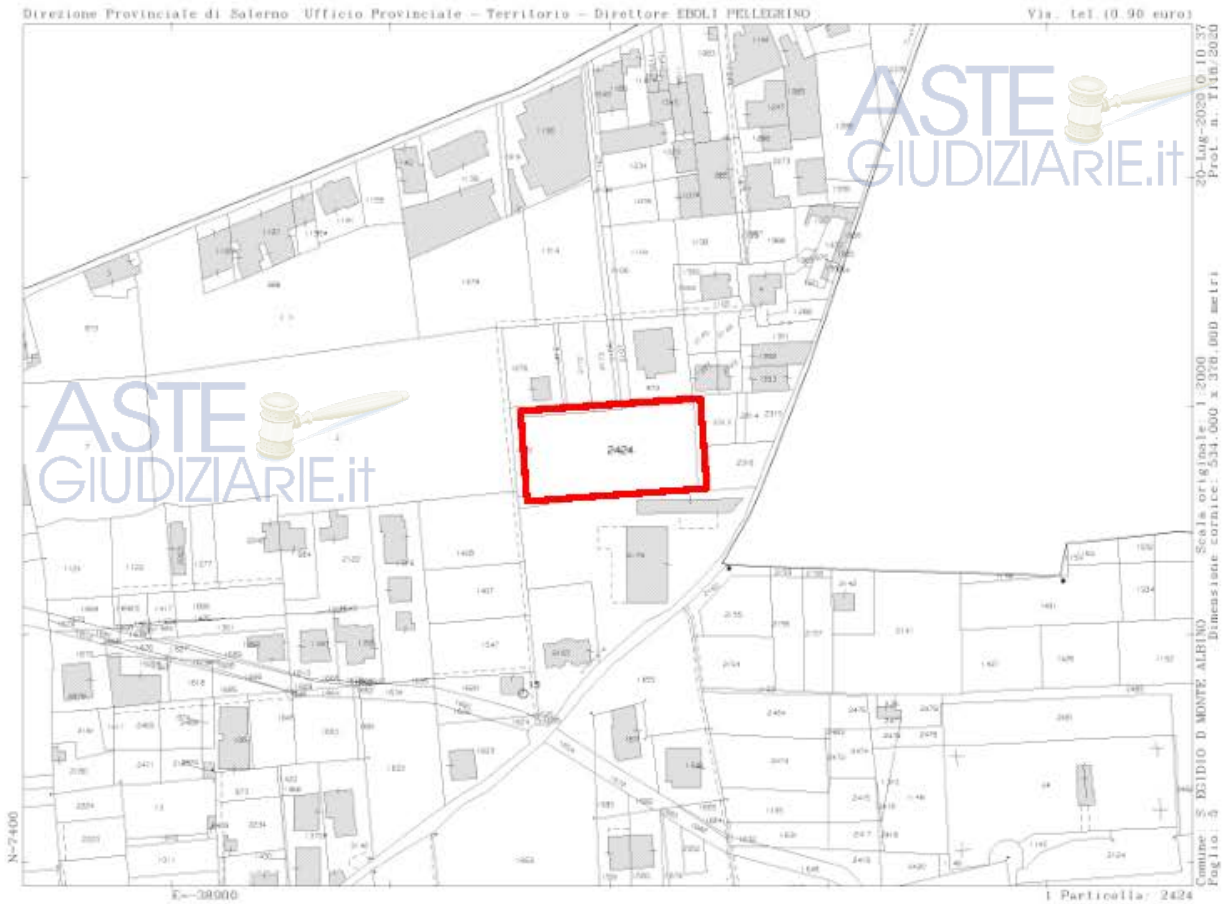
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Stralcio di Mappa Catastale



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1940 al 20/07/2020

Data: 20/07/2020 Ora: 00:37:08 segue
Visura n.: T333 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: 1317) Provincia di SALERNO
Catasto Terreni	Foglio: 5 Particella: 2424

INTESTATO

1	(1. Proprietà' per 1/1
---	------------------------

Situazione dell'Immobile del 16/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Perc	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
1	6	2424	-	-	ACRUMETO 2	ha arc ca 20 00		Dominicale Euro 120,92 Agrario Euro 41,83	FRAZIONAMENTO del 16/11/2012 protocollo n. 54056120 in atti dal 16/11/2012 presentato il 16/11/2012 (n. 566120/1/2012)

Nota:
Nella tornante sono stati apposti i seguenti immobili:
- foglio 5 particella 2178
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 5 particella 2425 - foglio 5 particella 2426 - foglio 5 particella 2427

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestari dal 16/11/2012:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1. Proprietà' per 1/1

DATI DERIVANTI DA | FRAZIONAMENTO del 16/11/2012 protocollo n. 54056120 in atti dal 16/11/2012 Registrazione: presentato il 16/11/2012 (n. 566120/1/2012)



Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Stralcio di Visura Catastale

22

➤ Storia catastale

- La particella originariamente era identificata dal *Foglio 5, mappale 1077/a di Ha 01.09.57* come da Impianto meccanografico del 30.06.1973;
- La *p.lla n. 1077*, diventa di *are 94.77* con *Frazionamento del 02/01/1985* in atti dal *05/12/1996 (n. 8.1/1985)*,
- *Frazionamento del 21/03/1991* protocollo n. *00000635* in atti dal *02/09/2003 T. F. 635/91 (n.190.23/1991)*, con il quale a seguito della soppressione della *p.lla 1077*, la *p.lla* è diventata *1694*;
- *Tipo mappale del 24/04/2007* protocollo n. *SA0281075* in atti dal *24/04/2007 (n. 281075.1/2007)* con cui è stata soppressa la *p.lla n. 1694* e si è generata la *p.lla 2178* per una *superficie di are 33.15*;
- *Frazionamento del 16/11/2012* protocollo n. *SA0566120* in atti dal *16/11/2012* presentato il *16/11/2012 (n. 566120.1/2012)* con cui la *p.lla 2178*, diventava *p.lla 2424* di *are 30.00*.

Sussiste per esse, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Sussiste difformità tra la situazione reale dei luoghi e l'estratto di mappa catastale corrispondente, per la presenza di strutture sopra descritte e di seguito rappresentate:

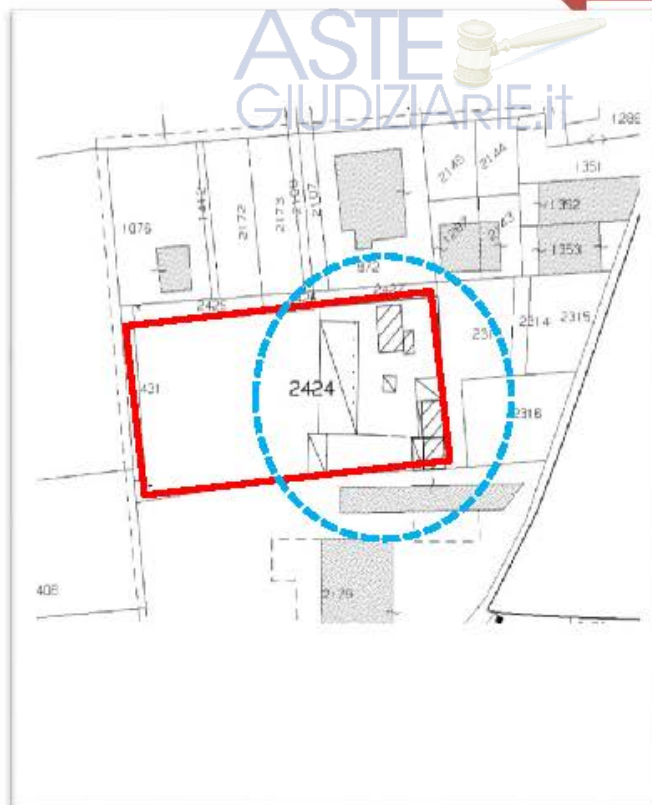
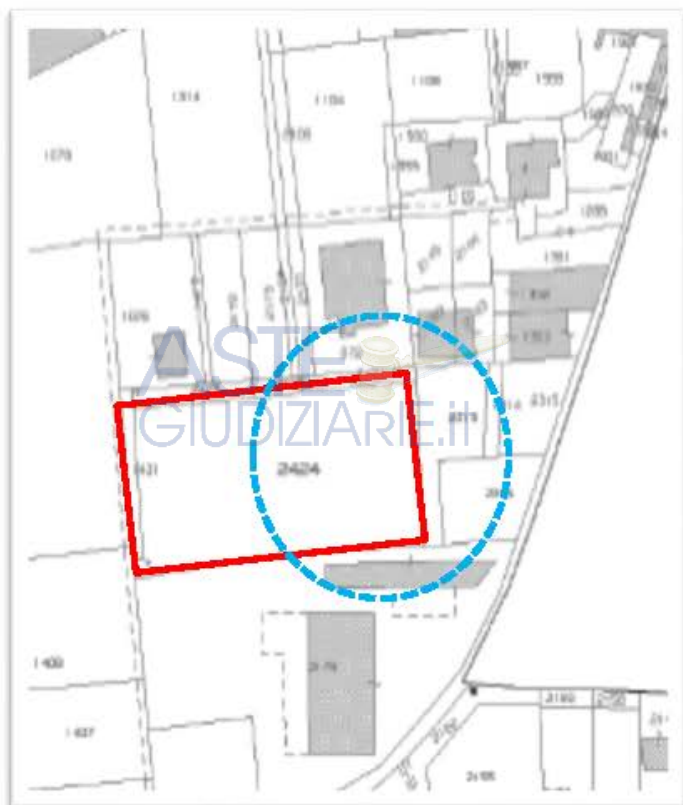
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Planimetria depositata



Planimetria stato di fatto

Circa i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, si rimanda al - **Quesito n. 6.**

QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare consistente in un fondo ubicato in Sant'Egidio del Monte Albino (SA), alla via Sorvello n. 6, censito in mappa del Catasto Terreni, al foglio 5, p.lla n. 2424, di qualità colturale "Agrumeto", della superficie di are 30.00, confinante a nord e ad ovest con Trav. Ugo Foscolo, ad est con la Via Sorvello e a sud con p.lla 2179 di proprietà Omississ.



Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



La p.lla ricade in "Zona territoriale 7" del PUT – Riqualificazione insediativa e tutela delle risorse agricole" è Zona Omogenea B2 del vigente PRG-Residenziale di completamento, sottoposto a "vincolo paesistico "ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 ex D. Lgs. n. 490/99, come da DM. 21.10.1968 pubblicato sulla GU del 16.11.1968 n. 292". **Ricade altresì in area sismica S=9.** Sono stati rinvenuti sul fondo manufatti in lamiera e ferro alcuni con base in cemento privi di titolo autorizzativi e/o domande in sanatoria per i quali sono state calcolate le spese di abbattimento.

PREZZO BASE euro € 212.784,00 _____;

QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Al fine di ricostruire i PASSAGGI DI PROPRIETÀ dei beni pignorati, è stata acquisita:

✓ Presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Uff. Prov. - Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare (Conservatoria):

a) *Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni per immobile (Allegato 8a);*

b) *Trascrizione pignoramento anno 2014 (Allegato 8b);*

c) Nota di trascrizione Registro generale n. 59228, Registro particolare n. 37500 Presentazione n. 171 del 06/12/2007 (Allegato 8c);

d) Nota di trascrizione Registro generale n. 40945 Registro particolare n. 34115 Presentazione n. 36 del 12/12/2014 (Allegato 8d);

Acquisito altresì

✓ Presso lo studio del Notaio Gustavo Trotta, in Angri (SA):

Atto di Compravendita del 18.01.1989, rep. n. 19814-racc. 7673/39 (Allegato 5).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sotto il profilo della PROPRIETÀ, il bene così come pignorato, è allo stato attuale, di proprietà del soggetto esecutato, sig.ra Omississ,

per la intera quota di 1/1, in

virtù di:

- Atto di Compravendita del 18.01.1989, rep. n. 19814, a rogito Notaio Gustavo Trotta, con trascrizione in atti a Salerno, dal 06.02.1989, - *Registro Particolare 3092 Registro Generale 3815*, per acquisto dai signori:

L'intestazione dell'avente titolo nei registri del Catasto corrisponde al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Ai fini dell'INQUADRAMENTO URBANISTICO, è stato acquisito presso l'Ufficio Area Urbanistica del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino, copia di - *Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato 12)* da cui si evince che la p.lla n. 2424 ricade in:

- Zona Territoriale 7 (PUT) – Riquadrificazione insediativa e tutela delle risorse agricole;
- Area a rischio Frane – Non ricade in nessun rischio;
- Area a rischi Idrogeologico – Non ricade in nessun rischio;
- Vincolo Paesistico – ai sensi del D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004 ex D. Lgs. n. 490/99, come da D.M. 21/10/1968 pubblicato sulla G.U. del 16/11/1968 N. 292;
- Piano di Recupero - Non ricade nel Piano di Recupero;
- Sismico S = 9, ai sensi del D.M. 07/03/81 e Ordinanza Presidente Consiglio dei Ministri 20/03/2003, n.º3274, pubblicato sul Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale del 08/05/2003, n.º105;

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Come da PRG approvato con decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 576 del 20.03.1996 e pubblicato sul BURC n. 21 del 15.04.1996, la p.lla 2424 del Foglio 5, ricade in Zona omogenea B2 del vigente PRG – Residenziale di completamento ovvero “...aree da considerarsi sature ai fini residenziali. È impedita la edificazione delle residue aree libere, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ...”.

- Come da PUC adottato da Giunta n. 93 del 11.08.2020 e pubblicato sul BURC N. 172 DEL 07.09.2020, la particella 2424 ricade in:

Zona omogenea B1 - Residenziale sature con le prescrizioni derivanti dalle norme di attuazione dell'art. 43.

Sotto il profilo della REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, il fondo ospita strutture in lamiera, ferro e cartongesso oltre che pensiline di altezze diverse di vario profilato strutturale come descritto in presenza.

Esse sono state oggetto di sequestro e successivo dissequestro a nome del sig. [redacted] coniuge della esecutata, legale rappresentante della Soc.

[redacted] per il quale non risulta un contratto locativo formale presso - l'Agenzia delle entrate di Salerno - come da - Attestazione dello stesso Ufficio rilasciato in data 29.10.2020 (Allegato 11).

In particolare, presso a Polizia Municipale del comune di Sant'Egidio del Monte Albino, sussistono:

1. “Verbale Di Sequestro” N° 21/PG del giorno 11.01.2005 (Allegato 14);
2. Dispositivo di Sentenza del 20.11.2008 – N. 2311/2008 con Dissequestro e Restituzione immediata dell'avente diritto Proc. R.G. 211/2008) (Allegato 14a);
3. Verbale di dissequestro del 15.12.2008 – prot. 535/2008 (Allegato 14b) avente ad oggetto la restituzione dei beni all'avente diritto

Ad oggi, i beni non sono supportati da titolo autorizzativo ovvero non sussiste per essi, un permesso e/o concessione e/o richiesta di concessione in sanatoria come da - *Attestazione della stessa Area Tecnica del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (Allegato 9).*

27

IRREGOLARITÀ

Esse consistono in:

- A) Manufatto di mq 40.40 + tettoia di mq 21, dell'altezza di m 2.35;
- B) Manufatto di mq 46.00 + tettoia di mq 9.00, dell'altezza di m 2.35;
- C) Struttura in ferro di mq 12.00, dell'altezza di m 2.35;
- D) Struttura in ferro di mq 12.07 dell'altezza media pari a m 2.80;
- E) Box di lamiera di mq 6.00, h media 2.25;
- F) Box di lamiera di mq 67.00, h media di m. 4.75;
- G) Struttura in ferro di mq 250.00, h media di m 3.60;
- H) Struttura in ferro di mq 46.50, h media di m 3.60.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

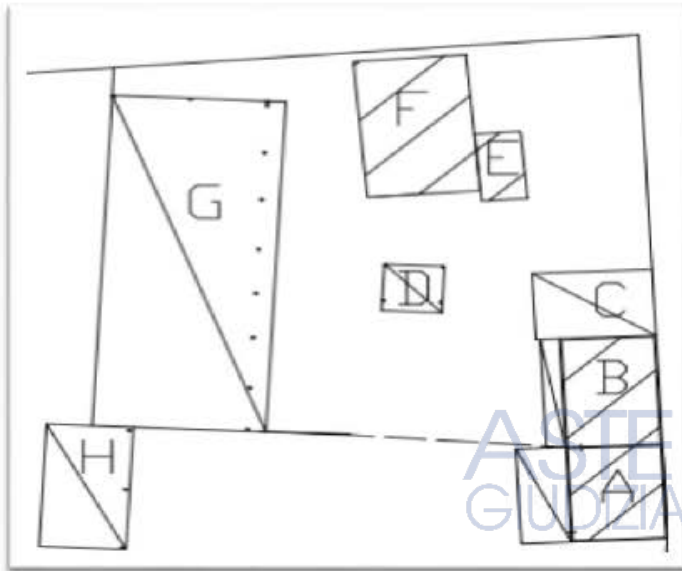
Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Suscettibilita' di sanatoria

Circa la compatibilità dei manufatti così come realizzati, essi sono presenti sui luoghi a partire dall'anno 2005 e come tale, la loro presenza è stata continuativa da diversi anni, a tal proposito, circa la Suscettibilita' di sanatoria, la letteratura in materia riporta che *"l'installazione di manufatti ed il rilascio per essi, di specifico titolo abilitativo edilizio è necessario proprio perché il manufatto non risulta in concreto deputato ad un suo uso per fini contingenti ma viene destinato ad un utilizzo protratto nel tempo. Non possono, infatti, essere considerati manufatti destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee quelli destinati a un'utilizzazione perdurante nel tempo, di talché l'alterazione del territorio non può essere considerata temporanea, precaria o irrilevante"*.

Con tali riferimenti, l'aggiudicatario non potrà presentare domanda in sanatoria perché gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In ordine allo "stato di possesso", l'immobile è di proprietà del soggetto esecutato sig.ra Omississ, nata a

Circa il "regime patrimoniale della debitrice", è stato acquisito presso il comune di Pagani, l'Estratto di matrimonio (Allegato 7) dal quale risulta che la signora Omississ è unita in matrimonio il giorno : con il sig. . Con atto in data ; a rogito del Notaio dott. G. Trotta del distretto riunito di Salerno, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

30

Circa i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- a) non sussistono sui beni pignorati, procedure esecutive ulteriori relative ai medesimi beni pignorati e trascrizioni di domande giudiziali sugli stessi immobili o pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi come da Ispezione presso gli uffici di competenza della Conservatoria di Salerno;
- c) sussiste vincolo paesistico ai sensi del *D. LGS n. 42 del 22.01.2004 ex d. lgs n. 490/99, come da D.M. 21.10.1968 pubblicato sulla G.U. del 16.11.1968 n. 292* come da documentazione rilasciata dal comune di Sant'Egidio del Monte Albino (*Allegato 14*);
- d) non sussiste per gli immobili in esame, un condominio e dunque l'esistenza di un regolamento condominiale.

Circa gli Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, non sussistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale o altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale oltre a provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. tipo

31

Per le unità immobiliari non sussiste condominio e dunque non sono sostenute spese condominiali né spese eventuali straordinarie

Non sussistono ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato oltre quello in atto.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Scelta del Procedimento Estimativo

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per la valutazione dei beni oggetto di stima, è stata effettuata l'analisi dell'andamento del mercato con riferimento al segmento in cui ricadono i beni. È da evidenziare che quando le indagini sono finalizzate alla valutazione di fabbricati, di norma le indagini possono essere limitate ad un arco temporale di sei mesi/un anno, generalmente sufficiente a reperire un numero adeguato di dati attendibili.

Per i terreni di tale tipologia invece è necessario attenzionare che la zona B è una zona di completamento e, quindi, buona parte delle aree sono già state utilizzate per fini edificatori; solo alcune aree risultano ancora libere e negli ultimi anni, le compravendite di suoli edificabili sono state molto contenute a causa di una crisi economica generale e diffusa, la quantità di transazioni infatti è generalmente più limitata e per questo al fine di reperire un congruo numero di elementi attendibili ai fini della presente stima, le indagini sono state estese anche ad anni precedenti, pur tuttavia, si è ritenuto di non indagare oltre l'anno 2000, prendendo a riferimento, preferibilmente, terreni ubicati nel Comune di Sant'Egidio del Monte Albino e aventi caratteristiche simili a quelle del bene in valutazione.

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si basi sulla comparazione; dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento, tenuto conto dell'ampliamento temporale di cui si è riferito, sono emersi dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Il valore di mercato è stato ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*.

Il Market Comparison Approach (MCA) consiste nella ricerca del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione dell'immobile in oggetto (*subject*) con un campione di immobili aventi caratteristiche simili (*comparables*) dei quali siano noti il prezzo e l'epoca di compravendita; più specificatamente si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico, le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi, tramite compilazione di quattro tabelle:

- 1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto - "Comparables" - simili al bene da stimare "Subject", di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più ne influenzano la costituzione;*
- 2. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità, il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;*
- 3. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;*

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. *redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti.*

33

Al valore di mercato così calcolato, sono stati sottratti i costi di smontaggio delle strutture salvo parte del materiale riutilizzabile quale funzionale e di altro uso e costi di smaltimento relativi come e desunti da – Tariffario Regione Campania 2020 (

La stima si esegue nel presupposto che i beni in esame siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, salvo quanto espressamente riferito nella presente relazione.

1. INDAGINI DI MERCATO

L'indagine di mercato è stata mirata verso tipologie di terreni raffrontabili a quelli in trattazione e ubicati in Comune di Sant'Egidio del Monte Albino in particolare, è stata attuata esaminando atti di compravendita registrati (indagini dirette) che hanno fornito dati utili e citati nella descrizione dei *comparables*,

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DEI TERRENI TRAMITE MCA

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte si procede alla loro valutazione.

2.1 Stima MCA -

Comparabili

La scelta dei "comparabili" è ricaduta su tre immobili *A)* e *B)*, *C)* con caratteristiche similari e/o pressochè uguali per posizione e tipologia, al lotto di vendita in esame. Essi sono:

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Terreno
Superf. catastale	Mq 3.000
Fonte dato	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/06/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/07/2013 Repertorio n.: 104589 Rogante: TROTTA GUSTAVO Sede: PAGANI
Data	26.06.2013
Definizione prezzo	€ 90.000,00

Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Terreno
Superf. catastale	Mq 920
Fonte dato	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/01/2021 Repertorio n.: 2487 Rogante: PIRONE FABIANA Sede: SAN MARZANO SUL SARNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 193.1/2021)
Data	30.12.2020
Definizione prezzo	€ 45.000,00

Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Terreno sito in Viale degli Aranci FOGLIO 3 PARTICELLA 350 Notaio
Superf. catastale	Mq 10.000

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Fonte dato	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10.02.2020 Repertorio n.: 113051 Rogante: Gustavo Trotta Sede: Sarno- Angri Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 193.1/2021)
Data	10.02.2020
Definizione prezzo	€ 630.000,00



CARATTERISTICHE Subject
LOTTO UNICO-Terreno

Caratteristica	Quantità Descrizione	Indice mercan
Orientamento	Est-Ovest	1,00
Zona	Media	1.00
Forma	Regolare	1.30
Accessibilità al fondo	Due accessi da strada pubblica	1,30
Giacitura	Pianeggiante	1.30
Dimensione superficie	Grande	1.30
Inquadramento		
	1.30	

3. SCELTA DELLE CARATTERISTICHE RILEVANTI SULLA FORMAZIONE DEL PREZZO



Le caratteristiche che si va a caratterizzare di seguito sono:

- ✓ -Data (DAT) mese/anno;
- ✓ -Dimensione sup. (SUP) misurata in metri quadrati (Ha)
- ✓ -Esposizione (Buona, Normale, Scadente)
- ✓ -Configurazione planimetrica (CNF): la caratteristica misura la regolarità planimetrica

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile a	Comparabile b	Comparabile c	Subjet
Prezzo (PRZ) €	90.000,00	45.000,00	630.000,00	
Superficie Mq	3.000	920	10.000	3.000



Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Parametrico €/mq	30,00	48,90	63,00	
Data (DAT) MM/AA	02/2020	12/2020	6/2013	03/2021

3. a. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

ANALISI E SCOMPOSIZIONI DEL PREZZO DELLA SUPERFICIE



La determinazione del [PMM] Prezzo Medio Minimo e del [PMX] Prezzo Medio Massimo

Prezzo medio minimo = € 30,00/mq

Prezzo medio massimo = € 63,00/mq

Prezzo Marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il *saggio di variazione annua* del prezzo del particolare segmento di mercato immobiliare.

[i (DAT)] = **0,02 indice mercantile**

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_1 (DAT) = € 90.000,000 x 0.02 = € 1.800,00 €/annuo

p_2 (DAT) = € 45.000,00 x 0.02 = € 900,00 €/annuo

p_3 (DAT) = € 630.000 x 0.02 = € 12.600,00 €/annuo

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Catastale (SUP)

[i (s1)] = **1,00 indice mercantile**

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta:

p_1 (SUP) = € 30,00 x 1 = € 30,00

p_2 (SUP) = € 30,00 x 1 = € 30,00

p_3 (SUP) = e 30,00 x 1 = € 30,00



Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)
[PRZ]		90.000		45.000,00		630.000,00
[DAT]	[0-1]	- 1.800	[0-3/12]	-225,00	(0-8)	-100.000,00
(SUP)	(3.000-3.000)	--	(3.000-900)	+ 2080	(3.000-10.000)	- 7.000
Prezzo		88.200,00		46.855,00		523.000,00

Tabella di valutazione MCA

Da cui:

$$(\text{€ } 88.200,00 + \text{€ } 46.855,00 + \text{€ } 523.000,00) / 3 = \text{€ } 219.351,00$$

Applicando coeff. correttivo= € 219.351,00 x 1.20 = € 263.221,00

- ✓ Per un valore unitario a mq di circa € 88,00/mq

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO =Terreno Foglio 5, p.lla n. 2424

Valore di mercato più probabile

LOTTO	Procedimento	Valore €
p.lla 2424	<u>Market Comparison Approach</u>	€ 263.221,00

Al valore di mercato così stimato del LOTTO UNICO pignorato, sono state sottratte le spese necessario a “regolarizzare” le difformità riscontrate in sede di accesso e di cui esplicitamente meglio rappresentato, al – *Quesito* 6, da cui:

Valore di Mercato	€ 263.221,00
- Spese di regolarizzazione Amm/urb.	- € 12.887,00
Valore di mercato finale	€ 250.334,00

6. Adeguamenti e correzioni alla stima - prezzo base d'asta

Il Valore di mercato così come stimato è stato adeguato con abbattimento forfettario del 15% per:

- *la eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- *nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara*

Da cui:



VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	€ 250.334,00
Abbattimento forfettario del 15%	€ 37.550,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (PREZZO BASE D'ASTA)	€ 212.784,00

39

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

La residenza anagrafica della debitrice esecutata alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, risulta essere in comune di Pagani, alla Via Mazzini, 67 come da – *Certificato di residenza storica anagrafica (Allegato 11)* rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Pagani (SA).

Circa il “possesso del bene da parte di terzi”, da interrogazione effettuata presso l' - Agenzia delle Entrate di Salerno, (*Allegato 12*), non risultano registrati a nome della signora , contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili in questione.

Circa il lo stato civile dell'esecutata, è stato acquisito il - *Certificato Di Stato Civile* della scrivente presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Pagani (*Allegato 16*); l'*Estratto di matrimonio (Allegato 7)* attesta il matrimonio tra la signora Omississ ed il coniuge sig. OMISSISS, nato OMISSISS a avvenuto a Pagani, il :

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



5. CONCLUSIONI

40

A questo punto, dallo studio della documentazione riportata agli atti, da quanto personalmente indagato presso i pubblici uffici di competenza e da quanto accertato sui luoghi di causa, la scrivente conclude in sintesi, che il lotto di vendita consiste in un:

- **Lotto Unico**, di Proprietà del soggetto esecutato, sig.ra Omississ, nata a _____, per la quota di 1/1 dell'intero, in regime di separazione dei beni, ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA), alla Via Sorvello

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale giusta relazione peritale dell'esperto dott. Rossella Robusto, depositata in atti il 15.03.2021.

Lo stato dei luoghi risulta essere non conforme alla documentazione catastale depositata presso i pubblici uffici per la presenza di manufatti prefabbricati in lamiera zincata e ferro privi di titolo autorizzativo.

I beni sono pervenuti all'esecutato in virtù di *Atto di Compravendita del 18.01.1989, rep. n. 19814-racc. 7673/39.*

La valutazione economica, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento "*market Comparison Approach*" o "*metodo del confronto del mercato*", applicando dati di compravendita, è conforme agli *International Valutino Standard (IVS)*, agli *Europea Valutino Standard (EVS)* e alle *Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate*; tale valutazione ha condotto ad un VALORE DI MERCATO per l'unico lotto di vendita pari a € 250.334,00 (duecentocinquantatrecentotrentaquattro/00).

Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a circa € 212.784,00 (Duecentododicisettescentottantaquattro/00).

A questo punto, la scrivente, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

rendesse necessario, nella convinzione di aver operato con onestà d'intenti e con "animus" scevro da ogni condizionamento, rassegna la presente relazione di stima che consta di n. 42 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

41

6. ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1: Rilievo fotografico;
- Allegato 2: Estratto di mappa;
- Allegato 3: visure storiche e planimetrie;
- Allegato 4: Computo metrico;
- Allegato 5: Atto notorio;
- Allegato 6: Sovrapposizioni ortofoto-estratto di mappa;
- Allegato 7: Estratto di atto di matrimonio;
- Allegato 8: Ispezioni ipotecarie a)b)c)d;
- Allegato 9: Attestazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 10: Certificato di residenza storico;
- Allegato 11: Attestazione Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Salerno;
- Allegato 12: Certificato destinazione Urbanistica;
- Allegato 13 : Certificato stato civile
- Allegato 14: Verbale di sequestro+dissequestro+sentenza

Nocera Inferiore, lì 15.03.2021

ASTE GIUDIZIARIE.it  Con osservanza
L'esperto



ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 

Dott. Agr. Rossella Robusto

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - tel. e fax: 081924677 - cell. 3391846616

e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

