

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Prima sezione civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

G.E. Dott. Luigi Bobbio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Proced. Esecutiva R.G. n. 295/2017 -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- CREDITORE PROCEDENTE
BANCA DI CREDITO POPOLARE Soc. Coop p.a.
Rapp. Legale
- Avv. Remigio FIORILLO
Via SS. Martiri Salernitani, 31 Salerno (SA)
Tel/fax: 089.237221
e-mail: r.fiorillo@pec.ordineforense.salerno.it

- DEBITORE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (SA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Salerno, li APRILE 2021

ASTE
IL CTU
Arch. Fabiana SERRITELLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

PREMESSA.....	3
1. OPERAZIONI PERITALI.....	4
2. CRONOLOGIA ESPLETAMENTO INCARICO C.T.U.....	5
3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.....	6
VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	6
Quesito 1.....	7
- LOTTO n° 1.....	
Quesito 2.....	12
Quesito 3.....	14
Quesito 4.....	15
Quesito 5.....	16
Quesito 6.....	16
Quesito 7.....	16
Quesito 8.....	17
Quesito 9.....	18
Quesito 10.....	18
Quesito 11.....	18
Quesito 12.....	19
Quesito 13.....	23
Quesito 14.....	23
- LOTTO n° 2.....	
Quesito 2.....	23
Quesito 3.....	26
Quesito 4.....	26
Quesito 5.....	27
Quesito 6.....	27
Quesito 7.....	28
Quesito 8.....	28
Quesito 9.....	29
Quesito 10.....	30
Quesito 11.....	30
Quesito 12.....	30
Quesito 13.....	34
Quesito 14.....	34

4.	ELENCO ALLEGATI	34
5.	CONGEDO C.T.U.	35

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercioni 387, 84134 Salerno (SA)
Tel: 089.2965206 | cell. 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalemone.it

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

Pagina | 2



Tribunale di Nocera Inferiore

I sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

III.mo Giudice dell'esecuzione

Dr. Luigi Bobbio

Procedura esecutiva R.G. n. 295/2017

PREMESSA

- La sottoscritta arch. Fabiana Serritella, nata a Salerno il 23.02.1980, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 2714 ed iscritta all'Albo dei C.T.U., con studio in Salerno (SA) in Via Luigi Guercio 387, tel/fax 089.2965206, cell. 349.1789541, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'esecuzione dott. Luigi Bobbio in data 20/10/2020 nella **procedura esecutiva n. 295/2017** promossa dal **creditore procedente BANCA DI CREDITO POPOLARE Soc. Coop p.a.** Corso Vittorio Emanuele, 92/100 80059 Torre del Greco (SA), in persona del legale rappresentante p.t. avv. Remigio Fiorillo (r.fiorillo@pec.ordineforense.salerno.it) Via SS Martiri Salernitani, 31 84100 Salerno, **debitore** [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante p.t. [REDACTED]
- Con la stessa nomina, il G.E. ha stabilito che il termine ultimo per il deposito della presente relazione e l'invio di una copia alle parti è il 30° giorno antecedente l'**udienza di comparizione** delle parti, **fissata per il 28/05/2021**;
- Il G.E. ha disposto che il **deposito della perizia** venga effettuato secondo le modalità fissate nel provvedimento di nomina dell'esperto e ne invii copia alle parti, entro il detto termine (sia ai creditori che al debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito). **Le parti sono autorizzate a depositare note alla relazione**, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione **siano state inviate all'esperto secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 4 disp. att. cpc.**;
- Il G.E. dispone che il perito intervenga all'udienza di comparizione delle parti per rendere gli opportuni chiarimenti;
- Il perito ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti riportati nel verbale di accettazione di incarico di stima e di seguito integralmente riportati:
 - 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. L'esperto deve precisare quali siano i deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3, ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento;
 - 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
 - 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. L'esperto deve procedere all'identificazione catastale identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto;
 - 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.
 - 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

- 6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- 12) Procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS, European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa;
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;
- 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;

Tanto premesso si passa alla descrizione delle operazioni peritali.

1. OPERAZIONI PERITALI

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, la sottoscritta, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando telematicamente le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto al fine della completa ed esatta identificazione al Catasto Fabbricati delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

La sottoscritta provvedeva alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici Edilizia Privata del Comune di Roccapiemonte, dai quali assumeva documenti utili allo svolgimento dell'incarico.

Per ottemperare all'incarico del G.E. la sottoscritta **ha comunicato la data di accesso del 1° sopralluogo sui luoghi oggetto di causa, previsto per il giorno lunedì 16 novembre 2020 alle ore 15:00, a mezzo raccomandata A/R al proprietario del bene nonché rappresentante legale della società debitrice sig. [REDACTED] ed a mezzo PEC alla parte del creditore pignorante BANCA DI CREDITO POPOLARE Soc. Coop. p.a. Partita Iva 01241921210, rappresentata e difesa dall'avv. Remigio Fiorillo (c.f. FRL RMG 47R01 C361K), [cfr. allegati 1: Verbale di sopralluogo con comunicazioni di accesso alle parti].** Il giorno ed all'orario comunicato, con la presenza del custode giudiziario Avv. Marrazzo, la sottoscritta si è recata presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti in Roccapiemonte in Via Della Libertà n. 47 (già Nuovo Ponte), per adempiere all'incarico ricevuto. Giunta sui luoghi di causa ha constatato l'assenza della parte debitrice sig. [REDACTED] **regolarmente informata a mezzo raccomandata A/R inviata il giorno 09/11/2020 con n. raccomandata 14476304603-1, quest'ultima non ritirata dallo stesso ma con compiuta giacenza presso le poste [cfr. Allegato 1: Verbale di sopralluogo con comunicazioni di accesso alle parti].**

Successivamente, contattato telefonicamente il debitore, gli immobili sono stati visionati in data 26/11/2020 e 16/12/2020 alla presenza del proprietario e dal custode giudiziario Avv. Annarita Marrazzo. L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni. Avendo acquisito preliminarmente tutti gli elementi idonei e necessari, è stato dato inizio alle operazioni di sopralluogo.

Munita di idonea strumentazione la sottoscritta ha proceduto col prendere visione dei luoghi oggetto di causa, effettuando un accurato rilievo fotografico ed acquisendo tutti gli elementi necessari ad una giusta valutazione.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nei quesiti posti dal G.E., la sottoscritta si riservava di valutare gli elementi raccolti in separata sede e, come da verbali redatti [cfr Allegato 1: Verbale di sopralluogo con comunicazioni di accesso alle parti], inoltre ha provveduto a fare istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Roccapiemonte (SA) per la visione e il rilascio dei titoli edilizi rilasciati per gli immobili pignorati [cfr Allegato 5: Documentazione urbanistica].

Si riportano cronologicamente, nel paragrafo successivo, tutte le attività svolte al fine di ottemperare all'incarico affidatomi.

2. CRONOLOGIA ESPLETAMENTO INCARICO C.T.U.

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico, prima di relazionare dettagliatamente quanto richiesto dal G.E. si ritiene opportuno riportare cronologicamente tutte le attività svolte:

- **20/10/2020**: conferimento incarico C.T.U.;
- **23/10/2020**: giuramento C.T.U.;
- **24/10/2020**: acquisizione telematica degli atti inerenti l'E.I. 292/2018;
- **19/11/2020**: indagine catastale telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizi Catastali con acquisizioni delle visure ed estratti di mappa [cfr Allegato 2: Documentazione catastale e visure ipotecarie];
- **16-17/03/2021**: indagine ipotecaria telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare [cfr Allegato 2 Documentazione catastale e visure ipotecarie];
- **03/11/2020**: ritiro telematico del certificato di residenza e stato di famiglia presso gli uffici del Comune di Roccapiemonte (SA) [cfr Allegato 4: Documentazione anagrafe];
- **09/11/2020**: comunicazione alle parti della data di 1° sopralluogo, fissata per il 16/11/2020 alle ore 15.00 [cfr Allegato 1: Verbale di sopralluogo con comunicazioni di accesso alle parti];
- **25/11/2020**: ritiro telematico copia atto di compravendita presso l'archivio notarile di Salerno [cfr Allegato 6: Titolo di proprietà];
- **16/11/2020**: 1° sopralluogo agli immobili pignorati [cfr Allegato 1 Verbale di sopralluogo con comunicazioni di accesso alle parti];
- **26/11/2020**: 2° sopralluogo ed accesso agli immobili pignorati [cfr Allegato 1. Verbale di sopralluogo con comunicazioni di accesso alle parti];

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel. 089.2965206 | cell. 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalemone.it



- **16/12/2020**: 3° sopralluogo ed accesso agli immobili pignorati [cfr. Allegato 1: Verbale di sopralluogo con comunicazioni di accesso alle parti];
- **11/11/2020**: richiesta a mezzo pec al protocollo del Comune di Roccapiemonte Ufficio SUE della richiesta di accesso agli atti dei titoli edilizi e certificati di agibilità [cfr. Allegato 5: Documentazione urbanistica];
- **03/12/2020**: ulteriore richiesta a mezzo pec al protocollo del Comune di Roccapiemonte Ufficio SUE della richiesta di accesso ad altri titoli edilizi e condoni [cfr. Allegato 5: Documentazione urbanistica];
- **15/02/2021**: accesso agli atti al Comune di Roccapiemonte Ufficio SUE;
- **19.02.2021**: richiesta documentazione condominiale lotto n.1 "Condominio Palazzo Trezza scala C" c/o Dott. [REDACTED] [cfr. Allegato 7: Documentazione amministratore di condominio];
- **22.02.2021/03.03.2021/04.03.2021**: ricezione telematica documentazione condominiale lotto n.1 "Condominio Palazzo Trezza scala C" c/o [REDACTED] [cfr. Allegato 7: Documentazione amministratore di condominio];
- **22/02/2021**: ritiro telematico del certificato stato di famiglia presso gli uffici del Comune di Roccapiemonte (SA) [cfr. Allegato 4: Documentazione anagrafe];
- **17.03.2021**: richiesta documentazione condominiale lotto n.1 "Condominio Palazzo Trezza scala C" c/o Dott. [REDACTED] [cfr. Allegato 7: Documentazione amministratore di condominio];
- **18.03.2021**: richiesta documentazione condominiale lotto n.2 "Condominio Palazzo Trezza scala B" c/o [REDACTED] di [REDACTED] [cfr. Allegato 7: Documentazione amministratore di condominio];
- **03.04.2021**: ricezione telematica documentazione condominiale lotto n.2 "Condominio Palazzo Trezza scala B" c/o Studio Programma di [REDACTED] [cfr. Allegato 7: Documentazione amministratore di condominio];
- **16/12/2020 + 17/12/2020**: digitalizzazione del rilievo metrico e fotografico [cfr. Allegato 8: Rilievo metrico; cfr. Allegato 9: Documentazione Fotografica];
- **15/03/2021 + 08/04/2021**: stesura definitiva perizia C.T.U. e riordino Allegati;
- **10/04/2021**: invio copia completa di allegati a tutte le parti;
- **10/04/2021**: deposito relazione peritale C.T.U. con processo telematico.

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

1. In data 24/10/2020 la scrivente ha estratto copia integrale del fascicolo della procedura dell'E.I. n. 295/2017. La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dal ex art. 567 del Codice di Procedura Civile, in riferimento ai beni pignorati, si costituisce della **certificazione notarile sostitutiva** rilasciata dallo studio notarile della Dott.ssa Maria D'Alessio con studio in Teggiano, attestante le risultanze dei titoli di provenienza e dei registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, con riferimento all'ultimo ventennio.

I beni pignorati, consistono esclusivamente nei beni per i quali la certificazione notarile effettuata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risalgono ad un **atto di acquisto derivativo**, inoltre sono indicati nella suddetta certificazione notarile i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

2. In data 22.02.2021 è stato acquisito il certificato di stato di famiglia dell'esecutato da cui si evince essere di stato libero per decesso del coniuge dal 28.06.2014.
3. Agli atti sono stati depositati i seguenti documenti da riscontro per la presente relazione
 - Atto di precetto della Banca di Credito Popolare Soc. Coop.;
 - Atto di pignoramento immobiliare con relativa nota d'iscrizione al ruolo;
 - Certificazione notarile;
 - Contratto di mutuo fondiario dei beni pignorati;
 - Atto di avviso ai creditori iscritti ex art. 498 C.P.C.;
 - Istanza di vendita ex art. 567 C.P.C.

La scrivente ha svolto telematicamente verifiche delle formalità iscritte sull'immobile presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio territorio e servizi catastali) di Salerno che si riportano (cfr. *Allegato 2: Documentazione catastale e visure ipotecarie*) e pertanto è sottoposto a pignoramento ed oggetto di valutazione i seguenti beni:

- ✓ **Box/garage** sito in Via della Libertà 47 – scala C, Roccapiemonte censito nel catasto fabbricati del detto Comune così definito: **foglio n.3, particella n. 239, sub 32, categoria C/6, ubicato al piano S1, interno 1;**
- ✓ **Box/garage** sito in Via della Libertà 47 – scala B, Roccapiemonte censito nel catasto fabbricati del detto Comune così definito: **foglio n.3, particella n. 239, sub 33, categoria C/6, ubicato al piano S1, interno 2.**

Ritenendo completa ed idonea la documentazione prodotta, per quanto disposto con il conferito mandato, si è proceduto con i successivi quesiti dal n 1 al n.14.

QUESITO 1: "Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento"

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà, nuda proprietà, (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di 1/2, 1/4, ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

I beni oggetto della procedura esecutiva risultano di diritto **in piena proprietà con la quota di 1/1 della società** [redacted] **in persona del suo legale rappresentante** [redacted] con [redacted], il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore a Salerno il 03.05.2012 al n. 16492 - 13755, inoltre coincide l'identificazione catastale e quest'ultima è rispondente alla realtà dei luoghi rilevata.

In fase di sopralluogo, dalla verifica effettuata in situ, le unità immobiliari sono ubicate al piano S1 (sottostrada) del Palazzo denominato "Trezza".

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

- ✓ **Box/garage** sito in Via della Libertà 47, Roccapiemonte censito nel catasto fabbricati del detto Comune così definito: **foglio n.3, particella n. 239, sub 32, categoria C/6, ubicato al piano S1, interno 1;**
- ✓ **Box/garage** sito in Via della Libertà, Roccapiemonte censito nel catasto fabbricati del detto Comune così definito: **foglio n.3, particella n. 239, sub 33, categoria C/6, ubicato al piano S1, interno 2.**

I beni oggetto di stima sono siti nel comune di Roccapiemonte, nell'area sud della città, distano 3,3 km dal raccordo autostradale A30 della Caserta-Salerno, nodo infrastrutturale molto rilevante per le attività commerciali e produttive, e circa 6,00 km dal raccordo autostradale E45 strada europea.



Roccapiemonte è un comune italiano di 8.849 abitanti della provincia di Salerno in Campania, appartenente geograficamente all'Agro Nocerino Sarnese. Il territorio comunale è compreso tra il monte Caruso e il torrente Solofrana. Rientra nella classificazione sismica: zona 2 (sismicità media), Ordinanza PCM. 3274 del 20/03/2003.

Ha due aeroporti vicini, Capodichino distante circa 50 km e si raggiunge percorrendo l'autostrada A30 ed E45 Napoli-Pompei Salerno, e Pontecagnano Faiano (SA) distante circa 40 km.

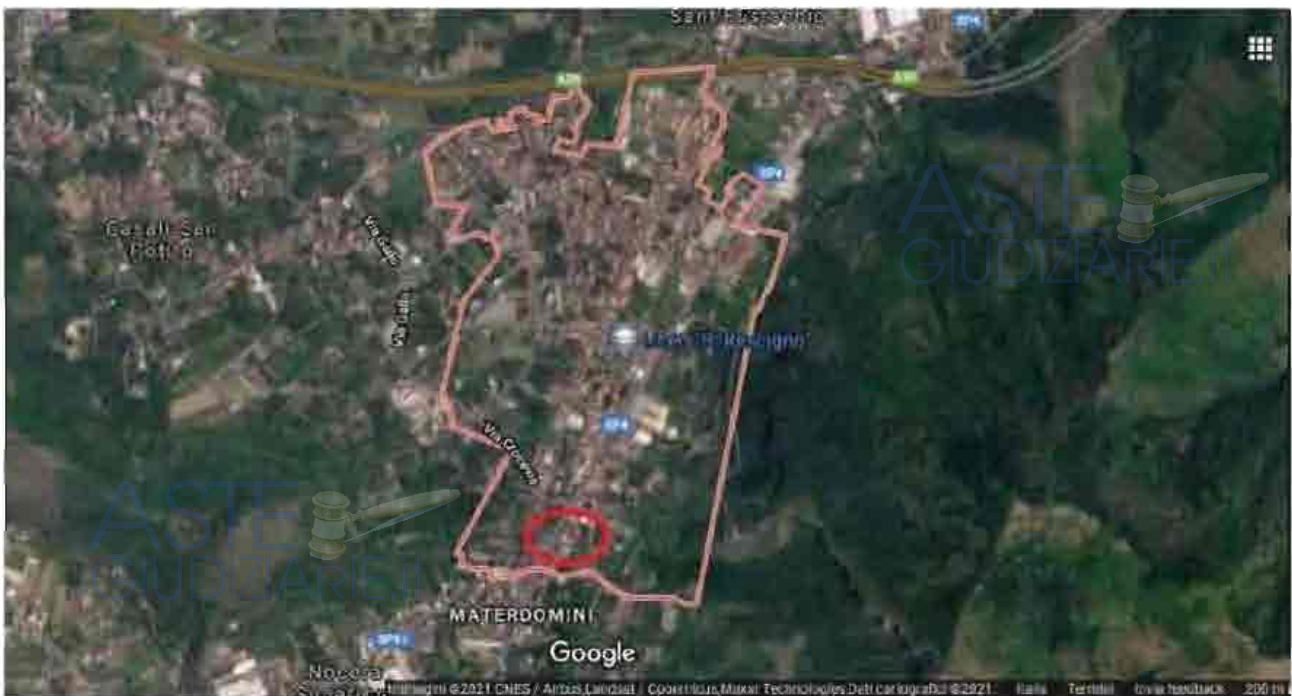


Figura 1: Ortofoto d'inquadramento territoriale degli immobili pignorati Comune di Roccapiemonte (fonte: google maps)



Figura 2: Ortofoto con indicazione dell'ingresso ai lotti individuati (fonte: geoportale)



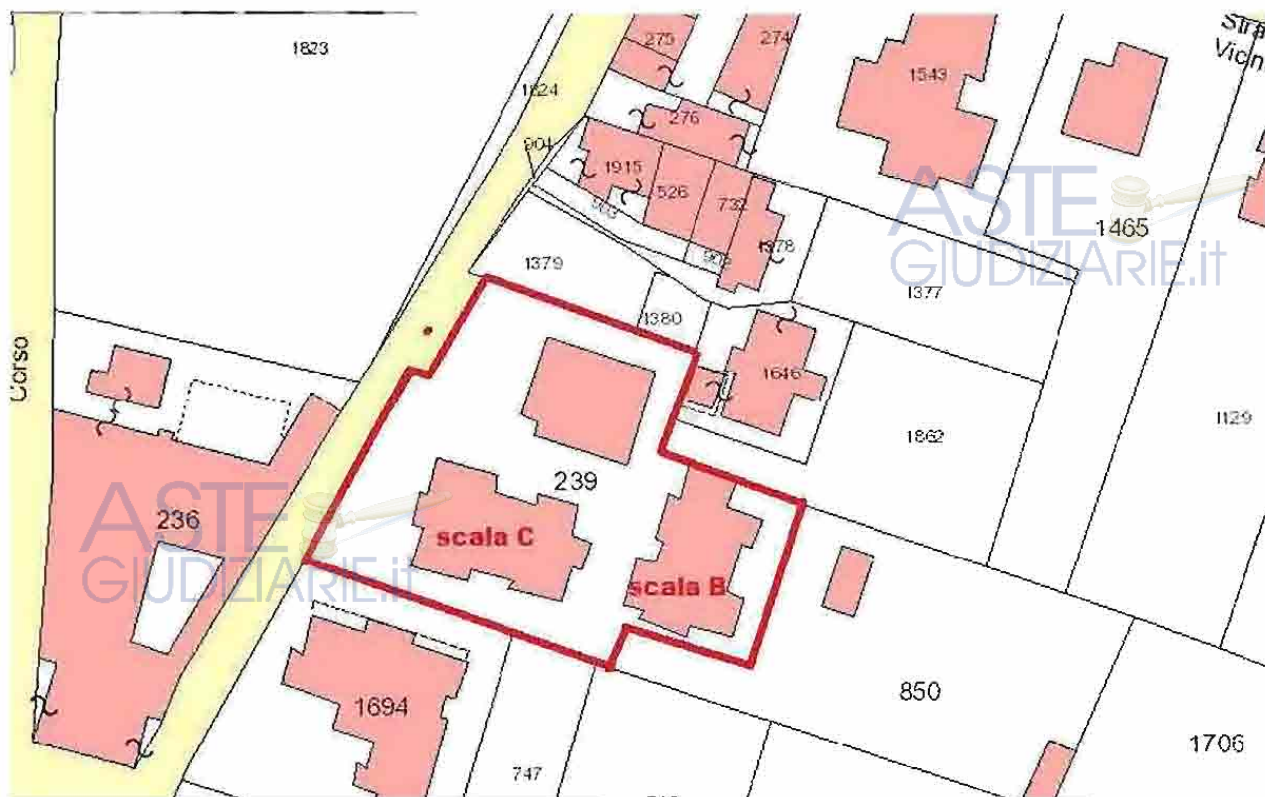


Figura 3: Catastale di dettaglio con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 1 e Lotto 2 (fonte: geoportale)



Figura 4: Sovrapposizione ortofoto con catastale del cespite afferente al Lotto 1 e Lotto 2 (p.la 239) (fonte: geoportale)



FORMAZIONE LOTTI

Per la loro natura, consistenza e separazione di fatto, è opportuno che i beni pignorati vengano suddivisi in due **LOTTI**. La suddivisione in lotti si attua in quanto sono nettamente separati e distinti catastalmente, fisicamente e funzionalmente, in tal modo la suddivisione raggiunge l'obiettivo di massimizzare sia la commerciabilità dei beni in vendita come anche la somma dei loro valori senza richiedere variazioni catastali.

Dunque i beni oggetto del presente procedimento esecutivo si dividono in due lotti:

- **LOTTO N. 1** - tale lotto comprende la piena proprietà del box auto/garage ubicato nell'edificio scala "C" del Palazzo Trezza - sito in via della Libertà n. 47 e con accesso dalla strada principale SP4, distinto al Fg. 3, p.lla 239, **sub 32** di piena proprietà del debitore;
- **LOTTO N.2** - tale lotto comprende la piena proprietà del box/garage ubicato nell'edificio scala "B" del Palazzo Trezza - sito in via della Libertà n. 47 e con accesso dalla strada principale SP4, distinto al Fg. 3, p.lla 239, **sub 33** di piena proprietà del debitore.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel: 089.2965206 | cell: 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalernopec.it

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

Pagina | 11



LOTTO N. 1

QUESITO 2: "Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto"

In occasione dei sopralluoghi concordati suoi luoghi oggetto di stima, quanto rilevato è congruente con la documentazione tecnico amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui si dettaglia in seguito. L'immobile al momento del sopralluogo sono risultati accessibili e nella piena disponibilità della società debitrice.

Il complesso edilizio denominato "Palazzo Trezza" è composto da tre scale A-B-C. La struttura dell'edificio è in cemento armato, gli orizzontamenti in latero-cemento e le tamponature in laterizio multifori, per quanto riguarda i tramezzi interni sono in laterizi.

L'immobile è ubicato nel fabbricato della scala C con accesso da via della Libertà n.47 Roccapiemonte, censito nel catasto fabbricati del detto Comune così definito: foglio n.3, particella n. 239, sub 32, categoria C/6, ubicato al piano S1, interno 1. Il fabbricato è dotato degli impianti minimi necessari al regolare utilizzo degli stessi, gli impianti non sono conformi all'ultima normativa vigente secondo il D.M 37/08. Le condizioni di conservazione e manutenzione dello stabile sono complessivamente discrete, con segni di degrado.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel: 089.2965206 | cell: 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalernopec.it

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

Pagina | 12





CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene è d'impianto geometrico rettangolare leggermente concavo verso l'apertura. Le rifiniture sono vetuste ed in carente stato di uso e manutenzione: le pareti a finitura in acrilico bianco mostrano alcune efflorescenze di umidità. L'impiantistica ordinaria è da ripristinare integralmente e da adeguare alle vigenti normative di settore. L'ingresso è dotato di saracinesca metallica. Per la sua conformazione tipologica è un ambiente sottoposto alla quota stradale superiore e si sviluppa nella profondità dell'area di sedime del fabbricato. L'altezza interna è di 2,50 ml. La superficie utile interna è di 47,00 mq.

Il box auto da stimare è sito al piano seminterrato con slargo antistante ed ingresso unico, avente accesso dalla saracinesca metallica a sinistra per chi scende la rampa di accesso, confina a:

- Nord con slargo di manovra condominiale;
- Sud con terrapieno edificio;
- Ovest con scala di accesso alla scala "C", locale caldaia e proprietà Faiela F.
- Est con rampa di accesso ai box auto.

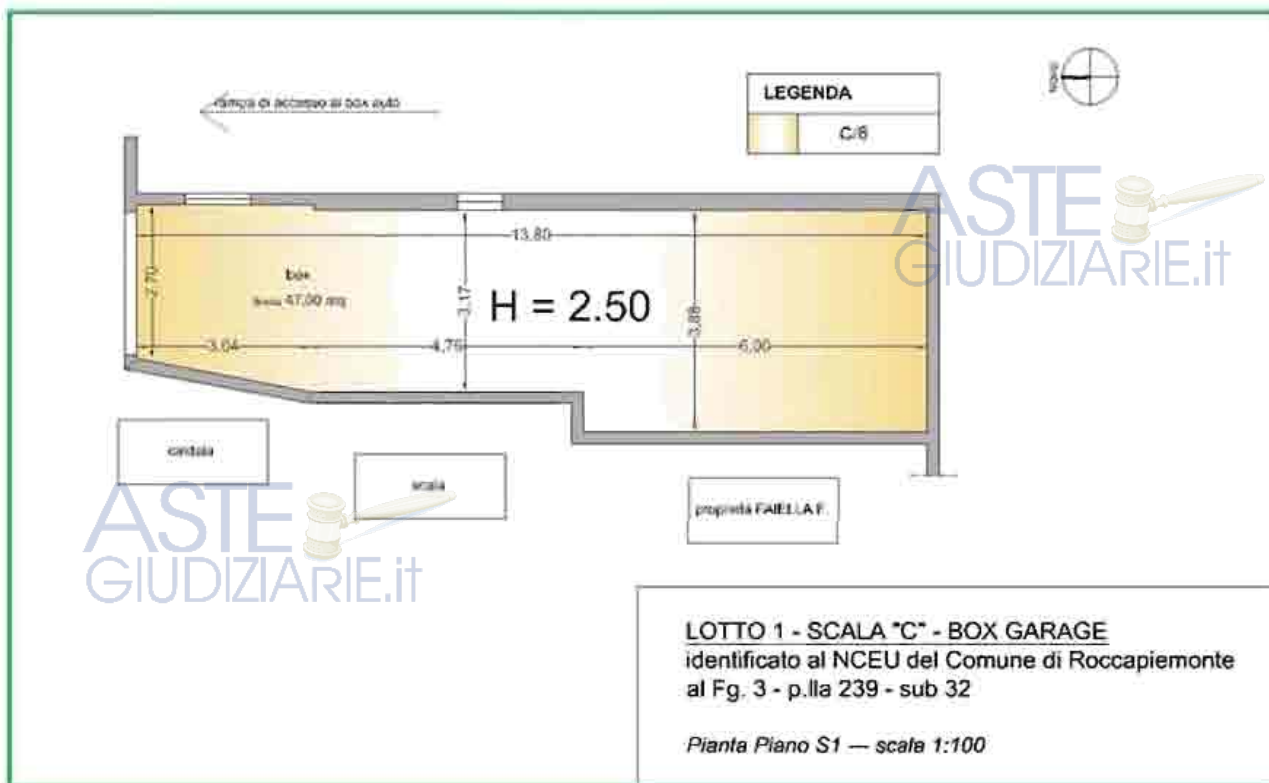
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel: 089.2965206 | cell: 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalernopec.it

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





Il fabbricato è stato costruito nel 1975 in base ed in conformità al progetto approvato ed alle prescrizioni richiamate con:

- Concessione Edilizia n. 618 rilasciato dal Comune di Roccapiemonte il 7 maggio 1975;
- Certificato di agibilità del 8 maggio 1978;
- e che successivamente, il box-garage mappale 239/32 è stato modificato in assenza di permesso di costruire per cui è stata presentata, ai sensi della Legge 47/85, domanda di condono in data 26 marzo 1986 prot. n. 3261/88 al Comune di Roccapiemonte che ha rilasciato in data 14 maggio 2010 il relativo permesso di costruire in sanatoria n. 179/2010 (Prot. U.T.C. n. 1515) [cfr. *Allegato 5: Documentazione urbanistica*].

QUESITO 3: "Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato"

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio Territorio – servizi catastali sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile) ed è stato altresì acquisito l'estratto di mappa in scala 1:200 e la planimetria del box/garage in scala 1:200. Tale documentazione è riportata in allegato [cfr. *Allegato 2: Documentazione catastale e visure ipotecarie*];

➤ VISURE CATASTALI

Visura per soggetto:

– Rif. Visura n. T419639:

- ✓ foglio n.3 particella 239 sub. 32 box auto categoria C/6 classe 5 consistenza 46 mq e rendita euro 38,01; derivante da atto pubblico di compravendita del 23/04/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/05/2012 Repertorio n.: 138011 Rogante: FIMIANI FRANCESCO Sede: NOCERA SUPERIORE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13755.1/2012) in piena proprietà;

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)

Tel: 089.2965206 | cell: 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalernopec.it

Visura storica per immobile:

- Rif. Visura n. T29037:

- ✓ **Situazione dal 23/04/2012 ad oggi: foglio n.3 particella n.239, sub 32 box/garage categoria C/ 6 classe 5, rendita euro 38,01 piano S1, scala C, interno 1, derivante da atto pubblico di compravendita del 23/04/2012, Repertorio n. 138011. Rogante Fimiani Francesco intestato alla [REDACTED] con sede in Nocera Inferiore in piena proprietà;**
- ✓ **Situazione dal 30/06/1987 al 23/04/2012: foglio n.3 particella n.239, sub 32 box/garage categoria C/ 6 classe 5, rendita lire 262 piano S1, scala C, interno 1 di proprietà per 1000/1000 Trezza Gaetano nato a Roccapiemonte il 01/11/1932 (RZGTN32S01H431X), antecedente al 1987 il fabbricato è stato realizzato sul mappale originario n. 239.**

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente **prospetto sintetico**:

Piena ed intera **quota di 1/1**, proprietà di **box auto** ubicato in Roccapiemonte alla via della Libertà n. 47, piano S1 int. 1, è composto da unico box, confina con terrapieno a sud, con slargo di manovra condominiale a nord, con box di proprietà Faiella F. locale caldaia e scala ad ovest, con rampa di accesso ai box ad est, è riportato nel **C.F. del Comune di Roccapiemonte (SA) al foglio 3, p.lla 239, sub 32**, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, lo stato dei luoghi è conforme rispetto al Permesso di costruire in sanatoria n. 179/2010 prot. U.T.C. 1515 del 17.05.2010, in virtù dell'istanza di condono n. 86 presentata il 26.03.1986, prot. n. 3261 ai sensi L. 47/85.

PREZZO BASE euro **19.600,00**;

LOTTO N.1	
DESCRIZIONE	Box auto facente parte "Palazzo Trezza" scala C
UBICAZIONE	Comune di Roccapiemonte (SA) - Via della libertà 47
DATI CATASTALI	- Box auto sito in Via della Libertà 47, Roccapiemonte censito nel catasto fabbricati del detto Comune così definito: foglio n.3, particella n. 239, sub 32, categoria C/6, ubicato al piano S1, interno 1.
PROPRIETÀ	L'immobile è pervenuto per la quota di 1/1 alla [REDACTED] - in virtù dell'atto di compravendita del 23.04.2012, per notaio Francesco Fimiani rep. 138011 racc. 24939, registrato ad Pagani il 02.05.2012 al n. 3183 serie 1° T, e trascritto ai RR.GG. di Salerno il 03.05.2012 al n. 16492 Rg. e al n. 13755 Rep..
STATO DI OCCUPAZIONE	Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal proprietario.

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)

Tel: 089 2965206 | cell. 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalemonec.it

REGOLARITÀ EDILIZIA	L'immobile oggetto di procedura è legittimato ai fini edilizi e di conformità urbanistica con: Licenza Edilizia n. 618 del 07.05.1975; Permesso di Costruire in sanatoria n. 179/2010 (Prot. U.T.C. n. 1515) in data 15 maggio 2010. Infine l'immobile è privo di certificato di agibilità.
VALORE DEL BENE	Valore da porre a base d'asta € 19.600,00.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Il box auto identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 3, particella 239, **sub 32**, è pervenuto alla società [REDACTED] in virtù di atto di compravendita da parte venditrice Trezza Gaetano, per Notaio Francesco FIMIANI del 23.04.2012 Rep. N. 138011 Racc. n. 24939 registrato all'agenzia delle entrate di Pagani (SA) il 02/05/2012 al n. 3183 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Salerno il 03/05/2012 ai numeri R.G. 16492 R.P. 13755 [cfr Allegato 6: Titolo di proprietà].

La parte venditrice Trezza Gaetano ha costruito su proprio suolo pervenutogli con atto di permuta per Notar Achille Monica di Salerno del 22.10.1975 reg. a Salerno il 27.10.1975 al n. 8216 e trascritto a Salerno il 03.11.1975 ai nn. 29615/18599.

Il bene oggetto di E.I. è stato acquistato dalla [REDACTED]

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di stima è stato realizzato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n. 618 del 07.05.1975 per la costruzione di tre fabbricati per civili abitazioni in Via Ponte Nuovo, nel comune di Roccapiemonte (SA) al mapp. n. 239-597, rilasciata al sig. Trezza Gaetano nato a Roccapiemonte il 01.11.1932. Successivamente l'immobile è stato modificato in assenza di permesso di costruire per cui è stata presentata, ai sensi della Legge 47/85, domanda di condono in data 26 marzo 1986 prot. n. 3261/88 al comune di Roccapiemonte che ha rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n. 179/2010 (Prot. U.T.C. n. 1515) in data 15 maggio 2010. Dal 2012 ad oggi non sono state presentate ulteriori titoli edilizi per l'immobile in oggetto. L'immobile è privo di certificato di agibilità. Dunque, la scrivente, in definitiva a seguito della documentazione acquisita e dei sopralluoghi esperiti ha rilevato che l'unità immobiliare è conforme ai titoli abilitativi rilasciati. La C.T.U. ha verificato che non risultano pratiche edilizie intestate alla [REDACTED] in corso di rilascio o di definizione. Si conclude che l'immobile oggetto di procedura è legittimato ai fini edilizi e di conformità urbanistica [cfr. Allegato 5 Documentazione urbanistica]. Il certificato di destinazione urbanistica, poiché fornisce solo le prescrizioni riguardanti le eventuali aree, non è da richiedere per l'immobile in oggetto.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi

Alla data dei sopralluoghi del 26.11.2020 e 16.12.2020 il bene oggetto di stima è in possesso della società [redacted] [cfr Allegato 6: Titolo di proprietà].

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul medesimo cespite non risultano altre procedure espropriative diverse dal pignoramento originante la presente procedura espropriativa, non risultano procedimenti giudiziari civili, non esiste un regolamento condominiale. Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù. Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente di nessun genere, anche di natura condominiale gravante sul bene. Per quanto riguarda i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili non gravano sul cespite esecutato in quanto inesistenti. Non esistono cause di nessun genere in corso, né altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Dalle indagini eseguite telematicamente sul sito degli uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – Pubblicità Immobiliare di Salerno **non risultano sul cespite esecutato altre procedure esecutive diverse dalla presente E.I. 295/2017**, mentre risultano le seguenti scritture [cfr Allegato 2: Documentazione catastale e visure ipotecarie].

I. [redacted]

[redacted] esecutato (con 4 note riguardanti gli immobili oggetto di E.I.):

1. **Trascrizione** a favore del 03/05/2012 – RP 13755, RG 16492 – **atto tra vivi COMPRAVENDITA – soggetto acquirente** del bene oggetto di pignoramento – si produce atto di compravendita in copia all'originale [cfr. Allegato 6: Titolo di proprietà],
2. **Iscrizione** contro del 03/05/2012 – RP 1401 RG 16493 - Pubblico Ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 138012/29940 del 23/04/2012 – **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARNZIA DI MUTUO FONDIARIO – Immobili siti in Roccapiemonte (SA);
3. **Iscrizione** contro del 03/05/2012 – RP 1399 RG 16335 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Modena Repertorio 1370/2014 del 11/03/2014 – **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Immobili siti in Roccapiemonte (SA);
4. **Trascrizione** contro del 28/12/2017 – RP 38209 RG 49720 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4900/2017 del 21/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – immobili siti in Roccapiemonte (SA);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel. 089.2965206 | cell. 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalemone.it

- II. **Ispezione ipotecaria n. T322838** del 17/03/2021 per immobile N.C.F. Comune di Roccapiemonte (SA)
 fg. 3 – p.lla 239 – **sub. 32** pignorato (con 5 note che risultano le medesime descritte nell'ispezione ipotecaria per persona giuridica [REDACTED] ad eccezione di una nota che si riporta):
1. Iscrizione contro del 26/07/2000 – RP 3592, RG 21422 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – Immobile sito in Roccapiemonte (SA) – ESTINZIONE TOTALE DELL'OBLIGAZIONE avvenuta in data 16.09.2009.

Dall'incrocio tra ispezione sulla società eseguita e sull'immobile LOTTO N.1 oggetto di procedura, esistono le medesime formalità documentate.

COSTI DI CANCELLAZIONE

Si indicano di seguito i costi per la relativa cancellazione per l'immobile:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca-privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% Somma iscritta

Relativamente alle difformità da regolarizzare a cura e spese della procedura si rappresenta che non sono presenti difformità catastali ed urbanistiche, è da depositare, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Roccapiemonte, l'attestazione asseverata di agibilità avente un costo stimato complessivo pari a circa 1.500,00 euro (che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile)

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

L'area su cui insiste il fabbricato non è gravata da censo, livello o uso civico.

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

In riferimento ai chiarimenti acquisiti per mezzo mail dall'amministratore Dott. [REDACTED], per conto del "Condominio Trezza" scala C - in persona dell'amministratore pro tempore, è stato comunicato quanto segue [cfr. Allegato 7: Documentazione amministratore di condominio]:

- 1) L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie per l'anno 2021 è pari a € 51,60;
- 2) L'importo delle spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute sono pari a € 67,76;
- 3) Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono pari a € 1031,24.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al Codice delle **Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" pubblicata da Tecnoborsa recepisce e armonizza con il quadro normativo nazionale gli International Valuation Standards (IVS) curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC), l'EVS della European Group of Valuers Associations (TEGoVA). Il Codice comprende la stima del «valore di mercato» (in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013) **e dei valori diversi ai fini della compravendita, della locazione, del finanziamento immobiliare.**

Nel "Codice delle valutazioni Immobiliari" sono evidenziate due norme per la misurazione degli immobili e una disposizione di legge. La prima è la norma UNI ISO 9836, la seconda è la norma UNI ISO 10750. *Nelle norme si specificano i criteri di computo della superficie commerciale.* Infatti la norma recita che "per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote **delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.**

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri.

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali;
- 50% delle superfici portanti interne e perimetrali.

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale" redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari".

DESCRIZIONE	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm

Nella successiva tabella si riepilogano schematicamente le superfici commerciali o convenzionali che interessano l'immobile in oggetto, prendendo come riferimento lo stato dei luoghi degli ambienti interni

DESCRIZIONE	Destinazione	Superficie Lorda [mq] SL	Coefficiente di destinazione Cd	Superficie commerciale [mq] SL X Cd
BOX AUTO				

Piano S1 (Sub 32)	Box auto	54.00	1.00	54.00
Totale sub 32		54.00		54.00

- TOTALE SUPERFICIE NETTA BOX AUTO mq 47,00

- TOTALE SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE BOX AUTO mq 54,00

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, è stato scelto il metodo del **confronto di mercato (Market Approach)**, procedimento di valutazione che rispetta i principi degli standard europei e internazionali.

I.V.S. (Standard di Valutazione Internazionali)

✓ Valore di **mercato**

Tre metodi:

- ❖ Metodo del confronto di mercato (MCA)
- ❖ Metodo del costo (CA)
- ❖ Metodo di capitalizzazione redditi (IA)

Quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. I dati immobiliari di confronto devono appartenere allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, ossia devono possedere gli stessi indicatori economico – estimativi.

L'analisi di mercato è stata condotta mediante:

1. rilevazione dei prezzi desunti dai Borsini immobiliari vigenti in zona, che determinano i prezzi medi per tipologia di immobile e da "Quotazioni immobiliari" ultima disponibile edizione dicembre 2019;
2. colloqui con agenzia immobiliari di Zona;
3. acquisizione di dati immobiliari riferiti a compravendite, decreti di trasferimenti, trattative ed annunci riferiti ad immobili simili.

1. METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE VALORI UNITARI MEDIANTE COEFFICIENTI O.M.I.

La valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaentrate.it [cfr. Allegato 3: Documentazione valutazione beni, dati osservatorio, tabelle OM].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel. 089 2965206 | cell. 349 1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalemopecc.it

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: ROCCAPIEMONTE

Fascia/zona: Periferia/VIA DELLA LIBERTA' - VIA MATERDOMINI - VIA CROCEVIA - VIA STARZA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	770	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	740	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	360	450	L	1,1	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	740	940	L	1,8	2,3	L

Dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio risulta per unità immobiliari ad uso "abitazioni civili" con destinazione "BOX" sita nel Comune di Roccapiemonte in zona D1, per valori medi e stato conservativo normale, i valori di mercato oscillano tra un minimo di 360,00 €/mq ed un massimo di 450,00 €/mq, con riferimento alla superficie lorda (L). Dunque in considerazione alla zona di ubicazione dei beni da stimare, dello stato d'uso, conservazione e manutenzione degli stessi, si ritiene opportuno considerare il valore medio pari a **405,00 €/mq**.

Per quanto riguarda le quotazioni immobiliari edizione Dicembre 2019 il valore da considerare è pari a **500,00 €/mq**.

ROCCAPIEMONTE									
Tipologia	Stato	Superficie (mq)	Valore (€)	Valore (€)	Valore (€)	Valore (€)	Valore (€)	Valore (€)	Valore (€)
BOX	NORMALE	54,00	360,00	450,00	405,00	405,00	405,00	405,00	405,00
BOX	NORMALE	54,00	360,00	450,00	405,00	405,00	405,00	405,00	405,00
BOX	NORMALE	54,00	360,00	450,00	405,00	405,00	405,00	405,00	405,00
BOX	NORMALE	54,00	360,00	450,00	405,00	405,00	405,00	405,00	405,00
BOX	NORMALE	54,00	360,00	450,00	405,00	405,00	405,00	405,00	405,00
BOX	NORMALE	54,00	360,00	450,00	405,00	405,00	405,00	405,00	405,00
BOX	NORMALE	54,00	360,00	450,00	405,00	405,00	405,00	405,00	405,00
BOX	NORMALE	54,00	360,00	450,00	405,00	405,00	405,00	405,00	405,00
BOX	NORMALE	54,00	360,00	450,00	405,00	405,00	405,00	405,00	405,00

	Valore di mercato unitario Euro/mq	Superficie (mq)	VALORE DI MERCATO
BOX AUTO	452,50	54,00 mq	24.435,00

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)

Tel: 089.2965206 | cell: 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalernopec.it

2. METODOLOGIA N. 2: STIMA SINTETICA COMPARATIVA MEDIANTE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E MEDIANTE ACQUISIZIONE DI COMPRAVENDITE

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano gli immobili oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con i beni immobili in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima, non ha presentato difficoltà, in quanto gli immobili in tale zona sono mediamente richiesti. Inoltre è stato acquisito presso professionista delegato alla vendita Decreto di trasferimento di un bene espropriato in Via Nuovo Ponte n.101 Roccapiemonte con procedura esecutiva immobiliare R.G. Esec. n. 227/2010 [cfr. Allegato 3. Documentazione valutazione beni, dati osservatorio, tabelle OMI].

I riferimenti così ottenuti sono stati mediati con i dati assunti da una ricerca diretta di mercato. Si è così ricavato il prezzo al metro quadrato di superficie vendibile come segue

Valutazioni agenzie immobiliari	Valutazione a misura BOX AUTO (da/a) (Euro/mq)
Prendocasa 081-5141779 Via della Libertà, 46 Roccapiemonte	500/600
Immobiliare Rocchese-Affiliato Tecnocasa 081-5179381 Via Attilio Barbarulo, 35 Roccapiemonte	350/500
PRIVATO	400/600
Decreto di trasferimento R.G. Esec. n. 227/2010	200/250

Come si evince da questa prima tabella, si assume un valore unitario pari alla media dei valori reperiti:

	Valore di mercato unitario Euro/mq	Superficie (mq)	VALORE DI MERCATO
Box auto	425,00	54,00 mq	22.950,00

Conclusioni del processo estimativo: valore dell'immobile RELATIVO AL LOTTO N.1

Riepilogando i risultati dei 2 criteri estimativi adottati si ha:

- metodologia n. 1: € 24.435,00
- metodologia n. 2: € 22.950,00

VALORE LOTTO N. 1: € (24.435,00 + 22.950,00) = €23.692,50

2

CORREZIONE DELLA STIMA - MODALITA' DI VENDITA

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)

Tel: 089.2965206 | cell. 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalemone.it

Alla luce di quanto già ampiamente esposto nei precedenti quesiti, al valore di mercato ottenuto dal procedimento di stima è necessario detrarre i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pari ad € 423,00, le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia pari a € 1031,24, e i costi pari ad € 1500,00 per presentazione attestazione di agibilità, inoltre per la garanzia per vizi occulti si ritiene opportuno considerare un ulteriore abbattimento forfettario del 5% (pari a € 1.185,00); applicando le decurtazioni suddette si determina il **prezzo di vendita** a base d'asta pari a € 19.553,26 **che in cifra tonda sono € 19.600,00**.

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

Dagli atti reperti presso gli Uffici del Comune - Ufficio Anagrafe il [REDACTED] rappresentante della società debitrice [REDACTED] risulta residente nel Comune di Roccadaspide (SA) [REDACTED] con annotazione regime di separazione dei beni). Inoltre si allega il certificato della [REDACTED] [cfr. Allegato 4: Documentazione anagrafe e camera di commercio].

LOTTO N. 2

QUESITO 2: "Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto"

In occasione dei sopralluoghi concordati suoi luoghi oggetto di stima, quanto rilevato è congruente con la documentazione tecnico amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui si dettaglia in seguito. L'immobile al momento del sopralluogo sono risultati accessibili e nella piena disponibilità del proprietario debitore.

Il complesso edilizio denominato "Palazzo Trezza" è composto da tre scale A-B-C.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, gli orizzontamenti in latero-cemento e le tamponature in laterizio multifori, per quanto riguarda i tramezzi interni sono in laterizi.

L'immobile è ubicato nel fabbricato denominato **"Trezza" edificio B** con accesso ai box da Via della Libertà 47 Roccapiemonte, censito nel catasto fabbricati del detto Comune così definito: foglio n.3, particella n. 239, **sub 33**, categoria C/6, ubicato al piano S1, interno 2. Il fabbricato è dotato degli impianti minimi necessari al regolare utilizzo degli stessi, gli impianti non sono conformi all'ultima normativa vigente secondo il D.M 37/08. Le condizioni di conservazione e manutenzione dello stabile sono complessivamente discrete, con segni di degrado.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel: 089.2965206 | cell. 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalemone.it





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel: 089.2965206 | cell: 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalernopec.it

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

Pagina | 24

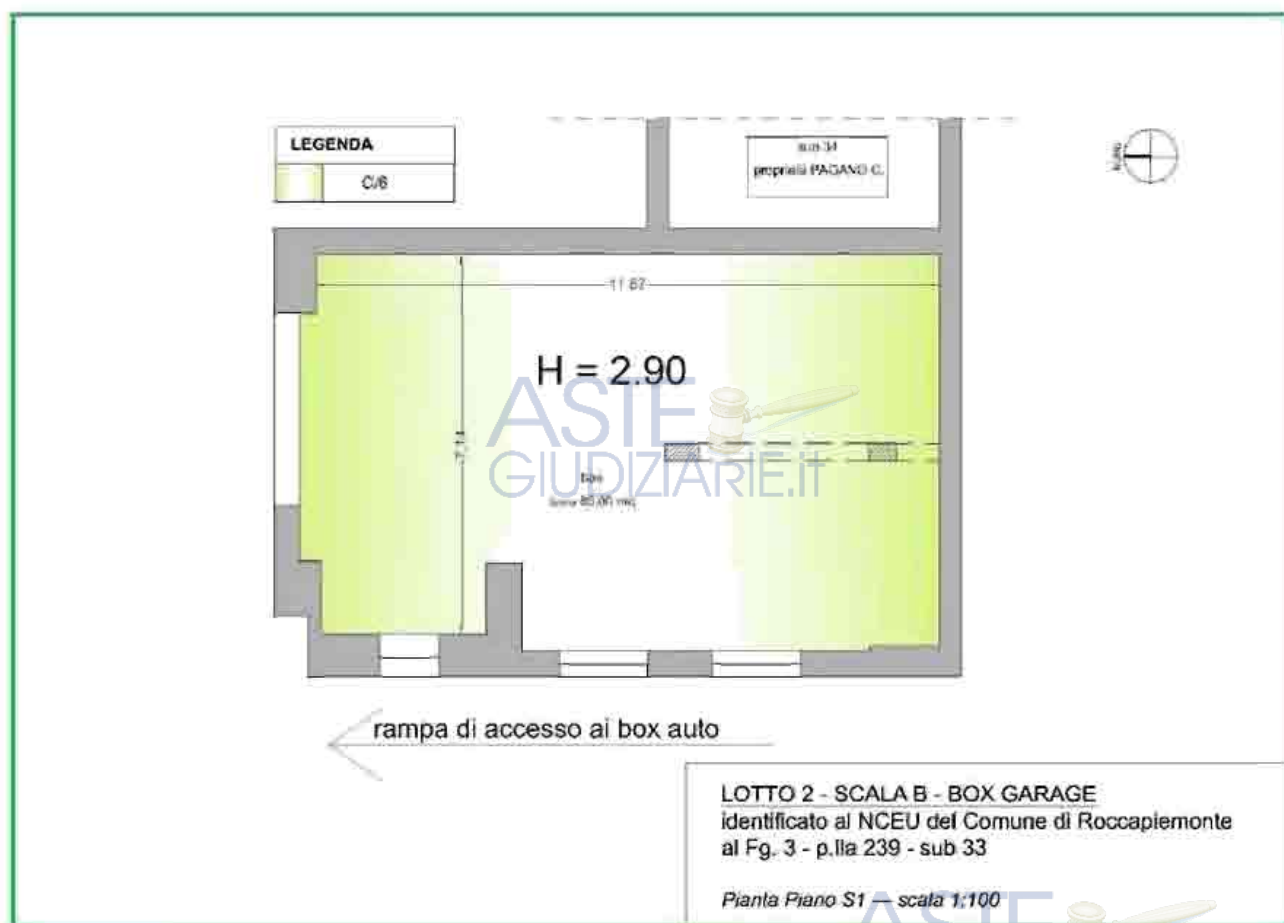


CARATTERISTICHE DEL BENE

Il bene è d'impianto geometrico rettangolare leggermente concavo verso l'apertura. Le rifiniture sono vetuste ed in carente stato di uso e manutenzione: le pareti a finitura in acrilico bianco mostrano alcune efflorescenze di umidità. L'impiantistica ordinaria è da ripristinare integralmente e da adeguare alle vigenti normative di settore. L'ingresso è dotato di saracinesca metallica. Per la sua conformazione tipologica è un ambiente sottoposto alla quota stradale superiore e si sviluppa nella profondità dell'area di sedime del fabbricato. L'altezza interna è di 2,90 ml. La superficie utile interna è di 86,00 mq.

Il box auto da stimare è sito al piano seminterrato con slargo antistante ed ingresso unico, avente accesso dalla saracinesca metallica a destra per chi scende la rampa di accesso, confina a:

- Nord con slargo di manovra condominiale;
- Sud con terrapieno edificio;
- Ovest con rampa di accesso ai box auto;
- Est con proprietà Pagano C.



Il fabbricato è stato costruito nel 1975 in base ed in conformità al progetto approvato [cfr. *Allegato 5: Documentazione urbanistica*] ed alle prescrizioni richiamate con:

- Concessione Edilizia n. 618 rilasciato dal Comune di Roccapiemonte il 7 maggio 1975;
- Certificato di agibilità del 8 maggio 1978.

Il complesso edilizio è conforme ad uno stato di manutenzione discreto.

QUESITO 3: "Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato"

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio Territorio - servizi catastali sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile) ed è stato altresì acquisito l'estratto di mappa in scala 1:200 e la planimetria dei box/garage in scala 1:200. Tale documentazione è riportata in allegato [cfr Allegato 2: Documentazione catastale e visure ipotecarie].

➤ **VISURE CATASTALI**

Visura per soggetto:

– Rif. Visura n. T419639:

- ✓ **foglio n.3 particella 239 sub. 33** box auto categoria C/6 classe 5 consistenza 80 mq e rendita euro 45,45; derivante da atto pubblico di compravendita del 23/04/2012. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/05/2012 Repertorio n.: 138011. Rogante: FIMIANI FRANCESCO Sede: NOCERA SUPERIORE Registrazione Sede: COMPRAVENDITA (n. 13755.1/2012) in **piena proprietà**.

Visura storica per immobile:

– Rif. Visura n. T29037:

- ✓ **Situazione dal 23/04/2012 ad oggi: foglio n.3 particella n.239, sub 33** box/garage categoria C/ 6 classe 5, rendita euro 45,45 piano S1, scala C, interno 2, derivante da atto pubblico di compravendita del 23/04/2012, Repertorio n.: 138011 Rogante Fimiani Francesco intestato [REDACTED] Inferiore in **piena proprietà**.
- ✓ **Situazione dal 30/06/1987 al 23/04/2012: foglio n.3 particella n.239, sub 33** box/garage categoria C/ 6 classe 5, rendita lire 262 piano S1, scala C, interno 1 di proprietà per 1000/1000 Trezza Gaetano nato a Roccapiemonte il 01/11/1932 (RZGTN32S01H431X), antecedente al 1987 il fabbricato è stato realizzato sul mappale originario n. 239.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente **prospetto sintetico**:

Piena ed intera **quota di 1/1**, proprietà di **box auto** ubicato in Roccapiemonte alla via della Libertà n. 47, piano S1 int. 2, è composto da unico box, confina con terrapieno a sud, con slargo di manovra condominiale a nord, con rampa di accesso ai box ad ovest, con proprietà Pagano C. ad est, è riportato nel **C.F. del Comune di Roccapiemonte (SA) al foglio 3, p.lla 239, sub 33**, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla Concessione edilizia n. 618 rilasciata il 07.05.1975 e dichiarato abitabile dalle competenti autorità comunali dal 08.05.1978.

PREZZO BASE euro 41.500,00.



Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel: 089.2965206 | cell. 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettsalemone.it



LOTTO N.2	
DESCRIZIONE	Box auto facente parte "Palazzo Trezza" scala B
UBICAZIONE	Comune di Roccapiemonte (SA) – Via della libertà 47
DATI CATASTALI	– Box auto sito in Via della Libertà 47, Roccapiemonte censito nel catasto fabbricati del detto Comune così definito: foglio n.3, particella n. 239, sub 33, categoria C/6, ubicato al piano S1, interno 2
PROPRIETÀ	L'immobile è pervenuto per la quota di 1/1 alla [REDACTED] - in virtù dell'atto di compravendita del 23.04.2012, per notaio Francesco Fimiani rep. 138011 racc. 24939, registrato ad Paganì il 02.05.2012 al n. 3183 serie 1° T, e trascritto ai R.R.G.G. di Salerno il 03.05.2012 al n. 16492 Rg. e al n. 13755 Rep.
STATO DI OCCUPAZIONE	Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal proprietario.
REGOLARITÀ EDILIZIA	L'immobile oggetto di procedura è legittimato ai fini edilizi e di conformità urbanistica con: Licenza Edilizia n.618 del 07.05.1975; Permesso di Costruire in sanatoria n. 179/2010 (Prot. U.T.C. n. 1515) in data 15 maggio 2010. Infine l'immobile è privo di certificato di agibilità.
VALORE DEL BENE	Valore da porre a base d'asta € 41.500,00.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

Il box auto ubicato al piano S1 (seminterrato) del complesso edilizio sito in Roccadaspide in via della Libertà 47, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 3, particella 239, **sub 33**, categoria C/6, è pervenuto alla [REDACTED], in virtù di atto di compravendita da parte venditrice Trezza Gaetano, per Notaio Francesco FIMIANI del 23.04.2012 Rep. N. 138011 Racc. n. 24939 registrato all'agenzia delle entrate di Paganì (SA) il 02/05/2012 al n. 3183 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Salerno il 03/05/2012 ai numeri R.G. 16492 R.P. 13755 [cfr Allegato 6. Titolo di proprietà].

La parte venditrice Trezza Gaetano ha costruito su proprio suolo pervenutogli con atto di permuta per Notar Achille Monica di Salerno del 22.10.1975 reg. a Salerno il 27.10.1975 al n. 8216 e trascritto a Salerno il 03.11.1975 ai nn. 29615/18599.

Il bene oggetto di E.I. è stato acquistato dalla società del debitore in separazione dei beni con il coniuge, la quale è deceduta il 28.06.2014.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel: 089.2965206 | cell. 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalemonec.it

Il bene oggetto di stima è stato realizzato in seguito al rilascio della Licenza Edilizia n.618 del 07/05/1975 per la costruzione di tre fabbricati per civili abitazioni in Via Ponte Nuovo, nel comune di Roccapiemonte (SA) al mapp. n. 239-597, rilasciata al sig. Trezza Gaetano nato a Roccapiemonte il 01.11.1932. L'immobile è stato dichiarato abitabile dalle competenti autorità comunali dal 08/05/1978. Dunque, la scrivente, in definitiva, a seguito della documentazione acquisita e dei sopralluoghi esperiti ha rilevato che l'unità immobiliare è conforme ai titoli abilitativi rilasciati. La C.T.U. ha verificato che non risultano pratiche edilizie intestate alla [redacted] in corso di rilascio o di definizione. Si conclude che l'immobile oggetto di procedura è legittimato ai fini edilizi e di conformità urbanistica [cfr. Allegato 5: Documentazione urbanistica]. Il certificato di destinazione urbanistica, poiché fornisce solo le prescrizioni riguardanti le eventuali aree, non è da richiedere per l'immobile in oggetto.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Alla data dei sopralluoghi del 26/11/2020 e 16/12/2020 il bene oggetto di stima è in possesso [redacted] [cfr Allegato 6: Titolo di proprietà].

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul medesimo cespite non risultano altre procedure espropriative diverse dal pignoramento originante la presente procedura espropriativa, non risultano procedimenti giudiziali civili, esiste regolamento condominiale non registrato. Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù. Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente di nessun genere, anche di natura condominiale gravante sul bene. Per quanto riguarda i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili non gravano sul cespite esecutato in quanto inesistenti. Non esistono cause di nessun genere in corso, né altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Dalle indagini eseguite telematicamente sul sito degli uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – Pubblicità Immobiliare di Salerno non risultano sul cespite esecutato altre procedure esecutive diverse dalla presente E.I. 295/2017, mentre risultano le seguenti scritture [cfr Allegato 2: Documentazione catastale e visure ipotecarie].

- I. **Ispezione ipotecaria n. T425524 del 16/03/2021 per persona giuridica** [redacted] [redacted] esecutato (con 4 note riguardanti gli immobili oggetto di E.I.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel: 089.2965206 | cell. 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalemonet.it

5. Trascrizione a favore del 03/05/2012 – RP 13755, RG 16492 – **atto tra vivi COMPRAVENDITA – soggetto acquirente** del bene oggetto di pignoramento – si produce atto di compravendita in copia all'originale [cfr. Allegato 6: Titolo di proprietà];

6. **Iscrizione** contro del 03/05/2012 – RP 1401 RG 16493 – Pubblico Ufficiale FIMIANI FRANCESCO Repertorio 138012/29940 del 23/04/2012 – **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – Immobili siti in Roccapiemonte (SA);

7. **Iscrizione** contro del 03/05/2012 – RP 1399 RG 16335 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Modena Repertorio 1370/2014 del 11/03/2014 – **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Immobili siti in Roccapiemonte (SA);

8. **Trascrizione** contro del 28/12/2017 – RP 38209 RG 49720 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4900/2017 del 21/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – immobili siti in Roccapiemonte (SA);

II. **Ispezione ipotecaria n. T325768** del 17/03/2021 per immobile N.C.F. Comune di Roccapiemonte (SA) fg. 3 – p.lla 239 – **sub. 33** pignorato (con 5 note che risultano le medesime descritte nell'ispezione ipotecaria per persona giuridica [REDACTED] ad eccezione di una nota che si riporta);

1. **Iscrizione** contro del 26/07/2000 – RP 3598, RG 21428 – **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – immobile sito in Roccapiemonte (SA) – ESTINZIONE TOTALE DELL'OBLIGAZIONE avvenuta in data 16.09.2009.

Dall'incrocio tra ispezione sulla società esecutata e sull'immobile LOTTO N.2 oggetto di procedura, esistono le medesime formalità documentate.

COSTI DI CANCELLAZIONE

Si indicano di seguito i costi per la relativa cancellazione per l'immobile:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca-privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% Somma iscritta

Relativamente alle difformità da regolarizzare a cura e spese della procedura si rappresenta che non sono presenti difformità catastali ed urbanistiche.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel. 089 2965206 | cell. 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalemonec.it

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

L'area su cui insiste il fabbricato non è gravata da censo, livello o uso civico.

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

In riferimento ai chiarimenti acquisiti per mezzo mail dall'amministratore [REDACTED], per conto del "Condominio Trezza" edificio B - in persona dell'amministratore pro tempore, è stato comunicato quanto segue [cfr. Allegato 7 Documentazione amministratore di condominio].

- 1) L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è di pari a € 200,71;
- 2) Non ci sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Le spese condominiali scadute non pagate, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sono pari a € 550,50.

Non esistono cause di nessun genere in corso.

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" pubblicata da Tecnoborsa recepisce e armonizza con il quadro normativo nazionale gli International Valuation Standards (IVS) curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC), l'EVS della European Group of Valuers Associations (TEGoVA). Il Codice comprende la stima del «valore di mercato» (in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 e dei valori diversi ai fini della compravendita, della locazione, del finanziamento immobiliare.

Nel "Codice delle valutazioni Immobiliari" sono evidenziate due norme per la misurazione degli immobili e una disposizione di legge. La prima è la norma UNI ISO 9836, la seconda è la norma UNI ISO 10750. Nelle norme si specificano i criteri di computo della superficie commerciale. Infatti la norma recita che "per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali;
- 50% delle superfici portanti interne e perimetrali.

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale" redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel. 089.2965206 | cell. 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalemone.it

DESCRIZIONE	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Mun perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Mun perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm

Nella successiva tabella si riepilogano schematicamente le superfici commerciali o convenzionali che interessano l'immobile in oggetto, prendendo come riferimento lo stato dei luoghi degli ambienti interni.

DESCRIZIONE	Destinazione	Superficie Lorda [mq] SL	Coefficiente di destinazione Cd	Superficie commerciale [mq] SL X Cd
BOX AUTO				
Piano S1 (Sub 33)	Box auto	102,00	1,00	102,00
Totale sub 32		102,00		102,00

- **TOTALE SUPERFICIE NETTA BOX AUTO mq 86,00**

- **TOTALE SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE BOX AUTO mq 102,00**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, è stato scelto il metodo del **confronto di mercato (Market Approach)**, procedimento di valutazione che rispetta i principi degli standard europei e internazionali.

I.V.S. (Standard di Valutazione Internazionali)

✓ **Valore di mercato**



Tre metodi:

- ❖ Metodo del confronto di mercato (MCA)
- ❖ Metodo del costo (CA)
- ❖ Metodo di capitalizzazione redditi (IA)

Quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. I dati immobiliari di confronto devono appartenere allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, ossia devono possedere gli stessi indicatori economico – estimativi.

L'analisi di mercato è stata condotta mediante:

4. rilevazione dei prezzi desunti dai Borsini immobiliari vigenti in zona, che determinano i prezzi medi per tipologia di immobile e da "Quotazioni immobiliari" ultima disponibile edizione dicembre 2019;
5. colloqui con agenzie immobiliari di Zona,

6. acquisizione di dati immobiliari riferiti a compravendite, decreti di trasferimenti, trattative ed annunci riferiti ad immobili simili.

3. METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE VALORI UNITARI MEDIANTE COEFFICIENTI O.M.I.

La valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaentrate.it [cfr. Allegato 3: Documentazione valutazione beni, dati osservatorio, tabelle OMI]:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: ROCCAPIEMONTE

Fascia/zona: Periferia "VIA DELLA LIBERTA" - VIA MATERDOMINI - VIA GROCEVIA - VIA STARZA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	770	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	740	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	360	450	L	1,1	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	740	940	L	1,8	2,3	L

Dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio risulta per unità immobiliari ad uso "abitazioni civili" con destinazione "BOX" sita nel Comune di Roccapiemonte in zona D1, per valori medi e stato conservativo normale, i valori di mercato oscillano tra un minimo di 360,00 €/mq ed un massimo di 450,00 €/mq, con riferimento alla superficie lorda (L). Dunque in considerazione alla zona di ubicazione dei beni da stimare, dello stato d'uso, conservazione e manutenzione degli stessi, si ritiene opportuno considerare il valore medio pari a **405,00 €/mq**.

Per quanto riguarda le quotazioni immobiliari edizione Dicembre 2019 il valore da considerare è pari a **500,00 €/mq**.

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)

Tel: 089.2965206 | cell: 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalernopec.it

	Valore di mercato unitario Euro/mq	Superficie (mq)	VALORE DI MERCATO
BOX AUTO	452,50	102,00 mq	46.155,00

4. METODOLOGIA N. 2: STIMA SINTETICA COMPARATIVA MEDIANTE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E MEDIANTE ACQUISIZIONE DI COMPRAVENDITE

L'analisi del mercato immobiliare nella zona, volta alla ricerca di altri beni immobili simili, non ha presentato difficoltà, in quanto gli immobili in tale zona sono mediamente richiesti. Inoltre è stato acquisito presso professionista delegato alla vendita Decreto di trasferimento di un bene espropriato in Via Nuovo Ponte n.101 Roccapiemonte con procedura esecutiva immobiliare R.G. Esec. n. 227/2010 (cfr. Allegato 3: Documentazione valutazione beni, dati osservatorio, tabelle OMI).

I riferimenti così ottenuti sono stati mediati con i dati assunti da una ricerca diretta di mercato. Si è così ricavato il prezzo al metro quadrato di superficie vendibile come segue.

Valutazioni agenzie immobiliari	Valutazione a misura BOX AUTO (da/a) (Euro/mq)
Prendocasa 081-5141779 Via della Libertà, 46 Roccapiemonte	500/600
Immobiliare Rocchese-Affiliato Tecnocasa 081-5179381 Via Attilio Barbarulo, 35 Roccapiemonte	350/500
PRIVATO	400/600
Decreto di trasferimento R.G. Esec. n. 227/2010	200/250

Come si evince da questa prima tabella, si assume un valore unitario pari alla media dei valori reperiti:

	Valore di mercato unitario Euro/mq	Superficie (mq)	VALORE DI MERCATO
Box auto	425,00	102,00 mq	43.350,00

Conclusioni del processo estimativo: valore dell'immobile RELATIVO AL LOTTO N.1

Riepilogando i risultati dei 2 criteri estimativi adottati si ha:

- metodologia n. 1: € 46.155,00
- metodologia n. 2: € 43.350,00

VALORE LOTTO N. 1: € (46.155,00 + 43.350,00) = €44.752,50

2

CORREZIONE DELLA STIMA - MODALITA' DI VENDITA

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel: 089.2965206 | cell. 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalemone.it

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

Pagina | 33

Alla luce di quanto già ampiamente esposto nei precedenti quesiti, al valore di mercato ottenuto dal procedimento di stima è necessario detrarre i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pari ad € 423,00, le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia pari a € 550,50, e per la garanzia per vizi occulti si ritiene opportuno considerare un ulteriore abbattimento forfettario del 5% (pari a € 2.238,00); applicando le decurtazioni suddette si determina il **prezzo di vendita a base d'asta pari a € 41.541,50 che in cifra tonda sono € 41.500,00.**

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

Dagli atti reperti presso gli Uffici del Comune - Ufficio Anagrafe il sig. [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED]), risulta residente nel Comune di Roccadaspide (SA) [REDACTED] (con annotazione regime di separazione dei beni). Inoltre si allega il certificato della [REDACTED] [REDACTED] [cfr. Allegato 4: Documentazione anagrafe e camera di commercio].

Il reperto fotografico, in formato pdf e firmato digitalmente, è stato realizzato utilizzando n.20 foto ed è in allegato alla presente relazione peritale [cfr. Allegato 9: Documentazione fotografica].

4. ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1. – Verbale di sopralluogo con comunicazioni di accesso alle parti;
- Allegato 2. – Documentazione catastale e visure ipotecarie;
- Allegato 3. – Documentazione valutazione beni, dati osservatorio, tabelle OMI, estratti di mappa di geoportale e google maps;
- Allegato 4. – Documentazione anagrafe e camera di commercio;
- Allegato 5. – Documentazione urbanistica;
- Allegato 6. – Titolo di proprietà;
- Allegato 7. – Documentazione condominiale;
- Allegato 8. - Rilievo metrico;
- Allegato 9. – Documentazione Fotografica;
- Allegato 10. – Relate dell'invio relazione peritale al creditore e debitore;

5. CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. 35 pagine e n. 10 allegati) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice incaricato e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Infine, come da mandato ricevuto il C.T.U. consegnerà la presente relazione al creditore e al debitore, ricordando alle parti **l'udienza di comparizione** per la determinazione delle modalità di vendita è **il 28.05.2021**.

Con osservanza

Salerno, lì 09/04/2021

Il C.T.U.:
arch. Fabiana SERRITELLA
Via Luigi Guercio 387
84134 Salerno (SA)
Cell. 349.1789541

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Seguono Allegati →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Fabiana Serritella Via Luigi Guercio n. 387, 84134 Salerno (SA)
Tel. 089.2965206 | cell. 349.1789541 PEC: fabiana.serritella@architettisalemone.it





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1929, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROCCAPIEMONTEVia NUOVO PONTEDitta [REDACTED]Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SALERNO

ASTE GIUDIZIARIE.it

PIANO INTERSELTATO INT. 2

Ditta

H: 270

Ditta

Ditta

Ditta

ASTE GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 18.5.78
PROT. N° 211.3
239
33Compilata dal GEOM. DOMENICO PAGANO
(Titolo, nome e cognome del compilatore)Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di SALERNO

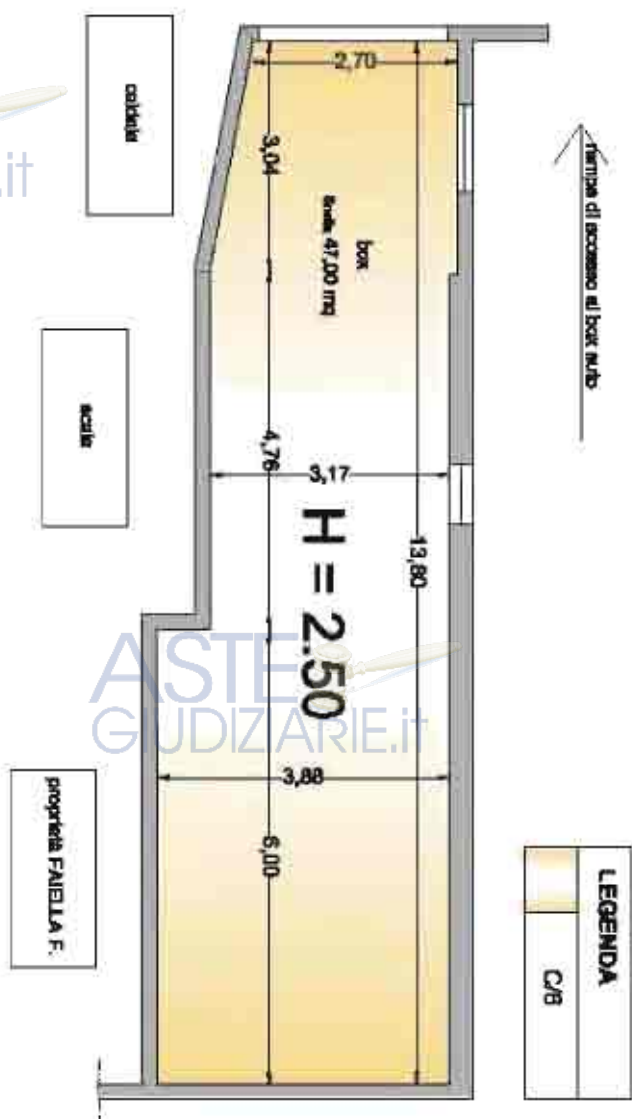
DATA

Firma: Domenico Pagano

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



arch. FABIANA SERRI
Via Luigi Galvani 207, 84134 Bolzano
tel. 0824 241111 - fax 0824 241112
info@infocamere.it - web: www.infocamere.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1 - SCALA "C" - BOX GARAGE
identificato al NCEU del Comune di Roccapiemonte
al Fig. 3 - p.lia 239 - sub 32
Pianta Piano S1 — scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

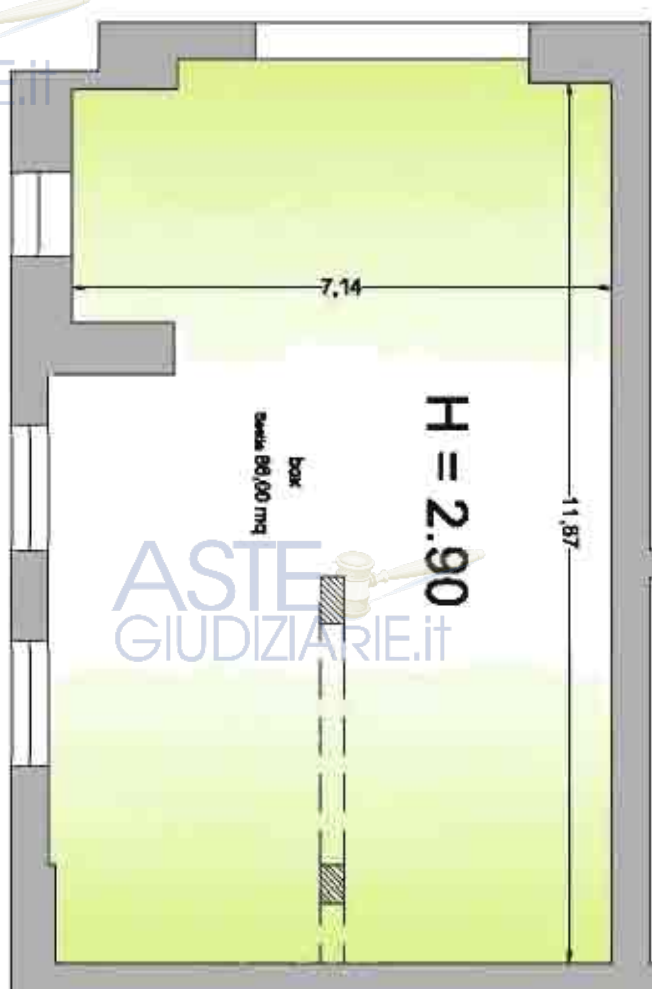
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LEGENDA	
	C/6

graz. FABIANA SERRITELLA
Via LUGLI Quindici 392 / 04134 Sora
simbol: sottoscrivendo@infocamere.it
info: 0432 2545501 - 0432 24771041

sub 34
proprietà PAGANO C.



rampa di accesso ai box auto

LOTTO 2 - SCALA B - BOX GARAGE
identificato al NCEU del Comune di Roccapiemonte
al Fig. 3 - p.lla 239 - sub 33
Pianta Piano S1 — scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO ESTERNE



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

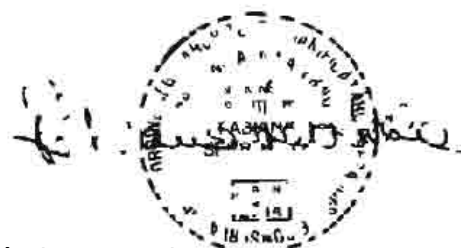


Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



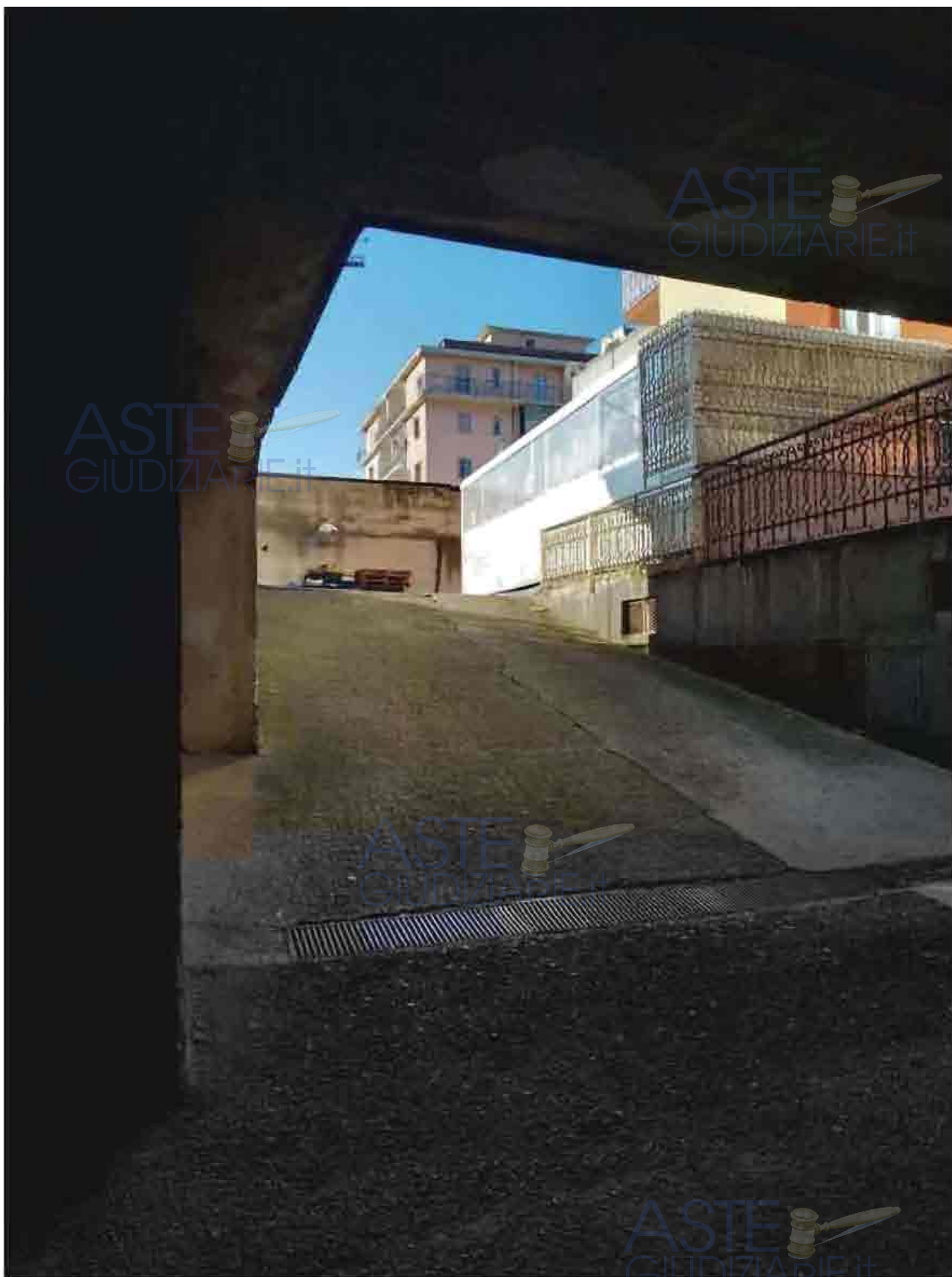


ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



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



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

Firmato Da: SERRITELLA FABIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l.



LOTTO N.1



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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





ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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

Firmato Da: SERRITELLA FABIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l.





ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



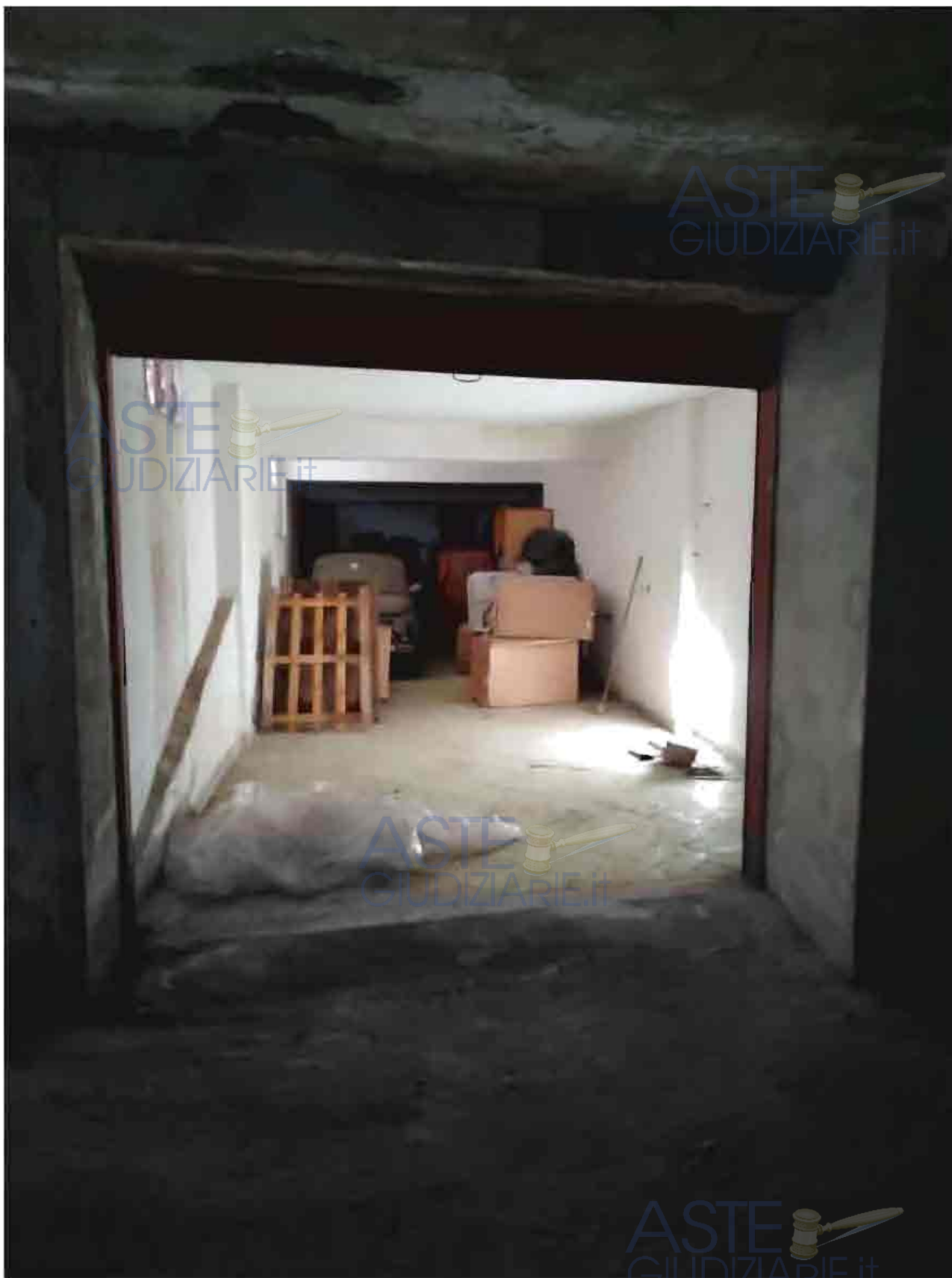


ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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





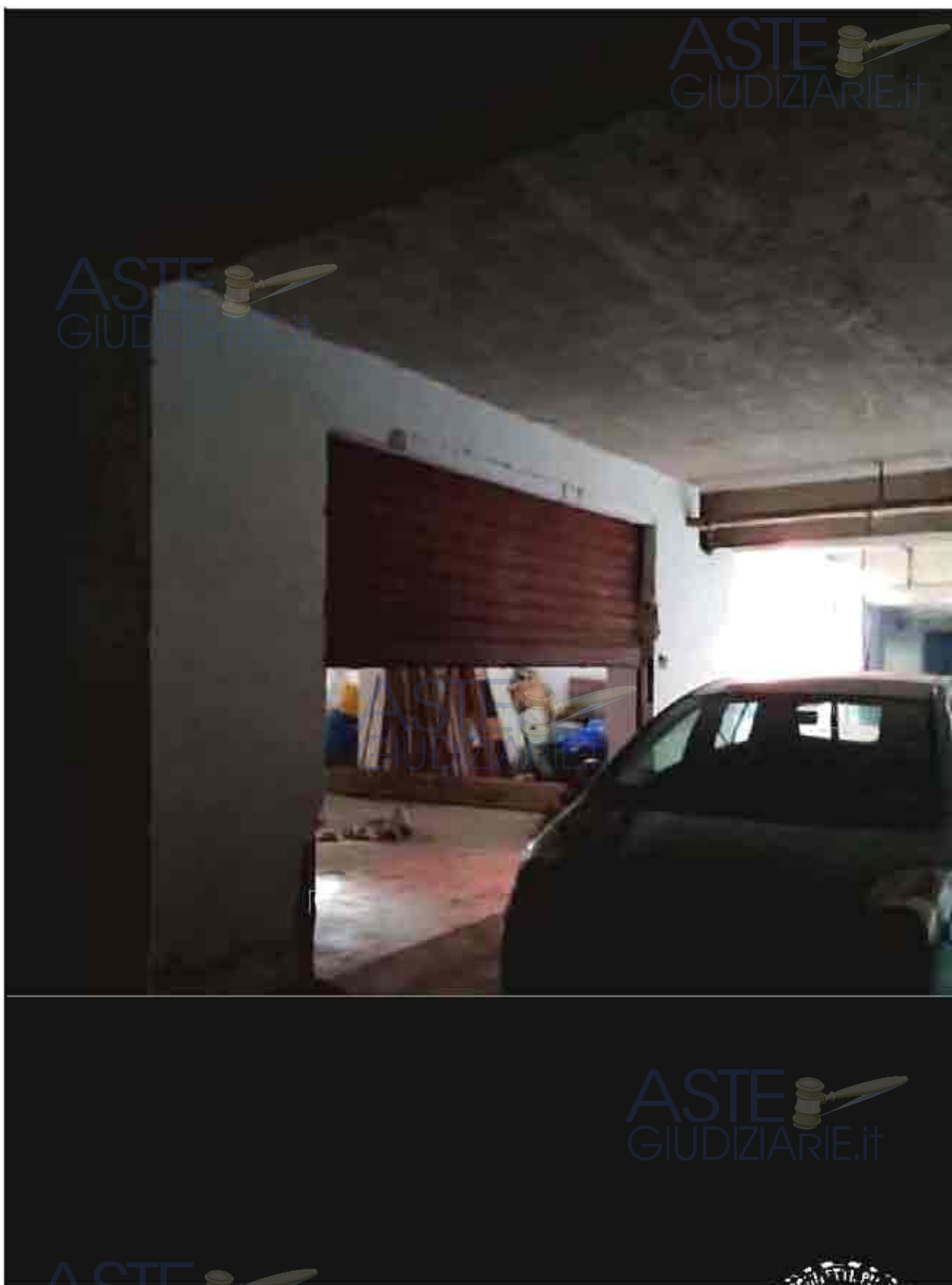
ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



LOTTO N.2



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

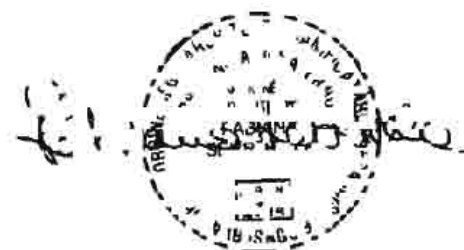


Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



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



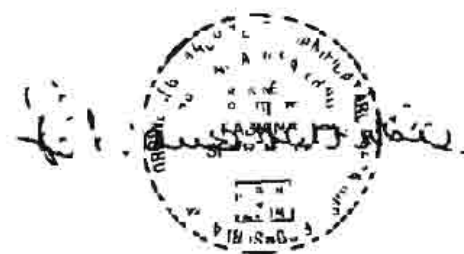


ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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



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



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



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

