

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ES. R.G.E. N. 94/2019
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Ssa M. Troisi

Anno
2023

PERIZIA DI STIMA



Debitore Esecutato: OMISSISS

Creditore Procedente: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
Avv. Studio Legale Associato Trezza

Nocera Inferiore, li 28.08.2023

L'esperto



Dott. Rossella Robusto

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto**@yahoo.it**

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. 94/2019 tra:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A (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:

PERIZIA DI STIMA

Indice dei paragrafi:

1) Premessa e mandato	Pag. 2
2) Controllo preliminare	Pag. 2
3) Quesiti	Pag. 2
4) Risposta ai quesiti	Pag. 3
- Diritti reali dei beni	Pag. 3
- Descrizione Lotto	Pag. 8
- Identificazione catastale	Pag. 25
- Schema sintetico-descrittivo	Pag. 32
- Passaggi di proprietà	Pag. 33
- Regolarità edilizio-urbanistica	Pag. 36
- Stato di possesso	Pag. 37
- Vincoli e oneri giuridici	Pag. 38
- Verifica suolo demaniale	Pag. 39
- Esistenza di pesi e oneri	Pag. 39
- Spese di gestione	Pag. 39
- Valutazione beni	Pag. 40
-Valutazione quota indivisa	Pag. 49
- Certificazioni stato civile, residenza storica	Pag. 49
5)Conclusioni	Pag. 51

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it

2. CONTROLLO PRELIMINARE

➤ **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 a firma del **dott.ssa MARIA LANDOLFO**, Notaio in Napoli, con studio in via Santa Lucia n. 20, datata il 21.05.2019.

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

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it**



- **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 matrimoni**

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 al soggetto esecutato, sig. **OMISSISS, nato a Pagani il OMISSISS, CF: omississ**, è pari alla quota di **1/1 dell'intero superficario**.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato all'atto del pignoramento ed allo stato attuale, in forza di:

- *Scrittura privata autenticata per notar MONICA GIUSEPPE, del 17/02/2009, rep. 50346/18458, trascritta presso la Conservatoria di Salerno addi' 24/02/2009 ai nn.8204/6441 con la quale lo stesso acquistava dalla I.A.C.P. FUTURA SOCIETA' CONSORTILE SRL con sede in SALERNO (Allegato 5)*

➤ **Beni oggetto del pignoramento**

- **Appartamento con pertinenziale cantinola e annesso box**, siti nel comune di Mercato San Severino (SA), loc. Acquarola, alla via Mons. Angelo Terrone,3, regolarmente riportati rispettivamente al Catasto Fabbricati dello stesso comune con la seguente **Identificazione Catastale**:

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****



U.I.	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Sub
Appartamento	Mercato San Severino	NCU	22	321	40
Box	Mercato San Severino	NCU	22	321	46

• **Inquadramento Territoriale ed Ubicazione dei beni**

I beni pignorati sono ubicati alla Località Acquarola del comune di Mercato San Severino, in provincia di Salerno, Comune ricadente nel territorio dell'alta valle del Sarno, ai piedi dei monti Picentini, a nord della provincia di Salerno ed al confine con la provincia di Avellino. La località Acquarola in particolare, è una zona periferica rispetto al centro urbano seppur disti solo circa 3,12 chilometri, caratterizzata da aree circostanti a verde, con giacitura collinare ed altitudine di circa 200/300 metri sul livello del mare; nelle vicinanze transita la linea autostradale Caserta - Roma. *(Foto 1)*

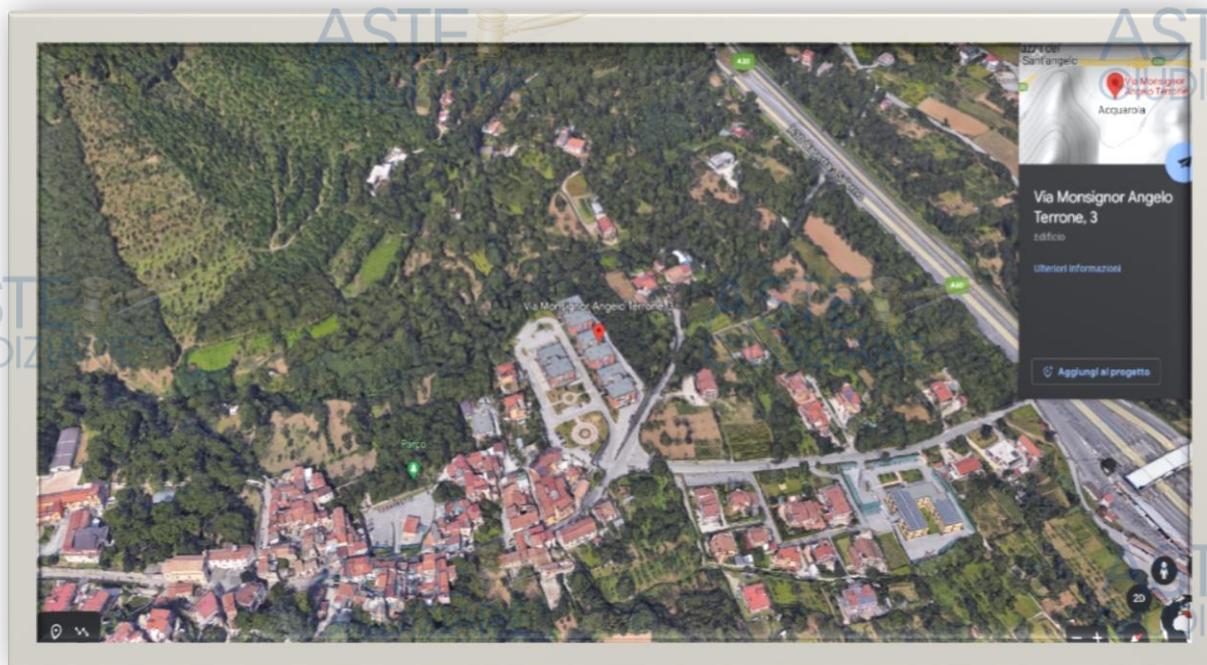


Foto 1: Inquadramento territoriale Comune di Mercato San Severino

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it

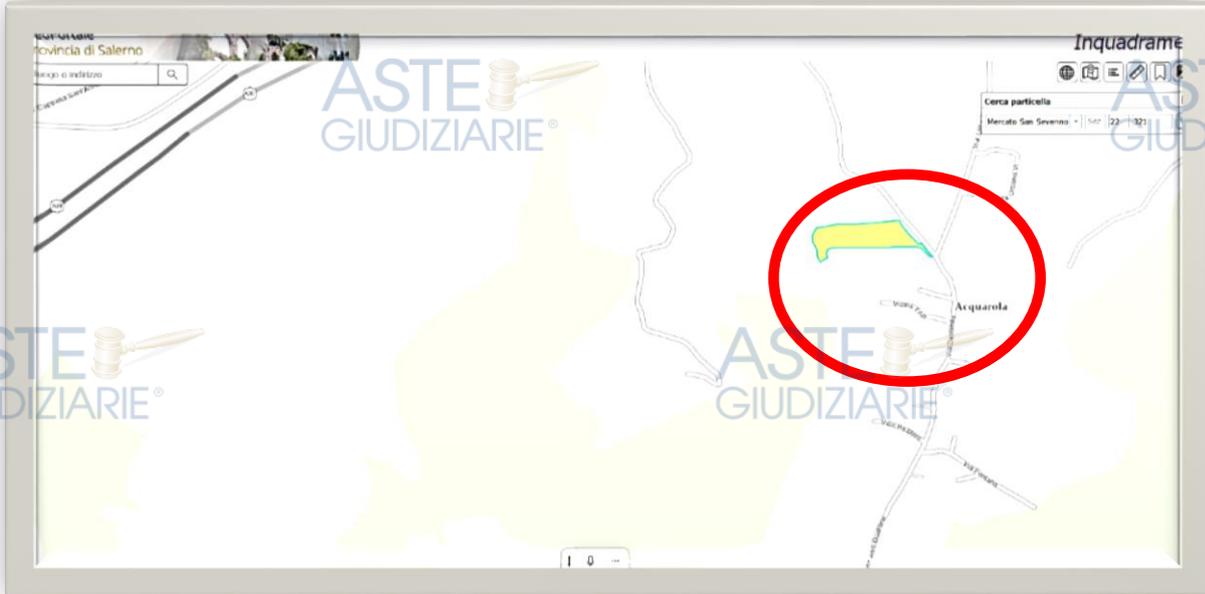


Foto 2: Inquadramento territoriale Loc. Acquarola



Foto 3: Individuazione lotto

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it

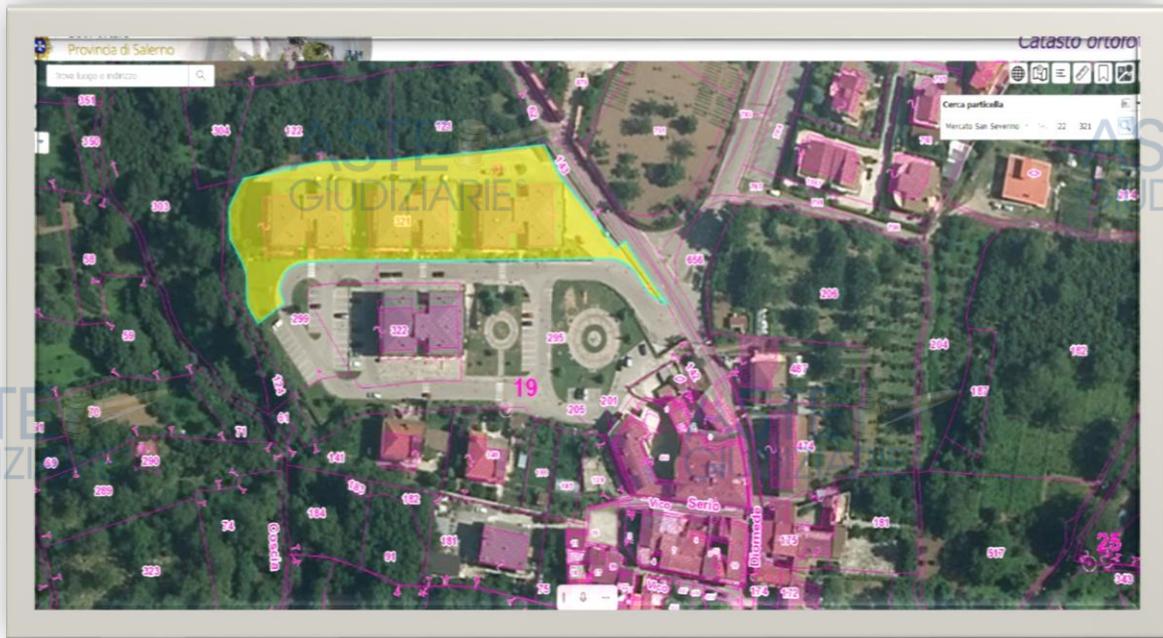


Foto 4: Sovrapposizione ortofoto-catasto P.lla 321 -

- **Conformità / Difformità Formali:**

Allo stato attuale, le unità immobiliari esegutate sono metricamente e planimetricamente conformi a quanto riportato in documentazione catastale depositata e rispondenti ai dati contenuti nei registri immobiliari, con la sola eccezione della toponomastica, infatti ad oggi così come alla data del pignoramento, i beni esegutati sono ubicati alla via Mons. Angelo Terrone,3 mentre nel titolo di provenienza e negli atti catastali depositati (*All. 3-Visure catastali*), risultano essere alla Via Diomede s.n.c. (*precedente toponomastica*). Si precisa a tal proposito che sussiste presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, una richiesta di rettifica opportunamente da - via Diomede, s.n.c.- a - via Mons. Angelo Terrone, 3 - Prot. N. 262488 del 07.11.2017 ad oggi non ancora evasa.

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it



➤ **Lotto**

I beni eseguiti sono stati pignorati nella piena proprietà dell'intero superficiario, per essi, con riferimento all'aspetto commerciale ed anche estimativo, si ritiene di dover mantenere lo stato di **LOTTO UNICO ORIGINARIO**, in adesione alla tipologia residenziale dell'immobile ed alla caratterizzazione pertinenziale della cantinola unitamente al box auto ad uso esclusivo. Circa il box-garage, esso seppur si identifichi come una unità immobiliare distinta ed autonoma, è considerato una pertinenza dell'abitazione sia in termini di funzionalità sia in termini di valore economico aggiunto al bene principale. Tale scelta trova conferma nell'*articolo 817 del codice civile che definisce le pertinenze come le cose destinate in modo durevole a servizio o ornamento di un altro bene. La pertinenza riveste una posizione subordinata rispetto alla cosa principale e ha una destinazione specifica.* La eventuale formazione di due lotti, rispettivamente composti dall'appartamento da una parte e box dall'altra potrebbe rappresentare una soluzione generica auspicabile, ma depaupererebbe di un valore aggiunto al bene principale quale la casa tenuto altresì conto che tale proposta non risponderebbe all'esigenza di un mercato immobiliare sempre più esigente nell'acquistare appartamento unitamente e solo se con garage e/o box auto. Dunque al fine di rendere maggiormente appetibile i beni potenzialmente oggetto di vendita, si è optato per un LOTTO UNICO sito nel Comune di Mercato San Severino, alla Loc. Acquarola, in Via Mons. Angelo Terrone, 3 – Fabbricato "C", formato da:

- a) **appartamento con pertinenziale cantinola riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino, al Foglio 22, p.lla 321, sub. 40 – Piano 2°, int. 11, Cat. A/2, vani 7, della superficie catastale di mq 116;**
- b) **Locale box riportato al Foglio 22, p.lla 321 sub. 46 – Piano Sotterraneo, Cat. C/6, della superficie catastale di mq 19,**

entrambi di seguito meglio descritti.



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it





➤ **Confinamento**

▪ **Edificio "C" ospitanti le u.i.**

Il fabbricato di cui le u.i. sono parti integranti, confina: a nord con viale di accesso al box di pertinenza, ad est con fabbricato "D", a sud con la via Mons. Angelo Terrone e ad ovest, con fabbricato "B" e rispettiva area antistante;

▪ **Unità Immobiliare: appartamento (Foglio 22 - Map. 321 – sub. 40)**

L' appartamento confina: a nord, con unità immobiliare di altrui proprietà, a nord-est con vano scala ed ascensore, ad est, con altra u.a. di altrui proprietà, a sud con via Mons. Angelo Terrone e ad ovest con porzione di Area antistante l'edificio "B";

▪ **Unità Immobiliare: box (Foglio 22 - Map. 321 – sub. 46)**

Il box auto confina: a nord con area di manovra condominiale, ad est con adiacente box auto di altrui proprietà, a sud con via Mons. Angelo Terrone, ad ovest, con area di manovra esterna.

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

➤ **Il lotto è UNICO** e si compone di.

a) appartamento con pertinenziale cantinola riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino, al **Foglio 22, p.lla 321, sub. 40 – Piano 2°, int. 11, Cat. A/2, vani 6, della superficie catastale di mq 116;**

b) **Locale box riportato al Foglio 22, p.lla 321 sub. 46 – Piano Sotterraneo, Cat. C/6, della superficie catastale di mq 19.**

➤ **Accesso ai beni**

Alle rispettive unità immobiliari si accede in modo agevole dalla via Mons. Angelo Terrone, a mezzo di un'ampia rampa di media pendenza che conduce da due lati, all'ingresso dell'edificio "C" (Foto 5 e 5a):

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****





Foto 5: Accesso dalla via Mons. Angelo Terrone

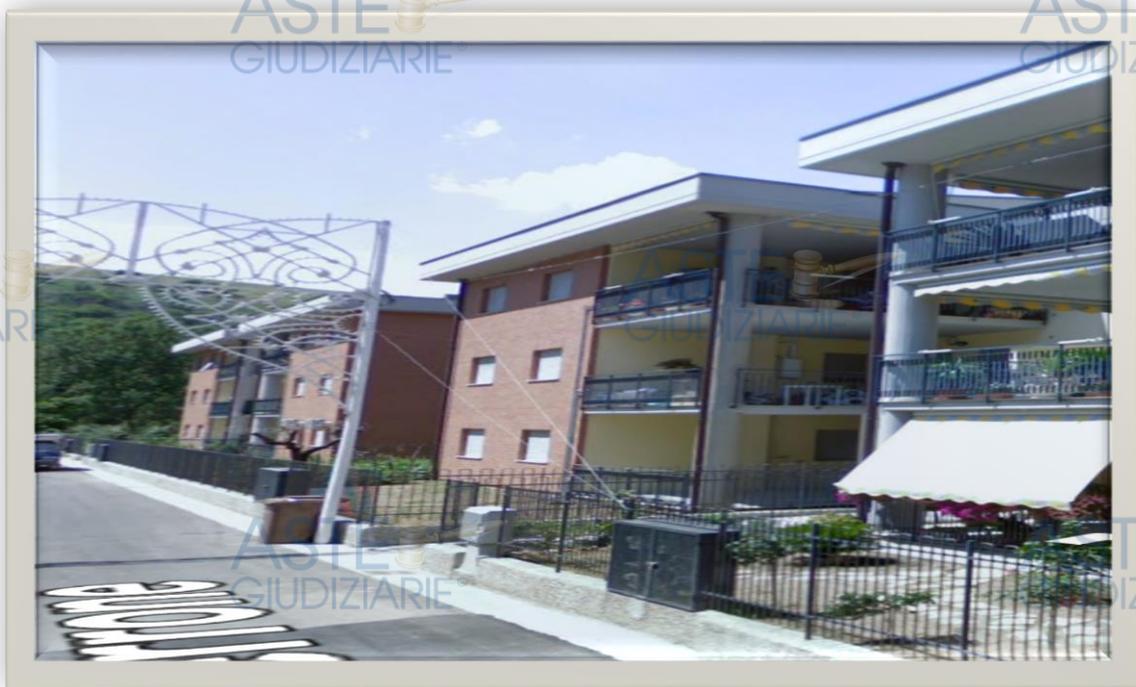


Foto 5a: Accesso al fabbricato "C"

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****

L'accesso pedonale all'appartamento avviene a mezzo di un portone di ingresso di alluminio e vetro (Foto 6) dotato di quadro citofoni (Foto 6); un ampio androne conduce a scale condominiali agevoli e ad ascensore (Foto 7), per poi giungere al piano 2° dove, su di un ampio e luminoso pianerottolo, trovasi la porta di ingresso dell'appartamento identificato dall'interno 11 (Foto 8);



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****



➤ **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA LOTTO**

Il lotto oggetto di pignoramento consiste in un **appartamento con pertinenziale locale box-cantina la cui distribuzione interna dei vani interni** è così articolata :

- **zona giorno:**

- ampio soggiorno;
- cucina;
- nr 1 terrazzo prospiciente via Mons. Angelo Terrone

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N. 94/2019



- zona notte:

- nr. 3 camere;
- nr. 2 bagni di cui nr. 1 di servizio;
- corridoio;
- nr 1 balcone prospiciente area esterna;



In particolare:

Entrando dalla porta di ingresso, posta sul lato est del perimetro planimetrico, trovasi un breve corridoio che apre alla **zona giorno** composta da vano soggiorno “*ad ambiente aperto*”, della superficie di circa mq 27,78 (*Foto 9 e 10*), dotato di ampio terrazzo prospiciente la corte su via Mons. Angelo Terrone, della superficie di circa mq 24,99;

Dal vano soggiorno, sul lato ovest, si accede al vano cucina (*Foto 11*) della superficie di circa mq 13,33, anch' essa dotata di accesso al terrazzo di cui sopra.

Sempre dal vano soggiorno, si accede alla **zona notte** a mezzo di un vano “porta” aperto (*Foto 10*), costituito da un piccolo corridoio (disimpegno: *Foto 12*) comunicante con tutte e tre le camere con anche i due bagni e da cui:

- sul lato sud – est trovasi il bagno di servizio della superficie di circa mq 4.08 dotato di finestra affacciante sul terrazzo prospiciente la strada;
- sul lato sud e sud - ovest, trovasi le due camere della superficie rispettivamente di circa mq 12,04 la prima, e di circa mq 12,39 la seconda, entrambe dotate di finestra;
- sul lato ovest, è posto il bagno padronale di circa mq 5,45 e l'adiacente altra camera, della superficie di circa mq 15,75 entrambi, con accesso al balcone esposto ad ovest, della superficie di circa mq 7,98 (*Foto 13 e 14*).

Tutti gli ambienti sono ben areati e ben illuminati naturalmente perché presenti balconi e finestre per un totale di numero sette (7) unità, dotate di infissi esterni di legno douglass provvisti di avvolgibili in pvc; l'esposizione cardinale delle camere è tale che due sono esposte a sud e l'altra a nord così come il soggiorno, mentre la cucina è esposta ad est.



Dott. Rossella Robusto

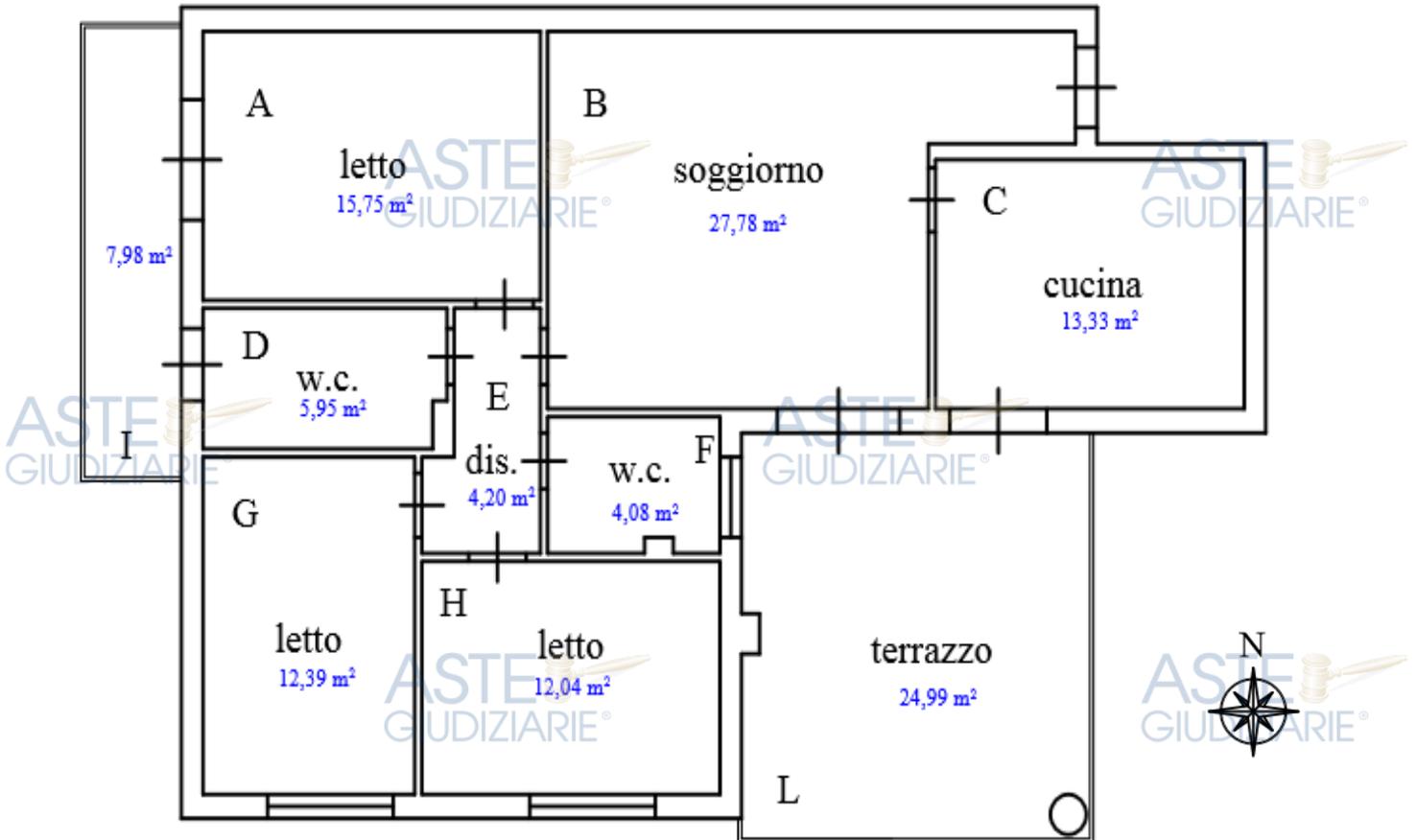
Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****



Di seguito l'elaborato planimetrico dell'immobile oggi:

PIANO SECONDO h = 2,70

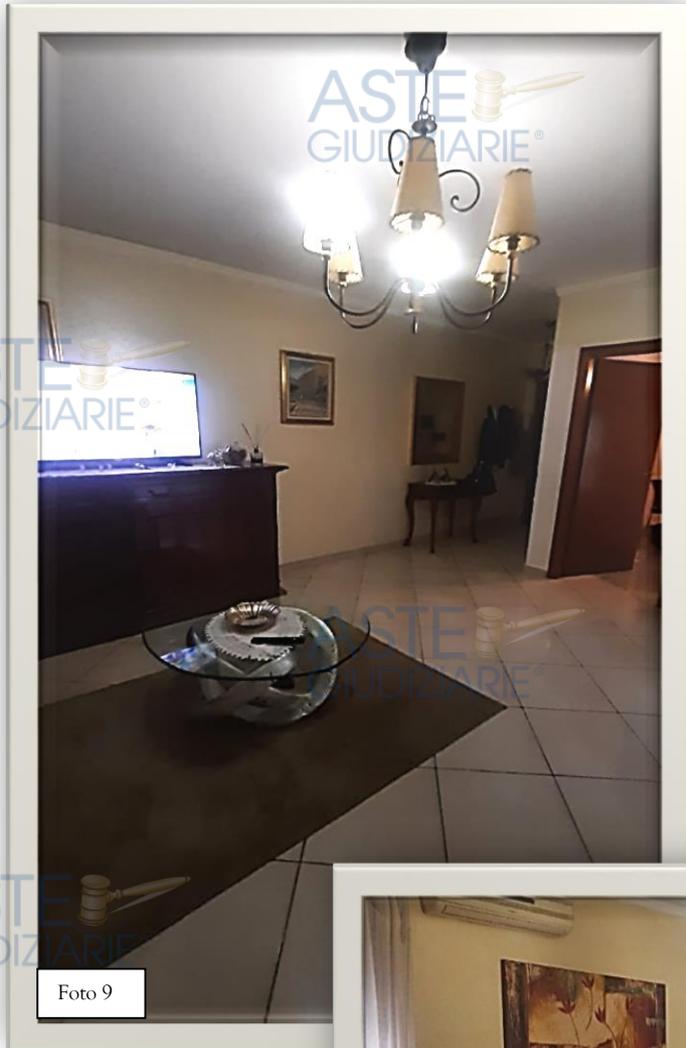


Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it**

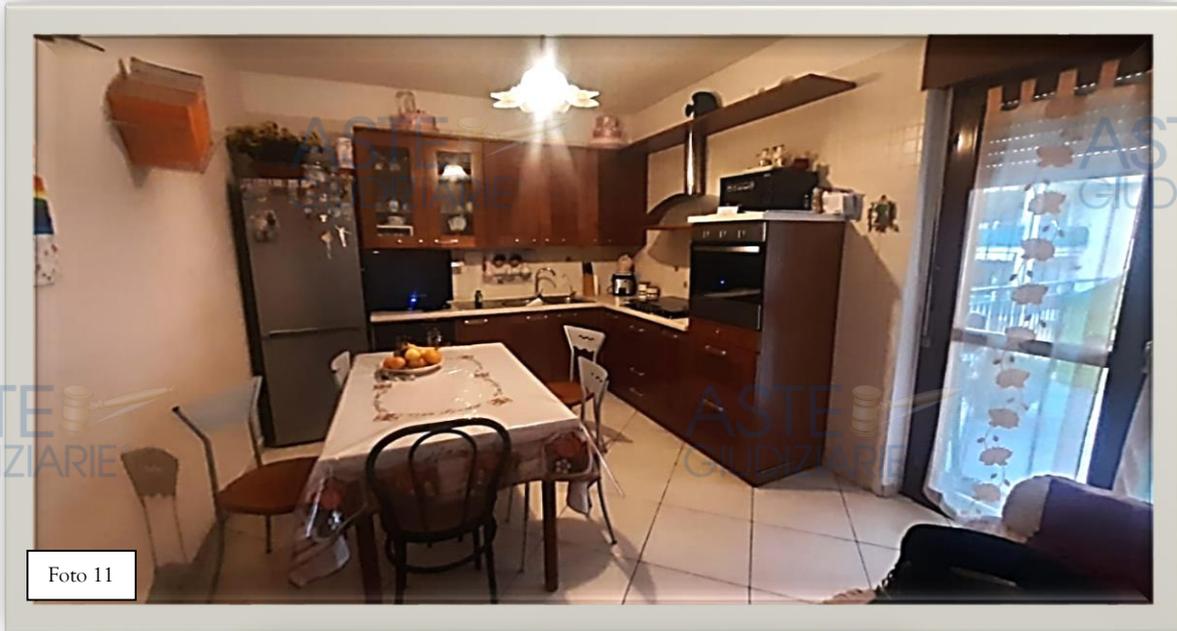
A seguire, le foto rilevate all'atto dei sopralluoghi:



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

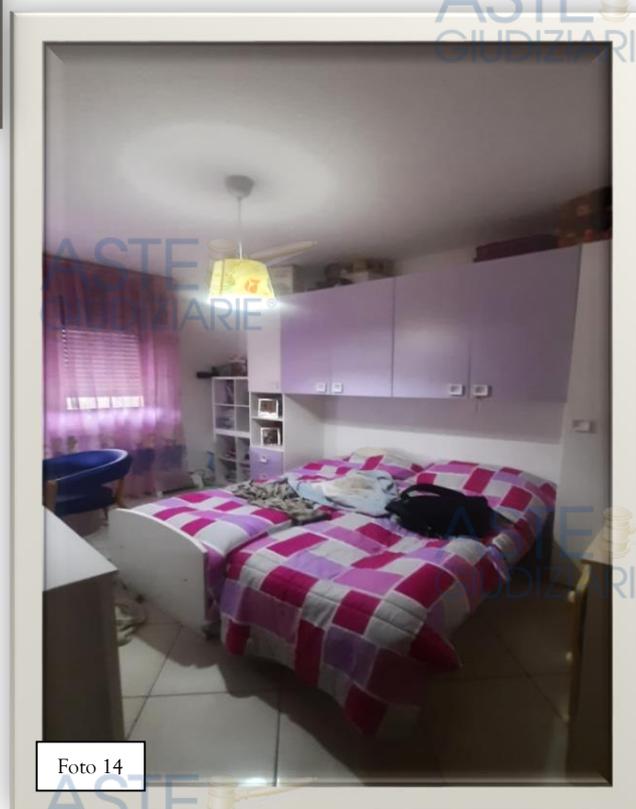


Foto 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

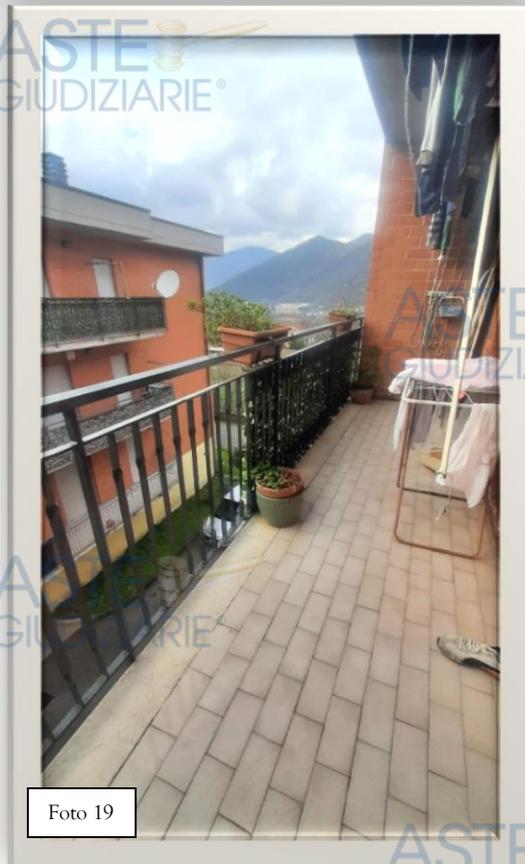
ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****



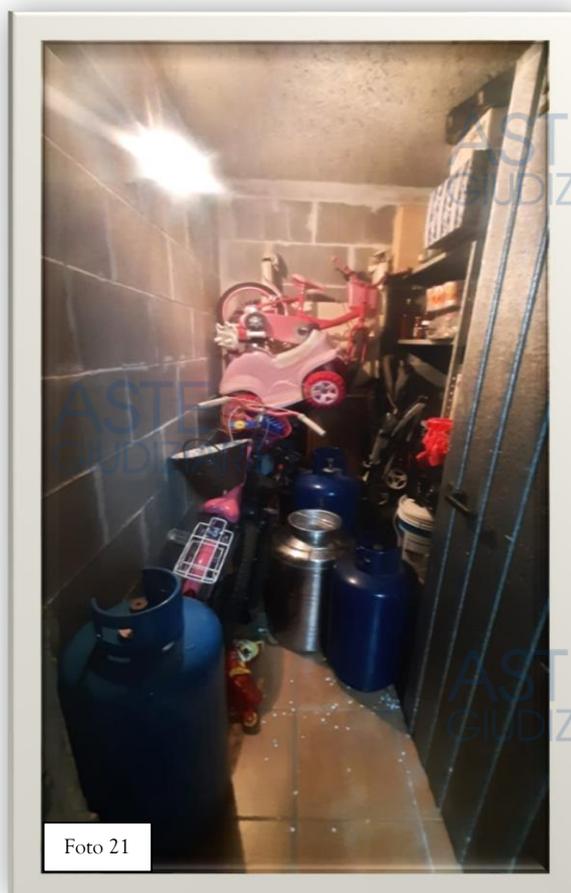
Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it

- Cantinola pertinenziale

Il locale adibito a cantina è posto al piano seminterrato della palazzina e consiste in un piccolo vano dotato di porta di ferro con chiusura a chiave che, all'atto dei sopralluoghi ospitava suppellettili varie (Foto 20 e 21). L'accesso pedonale avviene dalle scale interne, condominiali, l'accesso carrabile nonché anche pedonale, avviene a mezzo dell'accesso al box.



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****

- BOX riportato al Foglio 22 – p.lla 321, sub 46, cat. C/6

Trattasi di *box garage*, posto al piano seminterrato dell'edificio "C", di categoria C/6 - *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*, della superficie catastale di circa mq 19,00; ad esso si accede dalla Via Mons. Angelo Terrone, percorrendo il viale che corre sul retro dell'edificio e giunge ad un'area di manovra antistante lo stesso box. Il garage è dotato di porta basculante verso l'alto. All'atto dei sopralluoghi, esso ospitava utensili vari (Foto 24).



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it



Foto 24

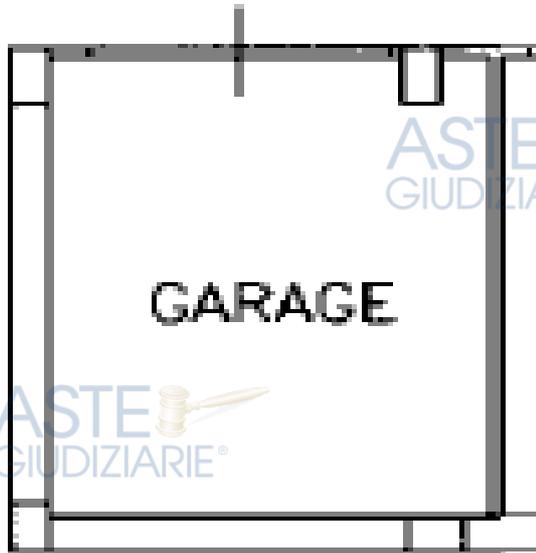


Foto 25 -planimetria box

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****



➤ **Strutture e finiture**

➤ **Strutture e finiture Esterne**

Da un punto di vista architettonico, il fabbricato ospitante le unità immobiliari in esame, è realizzato con struttura portante in cemento armato, con planimetria regolare rispettando la classica tipologia di edificio residenziale di tipo multipiano ad edificazione composita, caratterizzata dall'unione di due corpi di fabbrica raccordati tra loro da un elemento centrale costituito dal vano scala comune. Non vi sono particolari ornamenti e/o elementi di pregio.

Gli infissi esterni sono in legno douglass provvisti di avvolgibili in pvc, in vetro a tutta altezza per le finestre del vano scala e in alluminio e vetro per il portone d'ingresso. Gli spazi comuni, costituiti da androne, vano scala, corridoio, cantine, garage ed area libera circostante, sono così rifiniti:

- pavimenti in battuto di cemento per il garage comune
- pareti e soffitti in intonaco di tipo civile per interni;
- ringhiere in ferro per ballatoi e rampe scale.

➤ **Struttura e finiture delle unità immobiliari**

Internamente gli immobili sono così rifiniti:

Pavimenti: I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica di colore chiaro.

Rivestimenti: Internamente le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile per interni tinteggiati con pittura idrolavabile e con pittura a tempera (soffitti) nei colori bianco e pastello ad eccezione dei servizi igienici e della cucina le cui pareti, sono rivestite con piastrelle di ceramica.

La cantina ed il posto auto sono rifiniti con intonaco civile per interni.

Infissi: Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno douglass e vetro semplice provvisti di avvolgibili in pvc. La porta d'ingresso è in legno.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare:

- impianto elettrico monofase per civile abitazione 220V costituito da linea luci e linea prese



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****





collegate ai rispettivi interruttori; l'impianto non è rispondente alla vigente normativa dal momento che l'immobile non è stato oggetto di lavori di adeguamento recenti ed al primo accesso sui luoghi, risultava attivo, trattandosi di immobile abitato ed occupato. I costi necessari al suo adeguamento alla normativa vigente, si aggirano in circa € 3.500,00/S.C.V. per un Impianto elettrico standard con allegato certificato di conformità o dichiarazione di conformità.

- impianto di riscaldamento con caldaia e linee di alimentazione ed elementi riscaldanti in ghisa;
- impianto citofonico;
- impianto tv.



➤ **Stato conservativo e manutentivo:**

Attualmente le unità immobiliari vertono in buono stato di conservazione senza particolari rifiniture strutturali e di ornamento di pregio.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) e rientra nella classe energetica globale di tipo - F -, come da "Attestazione di Prestazione Energetica (APE)", ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013, registrato presso la Regione Campania, con il – Codice identificativo: 004/2017, emesso il 15.11.2017 e valido fino al 14.11.2027 ([Allegato n. 13](#)).



➤ **Consistenze**

Definiamo per "consistenza" l'insieme quantitativo della superficie che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono infatti definiti i relativi parametri tecnici di misura che nel caso di stima dei fabbricati, è la superficie commerciale vendibile (**S.C.V.**). A tal fine sono rilevate metricamente sui luoghi, le larghezze, le lunghezze, le altezze e le aree di ogni singolo vano a mezzo di telerilevatore metrico cui segue la computazione della superficie che nel caso di un immobile avente



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it



destinazione residenziale, è pari alla somma di:

- a) Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero (100%);
- b) Superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (25%);
- c) Superfici dei locali pertinenziali non collegati ai vani principali (25%).

Da qui, in tabelle seguenti, le superfici rilevate e la superficie commerciale vendibile utile alla stima economica dei beni:

Tabella 1: Superficie utile calpestabile LOTTO UNICO	
AMBIENTE INTERNO PIANO	Superficie Mq
Vano A°	12.04
Vano B	12.39
Vano C	15.75
Soggiorno	27.78
Bagno n. 1	4.08
Bagno n. 2	5.95
Disimpegno	4.20
Cucina	13.33
Totale sup. interna	95.52
Balcone esposizione ovest	7.98
Terrazzo esposizione sud	24.99
Totale sup. scoperta	33.00
PERTINENZE	
Cantinola	3.86
Garage	19.00

Tabella 2: Superficie Commerciale Vendibile LOTTO UNICO	
Ambienti	Superficie Mq
Interno (100%)	95.52
Muri (10%)	9.60
Balconi (30%)	2.39
Terrazzo fino a mq. 20,00 - 0,30 eccedente mq. 20,00 - 0,25	8.75
Cantinola (25%)	0.97
Garage (50%)	9.50
Totale	126.73

Dott. Rossella Robusto

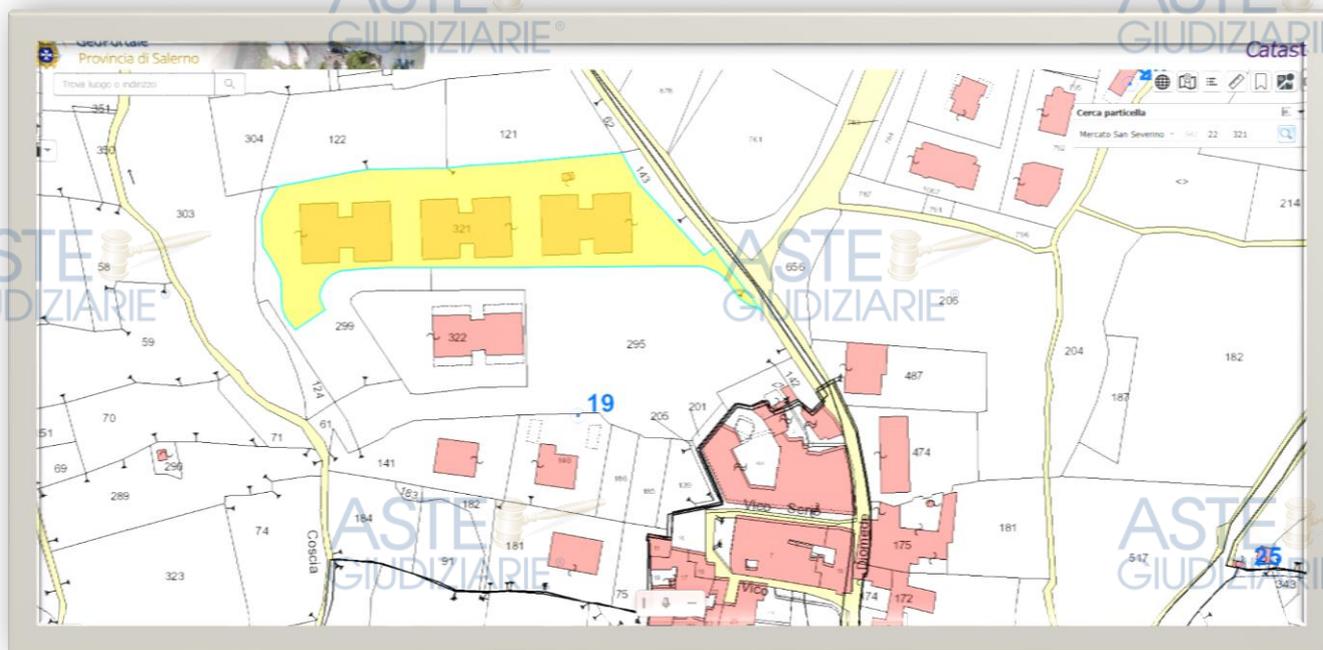
Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it**

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

Sotto il **profilo catastale**, le u.i. costituente il **LOTTO**, sono censite in mappa catastale del Comune di Mercato san Severino (SA), con i seguenti identificativi:

U.I.	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Sub
Appartamento	Mercato San Severino	NCU	22	321	40
Box	Mercato San Severino	NCU	22	321	46

come da stralcio mappale del – *Geoportale della Provincia di Salerno* di seguito riportato:



p.la N. 321 DEL Geoportale della Provincia di Salerno

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it



E come da – *Visure catastali* - acquisite in data 05.03.2023 di seguito riportate:



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/08/2023
Ora: 23:04:33
Numero Pratica: T96553/2023
Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1930 al 16/08/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/08/2023

Dati identificativi: Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)

Foglio 22 Particella 321 Subalterno 40

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)
(SA)

Foglio 22 Particella 321

Classamento:

Rendita: Euro 506,13

Zona censuaria 2,
Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 7 vani

Foglio 22 Particella 321 Subalterno 40

Indirizzo: VIA DIOMEDE n. SNC Edificio C Interno 11 Piano 2-S1

Dati di superficie: Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 116 m²

> **Intestati catastali**

> 1. COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO (CF 80020380657)

Sede in MERCATO SAN SEVERINO

Diritto di: Proprietà per l'area

> 2. VIOLANTE Antonio (CF VLNNTN76A03G230X)

Visura catastale attuale P.LLA 321 SUB 40

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it





Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 16/08/2023
Ora: 23:05:20
Numero Pratica: T96561/2023
Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1930 al 16/08/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/08/2023

Dati identificativi: Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)

Foglio 22 Particella 321 Subalterno 46

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)
(SA)

Foglio 22 Particella 321

Classamento:

Rendita: Euro 23,55

Zona censuaria 2,

Categoria C/6^a), Classe 9, Consistenza 19 m²

Foglio 22 Particella 321 Subalterno 46

Indirizzo: VIA DIOMEDE n. SNC Edificio C Piano S1

Dati di superficie: Totale: 23 m²

> Intestati catastali

➤ 1. COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO (CF 80020380657)

Sede in MERCATO SAN SEVERINO (SA)

Diritto di: Proprieta' per l'area

Visura catastale attuale P.LLA 321 SUB 46



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it





- L'immobile è stato oggetto nel tempo, delle seguenti attività catastali:

Dati di classamento

1. *COSTITUZIONE del 30/03/2006 - Pratica n. SA0097102 in atti dal 30/03/2006 COSTITUZIONE (n.1849.1/2006);*
2. *COSTITUZIONE del 30/03/2006 - Pratica n. SA0097102 in atti dal 30/03/2006 COSTITUZIONE (n. 1849.1/2006) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94);*
3. *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/04/2006 - Pratica n. SA0111061 in atti dal 11/04/2006 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9577.1/2006 Notifica in corso con protocollo n. SA0117547 del 19/04/2006 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94);*

Dati di superficie

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/03/2006, prot. n. SA0097102

Storia degli intestati dell'immobile

1. *COSTITUZIONE del 30/03/2006 - Pratica n. SA0097102 in atti dal 30/03/2006 - COSTITUZIONE (n.1849.1/2006);*
2. *Atto del 17/02/2009 - Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Sede SALERNO (SA) - Repertorio n. 50346 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 6441.1/2009 Reparto PI di SALERNO in atti dal 24/02/2009.*

Sono depositate presso l'Ufficio di competenza Territoriale di Salerno, le planimetrie catastali dei beni, graficamente aderenti allo stato di fatto oggi come da visure planimetriche riportate:



Dott. Rossella Robusto

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



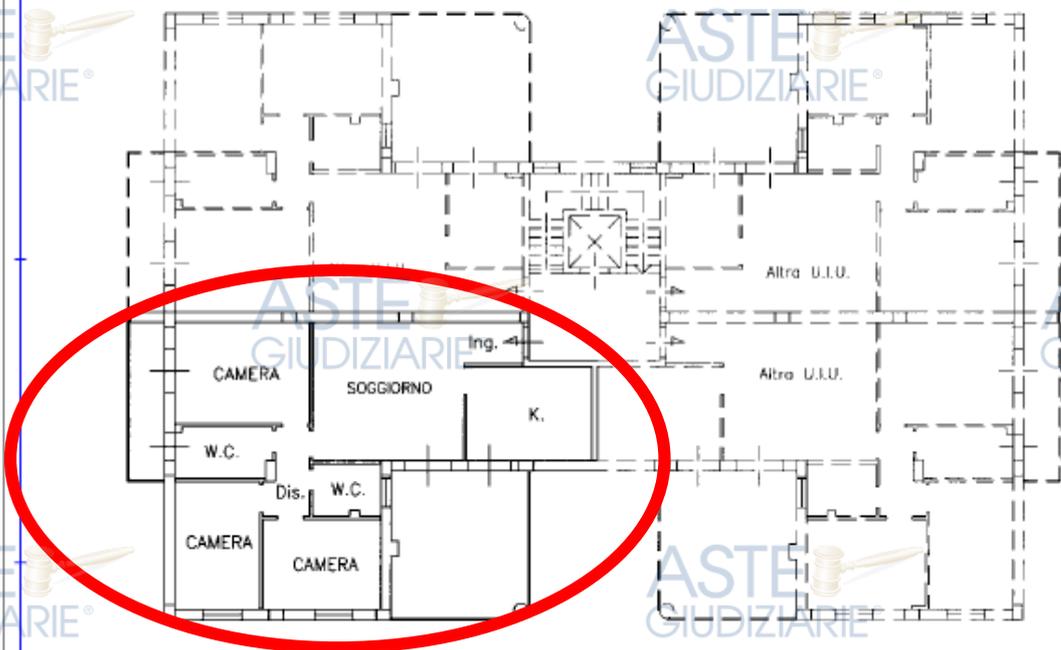
ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N. 94/2019



Data: 05/03/2023 - n. TI38852 - Richiedente: RBSRSL69558F912X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno	Dichiarazione protocollo n. SA0097102 del 30/03/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino Via Diomede civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1: 200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Gallo Salvatore
	Sezione: Foglio: 22 Particella: 321 Subalterno: 40	Iscritte all'albo: Geometri Prov. Salerno N. 2670

PIANO SECONDO h.= 2.70



FABBRICATO C int. 11



Planimetria P.LLA 321 SUB. 40 – APPATAMENTO

Comune di MERCATO SAN SEVERINO (FI 38) - < Foglio 22 - Particella 321 - Subalterno 40 >
no 2-81



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****



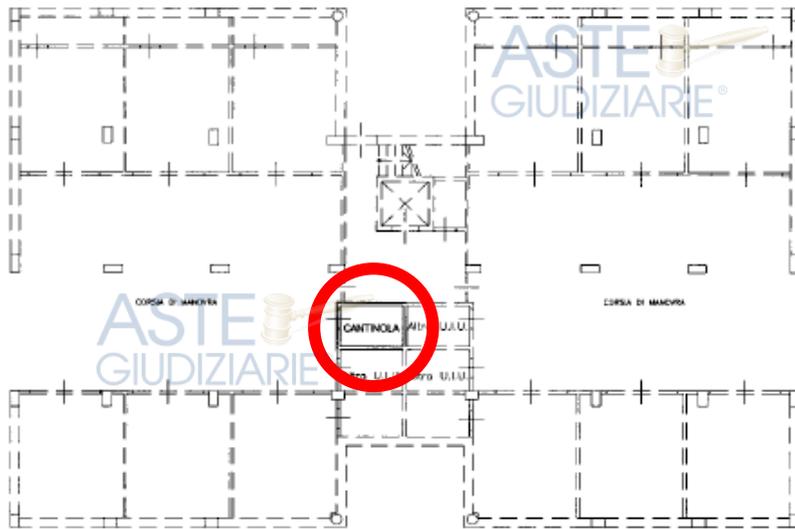
ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N. 94/2019



Data: 05/03/2023 - n. TI38852 - Richiedente: RBSRSL69S38F912X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno	Dichiarazione protocollata n. SA0097102 del 30/03/2006
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino Via Diomede civ. SNC
Scheda n. 2 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 321 Subalterno: 40
	Compilata da: Gallo Salvatore Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno N. 2670

PIANO SEMINTERRATO h.= 2.40



FABBRICATO C



Scale 01
datata al 05/03/2023 - Comune di MERCATO SAN SEVERINO(F138) - < Foglio 22, Particella 321 - Subalterno 40 >
Ufficio C Iteramo 11 Piano 281

Planimetria P.LLA 321 SUB. 40 – CANTINOLA



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

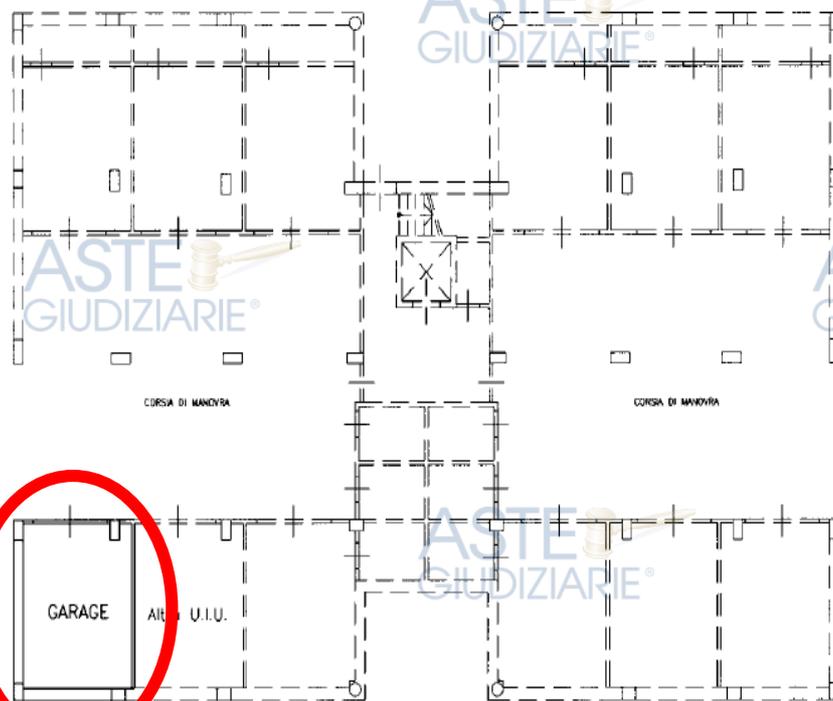
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino
Via Diomede oiv. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 22
Particella: 321
Subalterno: 46

Compilata da:
Gallo Salvatore
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Salerno N. 2670

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO h.= 2.40



FABBRICATO C

Planimetria P.LLA 321 SUB. 46 BOX

Dott. Rossella Robusto

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****

➤ **Conformità**

Con riferimento alla *Legge 122/2010* in materia di conformità dei dati catastali, dal confronto dettagliato tra la descrizione dei beni come in atto di pignoramento ed il riscontro sui luoghi nonché da quanto emerso dalle indagini esperite presso i Pubblici Uffici di competenza, per i beni pignorati è verificata:

1. - la *conformità soggettiva* ovvero l'allineamento della ditta catastale con il soggetto che è intestatario del bene nei registri immobiliari e nella certificazione ipotecaria agli atti; alla data di trascrizione del pignoramento, gli immobili eseguiti erano riconducibili al debitore in ragione dell'intero superficiario;

2. - la *conformità oggettiva* ossia la corrispondenza dei dati e delle planimetrie catastali attuali depositate presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Salerno e lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accessi.

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

LOTTO UNICO: proprietà pari a 1/1 dell'intero superficiario del signor **OMISSISS**, nato a Pagani il 03 gennaio 1976, CF: OMISSISS, consistente in appartamento con pertinenziale cantina e box auto quali parti integranti di un fabbricato a due piani, ubicato nel comune di Mercato san Severino (SA), alla Via Mons. Angelo terrone, 3, riportati rispettivamente, al Catasto Fabbricati dello stesso Comune, al Foglio 22, p.lla 321 sub. 40, Piano 2°, categoria A/2, della consistenza di vani 7 (*Appartamento*) e Foglio 22, p.lla 321, sub. 46, piano seminterrato, Cat. C/6, della superficie di mq 19.00 (*Box auto*).

L' appartamento confina: a *nord*, con unità immobiliare di altrui proprietà, a *nord-est* con vano scala ed ascensore, ad *est*, con altra u.a. di altrui proprietà, a *sud* con via Mons. Angelo Terrone e ad *ovest* con porzione di Area antistante l'edificio "B";

Dott. Rossella Robusto

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****

Il box auto confina: a *nord* con area di manovra condominiale, ad *est* con adiacente box auto di altrui proprietà, a *sud* con via Mons. Angelo Terrone, ad *ovest*, con area di manovra esterna.

Per il fabbricato in oggetto sussiste presso il comune di Mercato San Severino:

- ❖ Concessione edilizia n. 4/I rilasciata in data 14.05.2003, per la realizzazione di un programma di edilizia agevolata – mediante la costruzione di quattro fabbricati, denominati “A” – “B” – “C” – “D”, per civili abitazioni e negozi;
- ❖ D.i.a prot. N. 16049, presentata in data 21.06.2005, per variante in c.o. alla C.E. n. 4/I del 14.05.2003 per una diversa sistemazione esterna dei fabbricati denominati “B” – “C” – “D”;

Il fabbricato è dotato di - Certificato di Agibilità - ai sensi degli articoli 24,25 e 26 del d.p.r. 380/01, come modificato dal D.lgs. 301/2002 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), possedendo la costruzione in essere, - “...tutti i requisiti per essere certificata agibile secondo le vigenti norme nazionali, regolamenti locali in materia urbanistica edilizia ed igienico sanitaria -.

Il **prezzo a base d’asta** è pari a circa **€ 117.833,00** (centodiciasetteottocentotrentatre,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, sono stati acquisiti:

- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni per soggetto ([Allegato 9](#));
- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni per immobile ([Allegato 9](#));
- scrittura privata autenticata del 17.02.2009 -Rogante Notaio Monica Giuseppe, con sede in Salerno, - Repertorio 50346/18458, trascritta presso la Conservatoria di Salerno il 24.02.2009 ai numeri 8204/6441.1/2009, ([Allegato 5](#)).



Sotto il profilo della **proprietà**, i beni così pignorati, sono allo stato attuale, di proprietà del soggetto esecutato, sig. **OMISSISS**, nato a Pagani il 03 gennaio 1976, CF:

OMISSISS, per la quota di 1/1 dell'intero superficitario, in virtù di:

- *Scrittura privata autenticata del 17.02.2009 -Rogante Notaio Monica Giuseppe, con sede in Salerno, - Repertorio 50346/18458, trascritta presso la Conservatoria di Salerno il 24.02.2009 ai numeri 8204/6441.1/2009 (Come da Ispezione Ipotecaria TRASCRIZIONE del 24/02/2009 - Registro Particolare 6441 Registro Generale 8204 -Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 50346/18458 del 17/02/2009 -ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA).*

Sotto il profilo dei passaggi di proprietà e catastali:

- alla suindicata **I.A.C.P. FUTURA SOCIETÀ' CONSORTILE SRL** la proprietà superficaria degli immobili riportati nel C.T. al Fl.22 p.lla 120, al Fl.22 p.lla 144 e al Fl.22 p.lla 60 è pervenuta **dall'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SALERNO** con sede in SALERNO, in virtù' di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notar LUIGI CAPOBIANCO del 19/11/2001, rep. 9020/2001, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 13/12/2001 ai nn.36090/27334;
- al suindicato **ISTITUTO AUTONOMO PER DELLA PROVINCIA DI SALERNO** quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:
 - atto emesso dal SEGRETARIO COMUNALE il 14/11/2001, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 10/12/2001 ai non. 35612/27002 con il quale il COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO, allora per quando ne acquisterà la proprietà, concedeva all' ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SALERNO il diritto di superficie dei suindicati terreni;
 - atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso emesso da Segretario Comunale il 14.11.2001, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 24.03.2009 ai nn.13172/10332 con il quale l'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SALERNO riceve in cessione dal COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO detti terreni a titolo definitivo;

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****



- al suindicato **COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO** quanto sopra è pervenuto in virtù' dei seguenti titoli:

1) provvedimento di acquisizione al patrimonio del Comune emesso dal **DIRIGENTE DELL'UTC RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA I** il 04/07/2005, rep.838, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 01/08/2005 ai nn.37962/26106 con il quale il **COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO** riceveva la proprietà superficiaria dell'immobile riportato al catasto Terreni FI.22 p.IIa FI. 297 (già p.IIa 60/C) da **OMISSISS** nata a CAVA DE' TIRRENI OMISSISS;

2) Alla suindicata **OMISSISS** l'immobile riportato al catasto Terreni FI.22 p.IIa 60 è pervenuto per donazione dai **OMISSISS** nata a MERCATO SAN SEVERINO il 07/10/1908, in virtù di atto per notar **OMISSISS** del 18/09/1973, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì' 21/09/1973 ai non. 23862/20935;

3) provvedimento di acquisizione al patrimonio del Comune emesso dal **DIRIGENTE DELL'UTC RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA** il 04/07/2005, rep.839, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì' 01/08/2005 ai nn.37963/26107 con il quale il **COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO** riceveva la proprietà superficiaria dell'immobile riportato al catasto Terreni FI.22 p.IIa 120 da **OMISSISS** nata a MERCATO SAN SEVERINO il 03/04/1945;

4) Alla suindicata **MATANO MARIA** quanto sopra è pervenuto in virtù' di atto di donazione e divisione per notar **OMISSISS** del **OMISSISS**, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì' 24/07/1972 ai nn.18540/16253 con il quale **MATANO MARIA** riceve in divisione da se stessa e da **OMISSISS**, nata a NAPOLI il 31/01/1940, la quota di 1/1 dell'immobile riportato al catasto Terreni FI.22 p.IIa 120, derivante dallo stesso atto di donazione con il quale **OMISSISS** ricevono in donazione la quota di 1/2 ciascuno da **OMISSISS** nata a MERCATO SAN SEVERINO il **OMISSISS**;

5) provvedimento di acquisizione al patrimonio del Comune emesso dal **DIRIGENTE DELL'UTC RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA** il 04/07/2005, rep.840, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì' 01/08/2005 ai nn.37964/26108 con il quale il **COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO** riceveva la proprietà superficiaria dell'immobile riportato al catasto Terreni FI.22 p.IIa 144 da

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****



MATANO CIRA nata a NAPOLI il 31/01/1940; - Alla suindicata **OMISSISS** quanto sopra è pervenuto per acquisto da **OMISSISS** nato a MERCATO SAN SEVERINO il 24/09/1965 in virtù' di atto di compravendita per notar **MONACO GASPARE** del 24/09/1965 trascritto presso la Conservatoria di Salerno addi' 13/10/1965 ai nn.23722/20576.



La **originaria p. Ila di terreno** su cui insiste il fabbricato ospitante le unità immobiliari è la numero 321 del Foglio 22 - **catasto terreni del Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)** - Allegato 3
-Visura storica allegata



L'intestazione dell'avente titolo nei registri del Catasto corrisponde ai nominativi dei rispettivi soggetti indicati dai Registri Immobiliari.

È stata espletata l'indagine presso la Conservatoria circa le formalità, trascrizioni ed annotazioni per soggetto e per immobile di cui gli *Allegati n.9.*



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



Il fabbricato di cui le u.i. in esame sono parte integrante, così come rilevato oggi sui luoghi, è conforme alle autorizzazioni e concessioni amministrative quali:

- ❖ Concessione edilizia n. 4/I rilasciata in data 14.05.2003, per la realizzazione di un programma di edilizia agevolata – mediante la costruzione di quattro fabbricati, denominati “A” – “B” – “C” – “D”, per civili abitazioni e negozi;
- ❖ D.i.a prot. N. 16049, presentata in data 21.06.2005, per variante in c.o. alla C.E. n. 4/I del 14.05.2003 per una diversa sistemazione esterna dei fabbricati denominati “B” – “C” – “D”;



Il fabbricato è dotato di - Certificato di Agibilità - *ai sensi degli articoli 24,25 e 26 del d.p.r. 380/01, come modificato dal d. legs 301/2002 (Testo unico delle disposizioni legislative e*



Dott. Rossella Robusto

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****





regolamentari in materia edilizia), possedendo la costruzione in essere, - “...tutti i requisiti per essere certificata agibile secondo le vigenti norme nazionali, regolamenti locali in materia urbanistica edilizia ed igienico sanitaria -.

L'unità immobiliare esecutata, destinata a civile abitazione, censita in catasto con la categoria “A/2 - Classe 4”, è conforme allo strumento urbanistico comunale, con il titolo abilitativo assentito e con la categoria censita in catasto.

Con riferimento dunque alla **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**, ad oggi, il fabbricato possiede regolarità edilizia e urbanistica.



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

➤ In ordine allo “**stato di possesso**”, gli immobili pignorati sono in pieno possesso del sig. OMISSISS, nato a OMISSISS, CF: OMISSISS, in ragione della quota superficaria pari ad 1/1 dell'intero, in virtù di - *scrittura privata autenticata del 17.02.2009 -Rogante Notaio Monica Giuseppe, con sede in Salerno, - Repertorio 50346/18458*, trascritta presso la Conservatoria di Salerno il 24.02.2009 ai numeri 8204/6441.1/2009, per la sola quota superficaria di 1/1 dell'intero, in regime di separazione patrimoniale dei beni.

➤ In ordine allo “**stato di occupazione**”, come da certificazione rilasciata dal Comune di Mercato San Severino, il sig. OMISSISS risulta occupare gli immobili unitamente alla signora OMISSISS ed ai figli, come peraltro dichiarato dallo stesso all'atto dei sopralluoghi (vedasi relazione del Custode Giudiziario).

Legalmente invece, gli immobili nello stato di fatto, sono stati assegnati alla ex coniuge in virtù dell'atto di separazione personale tra i coniugi, trascritta nel registro di matrimonio degli Uffici dello Stato Civile del Comune di Mercato San Severino, in data 05.10.2015, n. 18, parte 2, serie C con la quale le unità immobiliari costituenti il Lotto in esame, devono essere occupate da:



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it



1. **OMISSISS**, nata a Avellino (AV), il **OMISSISS** e i figli;
2. **OMISSISS OMISSISS**, nata a Avellino (AV), il **OMISSISS**, figlia;
3. **OMISSISS OMISSISS**, nata a Avellino (AV), il **OMISSISS**, figlia;
4. **OMISSISS OMISSISS**, nata a Avellino (AV), il **OMISSISS**, figlia.

- Circa eventuale sussistenza di **contratti di locazione**, da interrogazione presso gli Uffici di Anagrafe Tributaria - Agenzia delle Entrate di Salerno, ([Allegato 11](#)), è risultato che.....” In riferimento all’oggetto si comunica l’**ASSENZA** di contratti di locazione e/o comodati d’uso registrati a nome dell’esecutato **OMISSISS**, C.F.: **OMISSISS**, relativo agli estremi catastali come da richiesta nell’istanza, per gli immobili riportati al catasto fabbricati del comune di **MERCATO SAN SEVERINO (SA)**, foglio 22 particella 321 sub 40 e 46.

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

- Circa i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Sulle unità immobiliari pignorate non sussiste alla data attuale, ulteriore trascrizione di procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati o pendenza di procedimenti giudiziari civili come da - *Ispezione presso gli uffici di competenza della Conservatoria di Salerno* ([Allegato 9](#)).

- Oneri e vincoli a carico dell’acquirente

Sezione A

- Assegnazione della casa coniugale: Provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge come da – Atto di Matrimonio – Parte II – N. 18 come da disposizione di Autorità giudiziaria – procuratore della Repubblica dott. Giovanni Francesco Izzo del 21.09.2015.

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****



- Diritto di superficie: Sulle unità immobiliari esegutate grava il – *diritto di superficie* – in virtù della - *convenzione rep. N. 71 del 14.11, registrata a Salerno il 15.11.2001 al n. 22223 e trascritta a Salerno il 10.12.2001, ai n. ri 35612/27003* - tra il comune di Mercato San Severino e la IACP Futura, *sull'AREA su cui insiste il fabbricato "C"* e conseguentemente le u.i. in oggetto; tale diritto continuerà a gravare sul bene in vendita per gli anni ad avvenire, circa n. 85 anni, salvo decisione dell'ente comunale di cedere il diritto prima.

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.

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

L'unità immobiliare è parte integrante di un condominio. I millesimi di condominio corrispondono a:

- o Appartamento Secondo Piano Int. 11 Palazzina C per *mill. 85,846*
- o Garage Piano Seminterrato Int. 16 per *mill. 2,635*.

Come da riscontro dell'amministratore di condominio: Studio Scalese, con sede in Mercato San Severino, al Corso G.A. Diaz ([Allegato 14](#)), per le u.i. occupate dal sig. OMISSISS:

- ✓ Ad oggi il condominio non ha deliberato nessuna spesa in merito;
- ✓ L'importo annuo delle spese di gestione ordinaria ammonta ad € 450,00 salvo conguaglio;
- ✓ Non sussistono al momento procedimenti giudiziari in corso;

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it



✓ Sono in sospenso le seguenti quote condominiali:

ESERCIZIO ORDINARIO ANNO 2023		
Data	Scadenza	IMPORTO
01/07/2023	U.I. 01/03/C67 Prev. Ordin. 2023 Rata 7 di 12	34,00
01/07/2023	U.I. 01/03/C72 Prev. Ordin. 2023 Rata 7 di 12	3,00
01/08/2023	U.I. 01/03/C67 Prev. Ordin. 2023 Rata 8 di 12	34,00
01/08/2023	U.I. 01/03/C72 Prev. Ordin. 2023 Rata 8 di 12	3,00
TOTALE		74,00
TOTALE IN SCADENZA		74,00

- **Nota:** Il totale indicato si intende s. e. & o. con riserva di richiedere ulteriori somme derivanti da delibere condominiali e/o da verifiche della contabilità.

Non è di competenza condominiale e dunque di non attribuzione di spesa al sig. Violante, la gestione delle aree a verde circostanti il fabbricato perché di competenza comunale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Scelta del Procedimento Estimativo

Al fine di pervenire alla formulazione quantitativa della valutazione economica del lotto, è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato che fornisce un'indicazione di valore unitario mettendo a confronto il bene soggetto a valutazione con altri beni simili, oggetto di compravendite o di proposte di vendita attendibili, di data recente e per i quali siano disponibili le informazioni sui prezzi praticati e/o offerti, in aderenza alla domanda reale del mercato della zona ed alle caratteristiche immobiliari.

Le caratteristiche (definite anche parametri) di cui si è tenuto conto nella stima, sono le seguenti:

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it

- Localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico;
- Destinazione d'uso ai quali sono adibiti gli immobili del segmento di mercato;
- Tipologia edilizia quali i caratteri dell'edificio;
- Dimensione (in termini di s.c.v.);
- Livello del Prezzo di mercato, rappresentato indicativamente dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato in un dato momento tenendo conto che il prezzo medio è riferito al prezzo per unità di consistenza (solitamente la superficie commerciale vendibile), calcolato come media dei prezzi unitari e non, ovvero di un campione statistico di immobili dello stesso segmento di mercato.

Le caratteristiche del segmento di mercato cui appartengono i beni in esame, sono stati rilevati e tradotti per quanto possibile, in indicatori economici estimativi, al fine di rendere efficace e conforme allo standard, la rilevazione del mercato immobiliare quale garanzia di:

- veridicità del dato immobiliare;
- completezza circa la presenza di tutti gli elementi costitutivi del dato immobiliare;
- accuratezza relativa alla diligenza, alla competenza e alla precisione della rilevazione.

Il procedimento di stima utilizzato è il **Market Comparison Approach (MCA)**, il procedimento più immediato e probante, riconosciuto a livello internazionale, quale procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili e che assume quali termini di paragone, le loro caratteristiche tecnico-economiche (*superficie principale e secondaria, stato di manutenzione, ecc.*), basandosi sulla rilevazione dei dati immobiliari (*prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili*) per i quali è necessario adeguare i prezzi di altre operazioni per riflettere sulle eventuali differenze tra i dati della transazione potenzialmente verificabile, la base del valore e le adesioni alla valutazione in corso.

La metodologia richiede la rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche dei "comparabili" e cui apportare degli aggiustamenti sistematici attraverso l'utilizzo di *indici di correzione* ufficiali, adeguati alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****



corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Per essi poi, si deve tener presente che le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato edificato su di terreno che è di proprietà del Comune di mercato san Severino.

È quindi necessario formare un buon campione di studio perché maggiore è il numero dei dati dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima. Si reputa che in base a diversi studi in materia, tre sia il numero minimo di comparabili necessari per l'applicazione di tale metodologia. L'intero procedimento segue diverse fasi come di seguito paragrafate:

1. analisi del mercato per l'individuazione dei comparabili

L'analisi di mercato ha riguardato il segmento del mercato immobiliare in cui ricadono i beni da stimare tale da rilevare proposte di compravendita recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione.

A conforto e supporto, sono stati altresì consultate le piattaforme:

- Agenzia delle Entrate di Salerno
- e
- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

per zona e tipologia.

2. Comparabili Appartamento

La scelta dei "comparabili" è ricaduta su numero tre immobili **A) e B) e C) (Comparables)**, con caratteristiche simili per Comune di appartenenza e tipologia strutturale al lotto di vendita in esame (**Subject**) tale da poter essere utilizzati per l'applicazione del metodo di stima "**Market Comparison Approach**". Essi consistono in:

A) Appartamento della consistenza catastale di 3 vani, sito in Mercato San Severino (SA), alla Località Oscato, in via Gerardo Romano, a 2,9 km dal Via M. A. Terrone, Piano primo con

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****



ascensore, della superficie di 80 mq, categoria A/2 - box in garage (Riferimento e data annuncio EK-101444473 - 03/03/2023.) per Euro 109.000,00;

B) Appartamento di 3 vani, sito in via San Francesco, Carifi Torello Priscoli, Mercato San Severino, posto al Piano Terra con ascensore - categoria A/2, di mq. 120 - POSTI AUTO in parcheggio/garage comune (Riferimento E Data Annuncio EK-98313986 - 14/07/2023- - <https://www.immobiliare.it/annunci/98313986/>) per € 140.000,00.

C) Appartamento della consistenza catastale di 4 vani, sito in Mercato San Severino (SA), Corso Umberto I, 9 /1 a 2,6 km dal Via M. A. Terrone, Piano secondo con ascensore, della superficie di 107 mq, categoria A/2, (Riferimento e data annuncio <https://www.idealista.it/immobile/27131615/> - 22.05./2023.) per Euro 190.000,00.

2. Rilevazione dei dati immobiliari

All'interno del segmento di mercato si considerano i comparabili individuati e per essi vengono rilevati i dati immobiliari e le caratteristiche indispensabili ai fini della stima.

Le caratteristiche immobiliari che determinano gli elementi di confronto possono essere quantitative, come ad esempio la superficie, o qualitative, come la panoramicità e il tipo di affaccio. Le stesse vengono valutate con scale di misurazione e con la definizione di specifici punteggi.

La scelta delle caratteristiche di cui tener conto permea sull'analisi dell'immobile oggetto di stima e dei comparabili e sulle differenze intercorrenti fra essi, tenendo in considerazione il mercato di riferimento e le richieste più frequenti di venditori e compratori. Si precisa a tal proposito che trattandosi di territorio ripartito in più frazioni, i dati rilevati hanno interessato le frazioni più vicine (max circa 3,5 Km di distanza) così come da inquadramento territoriale del Comune di Mercato San Severino (SA).

All'interno del segmento considerato ed in relazione ai comparabili individuati, sono stati rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima, tra questi, la *Superficie commerciale vendibile*, calcolata con i rispettivi *coefficienti di ragguaglio*, tenuto conto delle

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it

caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ciascuna unità immobiliare e confrontata poi con quanto indicato dall'Agencia delle Entrate di Salerno e come da "Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" per il Comune di Mercato San Severino. (D.P.R. 138/98).

Beni a confronto in Tabella 3: Descrizione comparabili

Dati	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Indirizzo	via Gerardo Romano	via San Francesco, Carifi Torello Priscoli	Corso Umberto I, 9/1	Via Mons. Angelo terrone
Descrizione	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Data	03.03.2023	14.07.2023	22.05.2023	28.08.2023
Consistenza	Vani N° 3	Vani N° 3	Vani N° 4	Vani N° 6
Ascensore	Presente	Presente	Presente	Presente
Categoria	A/2	A/2	A/2	A/2
Piano	1°	Terra	2°	2°
Garage	Presente	Presente	Presente	Presente
Superficie	Mq 80.00	Mq 120	Mq 107.00	Mq 126.73
Prezzo di vendita	€ 109.000,00	€ 140.000,00	190.000,00	?
Data	03.03.2023	14.07.2023	22.05.2023	?
Prezzo unitario/mq	1.362,50	1.167,00	1.775,70	?

3. Scelta delle caratteristiche rilevanti sulla formazione del prezzo

Le caratteristiche che si vanno a caratterizzare, sono:

- Data (DAT), conteggiata in mesi dal momento della stima;
- Superficie principale (SUP) misurata in metri quadrati lordi;
- Livello di piano (LIV);
- Categoria Catastale (CAT);

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it



- *Stato manutentivo.*

Tale categorizzazione può consentire una adeguata analisi dei prezzi marginali, trattandosi di caratteri ordinariamente influenti sull'apprezzamento del mercato.



Analisi e scomposizioni del prezzo della superficie principale

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.



La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

da cui:

$$pA(S1) = 109.000,00 * 1,00 / 80,00 = 1.362,50 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 140.000,00 * 1,00 / 120,00 = 1.167,00 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 190.000 * 1,00 / 107,00 = 1.775,70 \text{ €/m}^2$$



$$\text{PMM Superficie} = 1.167,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{PMX Superficie} = 1.775,70 \text{ €/mq}$$

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare considerato.



$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$



Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it





$$pA \text{ (DAT)} = 109.000,00 * (-0,01) / 12 = -90,83$$

€/mese

$$pB \text{ (DAT)} = 140.000,00 * (-0,01) / 12 = -116,66$$

€/mese

$$pC \text{ (DAT)} = 190.000,00 * (-0,01) / 12 = -158,33$$



**Prezzo marginale della caratteristica
Superficie catastale (SUP)**



Il prezzo marginale della caratteristica superficie (SUP) è dato da:

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ m}^2$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p1(\text{SUP}) = 1.167,00 \times 1,00 = 1.167,00 \text{ €/mq}$$

$$p2(\text{SUP}) = 1.167,00 \times 1,00 = 1.167,00 \text{ €/mq}$$

$$p3(\text{SUP}) = 1.167,00 \times 1,00 = 1.167,00 \text{ €/mq}$$



4. Tabella di valutazione del Metodo MCA



Prezzo e caratteristica	Comparable A		Comparable B		Comparable C	
	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)
[PRZ]	€ 109.000,00		€ 140.000,00		190.000,00	
CDAT	-90,83 x 5	-454,150	116,66 x 1	-116,66	-158,33 x 3	-475,00



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it



ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N. 94/2019



(SUP)	(Mq 126.73 - Mq 80.00) = Mq 46.73	+54.534,00	(Mq 126.73 - Mq 120.00 = Mq 7.00)	+ 8.169,00	(Mq 126.73 - Mq 107.00 = Mq 20.00)	+ 23.340,00
(Piano)	-0.20	- 32.615,00	-0.20	-29.600,00	1	-----
Prezzo corretto		130.465,00		118.450,00,00		212.865,00

Il valore della stima secondo il Market Comparison Approach è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi così corretti, hanno pari probabilità, peso e dignità, di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$$€ 130.465,00 + € 118.450,00 + € 212.865,00 / 3 = € 153.926,00$$

Cui applicare i coefficienti correttivi circa lo stato manutentivo e la superficie media della zona:

Caratteristica	Descrizione	Indice mercantile
Stato di manutenzione	Medio	1,00
Superficie	Nella media della zona	1,00
Diritto di superficie	insistente	0,90

Da cui:

$$\text{Più Probabile valore di mercato Subjet} = € 153.926,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = € 138.533,00$$

5. Verifica di congruenza con la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate di Salerno

Una ulteriore verifica del valore stimato è stata effettuata comparando il valore di mercato così come ottenuto, con i dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) riferite al 2° semestre 2022.



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****



Dai dati OMI pubblicati infatti, si desume che i valori più probabili di mercato per le abitazioni civili ubicate nella zona di interesse (D1), sono quelle riportate di seguito come da -
Banca Dati dell'Agencia delle Entrate di Salerno:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: MERCATO SAN SEVERINO

Fascia/zona: Periferica/COSTA, TORRIONE, GRANFONE, MONTICELLI, OSCATO, CORTICELE, SPIANO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1200	L	2,3	3,4	L

Dunque il valore unitario di € 1.2145,00 così come calcolato con il metodo MCA si allinea con il prezzo a mq rilevato dall'OMI. Lo stesso valore unitario opportunamente corretto tenuto conto dell'incidenza del "diritto di superficie", ugualmente si allinea con il prezzo unitario a metro quadrato come da dati OMI.

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*

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****

(deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- o nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara

Da cui:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	€ 138.533,00
- Abbattimento forfettario del 15%	€ 20.700,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	€ 117.833,00

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

Gli immobili costituenti il lotto in esame, sono stati pignorati per la quota pari all'intero della proprietà

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.

Come da – **Certificato di residenza storica anagrafica (Allegato 10)** rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Mercato San Severino (SA), per il sig. OMISSISS, nato a Pagani il 03.01.1976, CF: OMISSISS, risultano i seguenti movimenti:

In data 26.11.2002 iscritto nell'APR con abitazione in VIA DEMANIO GUARANO FRAZ. ACQUAROLA, O per immigrazione da PAGANI (SA) Prat. n. 200200296.

Dal 12.09.2005 residente in VIA CIRILLO OSPIZIO FRAZ. PIAZZA DEL GALDO,29.

Dal 04.07.2007 residente in VIA MONS. ANGELO TERONE - FRAZ. ACQUAROLA, 3.

Allo stato attuale, come da atti acquisiti, egli risulta iscritto nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE del Comune di Mercato San Severino con abitazione alla VIA MONS.ANGELO TERRONE - FRAZ. ACQUAROLA, 3.

Dott. Rossella Robusto

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**



A tal proposito è doveroso attenzionare l'**ECC.MO GIUDICE** della condizione secondo la quale il soggetto esecutato, seppur risulti avere la residenza all'indirizzo sopra riportato come da documentazione rilasciata dal Comune di Mercato san Severino e come altresì da lui stesso dichiarato in sede di sopralluoghi, nello stato di fatto oggi e dal 2015, gli immobili pignorati sono stati assegnati alla ex coniuge in virtù di – *Separazione trascritta nel registro di matrimonio degli Uffici dello Stato Civile del Comune di Mercato San Severino, in data 05.10.2015, n. 18 , parte 2, serie C -*.



Circa il “**possesso del bene da parte di terzi**”, da interrogazione effettuata presso l' - **Agenzia delle Entrate di Pagani (SA)**, (*Allegato 11*), non sussistono contratti di locazione e/o di comodato d'uso registrati a nome dell'esecutato relativo agli estremi catastali indicati nell'istanza.



Circa il lo **stato civile** dell'esecutato, dall' - **Estratto di matrimonio** – rilasciato dal Comune di Mercato San Severino (*Allegato 8*), il signor OMISSISS nato a Pagani il OMISSISS, CF: OMISSISS si è unito in regime di separazione patrimoniale dei beni, come da Atto registrato presso il comune di Solofra, presso il quale è stato celebrato il matrimonio in data 30.07.2007 con la sig.ra OMISSISS, nata a Avellino, il V OMISSISS.



Da annotazione a margine risulta che:

- ✓ *gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni;*
- ✓ *con dichiarazione di negoziazione assistita dagli avvocati Grimaldi Matilde e Di Marco Maria Teresa, è stato concluso in data 21.09.2015 l'accordo di separazione personale tra i coniugi,*
- ✓ *trascritta nel registro di matrimonio degli Uffici dello Stato Civile del Comune di Mercato San Severino, in data 05.10.2015, n. 18, parte 2, serie C.*



5. CONCLUSIONI



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it****





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 **OMISSISS**, nato a Pagani, il **03.01.1976**, CF: **OMISSISS**, in virtù di scrittura privata autenticata del **17.02.2009** -Rogante Notaio Monica Giuseppe, con sede in Salerno, - Repertorio **50346/18458**, trascritta presso la Conservatoria di Salerno il **24.02.2009** ai numeri **8204/6441.1/2009**, per la sola quota superficiaria di **1/1** dell'intero, ubicato nel comune di Mercato San Severino (SA), alla Località Acquarola, in Via Monsignor Angelo Terrone, 3.

I beni sono individuati al Catasto Fabbricato dello stesso Comune, al Foglio 22, p.la 321, sub 40 e sub 46, consistenti rispettivamente in "appartamento ad uso residenziale con pertinenziale cantinola", posto al piano secondo di un fabbricato denominato "Fabbricato C", parte integrante di un complesso di più fabbricati, e "box auto" posto al Piano Seminterrato dello stesso fabbricato, della superficie commerciale vendibile complessiva pari a circa mq **126.73**.

L'immobile ospitante le u.i. pignorate sono censite in mappa del Comune di Mercato San Severino (SA) ed è stato realizzato con - **Concessione edilizia n. 4/I rilasciata in data 14.05.2003, per la realizzazione di un programma di edilizia agevolata – mediante la costruzione di quattro fabbricati, denominati "A" – "B" – "C" – "D", per civili abitazioni e negozi.**

Lo stato dei luoghi ad oggi, risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso i Pubblici Uffici.

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 reali 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 al **PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO PER L'INTERO LOTTO** di vendita pari a circa € **138.533,00** (centotrentottomilacinquecentotrentatre/00).



Dott. Rossella Robusto

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**





Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a circa € 117.833,00 (centodiciasetteottocentotrentatre,00).

ELENCO ALLEGATI

[Allegato 1](#): Verbale di sopralluogo;

[Allegato 2](#) : Rilievo fotografico;

[Allegato 3](#) : Visure catastali + Planimetrie catastali

[Allegato 4](#): Grafici dello stato di fatto;

[Allegato 5](#): Atto notorio;

[Allegato 6](#): Concessione edilizia + Denuncia di inizio attività;

[Allegato 7](#): Certificato di agibilità;

[Allegato 8](#): Estr. di atto di matrimonio;

[Allegato 9](#): Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile;

[Allegato 10](#): Certificato Residenza storico;

[Allegato 11](#): Riscontro Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Salerno;

[Allegato 12](#): Note Amministratore di condominio;

[Allegato 13](#): Certificato APE;

[Allegato 14](#): Atto di separazione;

[Allegato 15](#): Atto di separazione;

[Allegato 16](#): Ricevute di invio alle Parti.

A questo punto, la scrivente, ringraziando la **S.V.I.** per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si 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. 52 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile del presente elaborato peritale.

Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it





Nocera Inferiore, lì 28.08.2023

Con osservanza
L'esperto



Dott. Rossella Robusto

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

– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it





