

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa ENZA FARACCHIO

Relazione di stima immobiliare Gruppo B RGE n.75-2022

Creditore procedente AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Debitore esecutato OMISSIS

Bene 1B

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento sito in Comune di Pellezzano (SA), piano terra, in Via Dottore Matteo Petrarola n.5, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.1 particella n. 294 sub 38, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita 284,05 euro.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 20/09/1996 repertorio n. 82082 raccolta n.20269 a rogito del notaio Fulvio Ansalone trascritto a Salerno il 8/10/1996 ai nn. 24174/1966 e registrato a Salerno il 26/09/1996 al n.6273 serie IT.



**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Stato di occupazione bene n.1B	occupato da terzi
Valore del bene 1 B piena proprietà	91.041,05 euro (dico novantuno mila quarantuno/05 euro)
Custode giudiziario	-----
Udienza 2023	7 febbraio
Data trascrizione pignoramento	7 aprile 2022
Quote pignorate beni	piena proprietà
Importo pignoramento	236.324,25 euro oltre spese ed interessi

Il C.T.U., a seguito del giuramento telematico del 24 giugno 2022 secondo protocollo operativo Covid 19, deposita ante udienza del 7 febbraio 2023, previo invio, entro il trentesimo giorno ante udienza, della bozza alle parti del procedimento ed atteso eventuali note di osservazioni



Indice

1.	Descrizione dei luoghi oggetto di stima	p.3
1.1.	Dati catastali preliminari	
1.2.	Caratteristiche dell'ubicazione	
1.3.	Caratteristiche generali del territorio	
1.4.	Caratteristiche del bene da stimar	
2.	Provenienza del bene immobile al debitore	p.7
3.	Valutazione di divisione del bene	p.10
4.	Stato di possesso del bene	p.10
5.	Valutazione del canone di locazione	p.11
6.	Regime patrimoniale del debitore	p.11
7.	Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente	p.11
8.	Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente	p.12
9.	Acquisizione di visure catastali ed ipotecarie aggiornate	p.14
10.	Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	p.17
11.	Determinazione del valore di stima	p.19
12.	Quantificazione spese per rimozione beni	p.22
13.	Conclusioni	p.24
16.	Inquadramento area	p.34
17.	Riepilogo Lotto di vendita	p.35

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



Quesito 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato etc. [...].

4.1 Dati catastali preliminari

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento residenziale:

- Bene n.1B appartamento residenziale in Comune di Pellezzano (SA), piano terra, in Via Dott. Matteo Petrarroia n.5 identificato [cfr allegato n.3] in riferimento alla visura storica immobile n. T411095, al N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.1 particella n. 294 sub 38, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita 284,05 euro, Via Via Dott. Matteo Petrarroia n.5 piano terra, è intestato ad oggi dal 13/05/2004 a OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, dati derivanti frazionamento e fusione del 13/05/2004 pratica SA 177809, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

4.2 Confini e caratteristiche dell'ubicazione

Gli immobili oggetto di stima sono siti in Comune di Pellezzano (SA) nella centro storico, nucleo di antica datazione definita da edifici religiosi e residenziali [cfr allegato N.5,10].

Il contesto territoriale in cui sono inseriti i beni da stimare è distante circa 10 Km dallo svincolo della Tangenziale Salerno uscita Fratte, circa 3 km dall'agglomerato di Capezzano con scuole, servizi postali e bancarie, attività commerciali.

4.3 Caratteristiche generali del territorio

Pellezzano è comune campano, in provincia di Salerno, con poco meno di undicimila abitanti. Sorge nel cuore della valle dell'irno, sulla dorsale montuosa situata fra monti Picentini e monti Lattari. Il territorio comunale confina con quello di Salerno. Il Comune di Pellezzano fa parte della Regione Agraria n. 13 - Colline litoranee di Salerno, della Comunità Montana Zona dell'irno. Il territorio cittadino è articolato in diverse località: Capezzano, Cologna, Coperchia, Capriglia. I comuni confinanti sono Baronissi, Cava de' Tirreni, Salerno.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



La popolazione residente è 10.952 con densità di circa 790,2 kmq e superficie di 13,86 Kmq, altitudine sul livello del mare massima di 759, tale da definirla zona altimetrica collinare litoranea, con clima temperato.

4.4 Caratteristiche dei beni da stimare

In occasione dei sopralluoghi concordati sui luoghi oggetto di stima, l'attuale proprietario del bene, ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato articolato in distinte fasi.

Quanto rilevato è congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui si relaziona al paragrafo dedicato [cfr allegato N.3-5-7].

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di procedura è un edificio di antica datazione in centro urbano, sorge arroccato su dislivello di quota, con tipologia ad insula di lotto su via Via Dott. Matteo Petrarola e su Via Nicotera, libero sui fronti e lato valle.

Il fabbricato è articolato in piano terra, due livelli, un piano seminterrato, copertura orizzontale, d alcun pregio.

I prospetti sono definiti da partitura regolare, con rifiniture ordinarie in buono stato di manutenzione.

4.4.1. Bene n.1 B. Appartamento residenziale identificato al N.C.E.U. foglio n. 1 p. 294 sub 38

Il bene oggetto di stima è un appartamento sito al piano terra del fabbricato con accesso da Via Dott. Matteo Petrarola n.5.

La geometria dell'immobile è irregolare e sviluppa in profondità verso il dislivello a Nord che definisce il sito urbano di antica datazione; isolato sui tre lati, confina a:

- Ovest con scala e beni condominiali;
- Nord con altra proprietà definita da sub della stessa particella n.294 del foglio n.1 e p. 1481 della stessa proprietà ;
- Est con la p. 1481 della stessa proprietà e con altra proprietà definita dalla particella n.1461 del foglio n.1;
- Sud con altra proprietà definita dalla particella n.1376 del foglio n.1.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



L'accesso all'appartamento è a mezzo di ampio androne condominiale a cui si accede da un varco murario senza portone.

Il bene è congruente con la documentazione tecnico/amministrativa desunta di cui si rimanda al paragrafo dedicato.

L'appartamento è irregolare, articolato con ingresso-saloncino da cui si articola un corridoio ad elle che distribuisce due camere da letto ed un bagno ad Est, cucina, bagno e ripostiglio a Nord. Dalla cucina si accede a Nord su area esterna pertinenziale pavimentata che confina con altra proprietà (foglio n.1 p.1480 e 1482) e si collega con scala ad altra proprietà a quota superiore, stessa titolarità, definita dalla particella n.1492 del foglio n.1. La corte non è oggetto del presente pignoramento e dovrà pertanto essere integrata, nonché sarà da valutare al delimitazione delle distinte proprietà confinanti e l'accesso alla scala esterna di collegamento alla particella n. 1482 dello foglio n.1.

L'immobile sito al piano terra è poco luminoso ma arioso, con aperture sul fronte Sud e ed Est arretrato, ha visibilità libera sul paesaggio circostante.

Le rifiniture sono di livello medio, si rilevano in buono stato di uso e manutenzione, ma si riscontrano umidità molto diffuse sulle pareti: pavimenti in ceramica chiara semilucida; i bagni sono arredati con pavimenti e rivestimenti in gres chiaro ed ordinario, sono completi degli arredi sanitari; le porte sono in finitura chiara, del tipo a battenti, con pannellature opache ed inserti a rombi; le tinteggiature sono in acrilico chiaro in carente stato di manutenzione con muffe nere e increspature, molto diffuse; gli infissi sono in pvc bianco con persiane in pvc e zanzariere.

La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni. Si rilevano le utenze domestiche.

L'appartamento si sviluppa su una superficie residenziale complessiva di circa 91 mq con un'altezza utile interna di 3,47 ml, oltre la superficie di circa 35 mq di superficie esterna compresa l'ampia e continua balconata e la corte.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'appartamento è carente per lo stato di umidità e muffe distribuite, rifiniture di livello medio, adeguata dotazione impiantistica [cfr allegati N.3-5-9].

Analisi dimensionale

Il calcolo delle superfici è dato, per la superficie utile ai sensi dell'artt. 2-3 del D.M. 10/05/1977 n.801, dalla somma della superficie residenziale, della superficie di ornamento (balconi, terrazzi, etc.) computata al 60% della loro dimensione in quanto comunicanti direttamente con i vani principali, e dalla superficie - accessoria (soffitte, cantine etc.) computata al 30% della loro dimensione in quanto comunicante indirettamente con i vani principali, della superficie scoperta (cortile-giardino tec.) computata al 10% della loro dimensione, inteso come $Sc = Su + 60\% S_{nr}$ come formula generale, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Di seguito nel dettaglio il rilievo metrico eseguito per l'intero bene oggetto di procedura:

Analisi dimensionale dei beni		
Bene n.1B_N.C.E.U. foglio n. 1 p. 294 sub 38		
Distribuzione funzionale	Superfici nette	Coefficiente di omog.
Ingresso-saloncino	19,08 mq	1.00
Letto	15,05 mq	1.00
Letto	16,07 mq	1.00
Bagno	5,25 mq	1.00
Corridoio	14,49 mq	1.00
Cucina	9,70 mq	1.00
Bagno	5,70 mq	1.00
Ripostiglio	7,22 mq	1.00
Balcone	11,28 mq	0.30
corte	23,74 mq	0.30

Nel dettaglio: Sup. utile = sup. residenziale + sup. s.n.r.

Bene 1B = $90,71 + 0,30 \times 35,02 \text{ mq} = 101,22 \text{ mq}$ ovvero, approssimando a circa 101 mq (dico cento uno mq) di superficie omogeneizzata.

Quanto elaborato è parzialmente congruente con le superfici catastali riportate in visura [cfr allegati N.3-5-9]:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Raffronto catastale e rilievo metrico



BENE N.1B

NCEU Foglio 1	Sup. catastale	Sup. rilevata	Destinazione catastale	Destinazione rilevata	Ubicazione	Congruo
p. 294 sub 38	103 vani	91 mq	A/4 abitazione popolare	abitazione	Piano terra	SI

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

4. Quesito 5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario etc. [...].

Il bene oggetto di stima è pervenuto in piena proprietà all'esecutata OMISSIS con atto di compravendita del 20/09/1996 repertorio n. 82082 raccolta n.20269 a rogito del notaio Fulvio Ansalone trascritto a Salerno il 8/10/1996 ai nn. 24174/1966 e registrato a Salerno il 26/09/1996 al n.6273 serie IT da OMISSIS, da cui si estrapola: "[...]Art.1 La signora OMISSIS per l'usufrutto uxorio, e i signori, OMISSIS per la proprietà e tutti con vincolo di solidarietà fra loro per la piena proprietà, vendono alla signora OMISSIS che accetta e acquista la consistenza



immobiliare urbana in Pellezzano, via G. Nicotera e via Montecalvario, avente quale elemento pertinenziale di proprietà esclusiva lo spiazzo corte di metri quadrati 442, distinto al foglio numero 1 col numero 566 mq 442, composta dai catastali numero 8 vani in piano terra e quali riportati in NCEU sotto la partita numero 253, esattamente intestato a foglio numero 1: n.294/7, via G.Nicotera n.3 piano terra cat. A/4, classe 1, vani 2 RCL 146.000; n.294/8, via G.Nicotera n.3 piano terra cat. A/4, classe 1, vani 2,5 RCL 215.000; n.294/9, via G.Nicotera n.3 piano terra cat. A/4, classe 1, vani 3,5 RCL 255.500; dati catastali vani 3,5 in piano interrato quali riportati in NCEU sotto la citata partita n.253 foglio n.1 n.294/10, via Montecalvario n.3 piano interrato cat. A/5, classe U, vani 3,5 RCL 350.000; e da tre locali in piano interrato già omessi in NCEU e quali rappresentati sulle piante planimetriche allegate alla denuncia mod. D prodotta all'UTE di Salerno in data 24/07/1996 e distinta con n.84 in NCEU f.1 n.294/29, via Montecalvario n.1 p.t.; n.294/30, via Montecalvario n.3 p.S1-T senza determinazione di consistenza, di categoria, di classe e di rendita, e pertanto le parti ai sensi dell'art.12 della L.154/88 delle disposizioni nella stessa contenuta e chiedono l'attribuzione della rendita catastale. Confinanti nell'insieme con via Montecalvario, con vallone comunale con proprietà eredi OMISSIS, con cortile privato di proprietà OMISSIS e con via Nicotera. Dichiarano ai venditori che quanto nel presente atto pervenne loro dalla successione legittima, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 1 ottobre 1964 ai nn. 23550/20802, da rispettivo marito e padre, signor OMISSIS nato il 15 settembre 1932 e successiva attribuzione in proprietà esclusiva con verbale di conciliazione, dinnanzi al GI del Tribunale di Salerno, dottor OMISSIS, in data 16 giugno 1977 registrato in Salerno 1 luglio 1977, al n. 3952, ivi trascritto presso la competente conservatoria dei RR.II. il 16 luglio 1977 ai numeri 16135/14099, avente ad oggetto lo scioglimento della comunione ereditaria derivata da successione del signor OMISSIS, deceduto il 30 Marzo 1954, lasciando altri superstiti, nipoti OMISSIS. La vendita segue a corpo nello Stato di fatto di manutenzione attuale di cui la parte acquirente si dichiara edotta, una con le ragioni, le azioni, le pertinenze, le

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



dependenze e le accessioni e le sue abitudini aderenti una con i proporzionali diritti condominiali e le parti comuni per legge, per destinazione e per titolo. Volendosi che quanto in oggetto abbia trasferirsi così come goduto e posseduto e come è venuto in proprietà esclusiva coi titoli citati di provenienza.[...]”-si produce atto in copia conforme all’originale in copia in allegato n.4.

Il bene oggetto di procedura è pervenuto ai predetti venditori come di seguito:

- per la quota di 1/2 per successione legittima dal proprio padre e marito OMISSIS giusta dichiarazione di successione presentata presso l'ufficio dei RR.II. di Salerno in data 25/08/1964 al n. 27 volume - si produce nota di trascrizione in allegato n.4;
- per la quota di 1/2 per verbale di conciliazione del 16/6/1977 dinnanzi al GI del Tribunale di Salerno per la divisione dei beni registrato presso l'ufficio dei RR.II. di a Salerno il 1/07/1977 al n. 3952 - si produce nota di trascrizione in allegato n.4.

L’analisi della provenienza del bene oggetto di procedura è stata elaborata sino al 1964 oltre il ventennio richiesto, e riscontra quanto esposto agli atti del creditore precedente nella relazione notarile.

Provenienza del bene all’esecutato N.C.E.U. Comune di Pellezzano foglio n.1 p.294 sub 1		
N.C.E.U. di Pellezzano (SA) Foglio n. 1 part. 294 sub 38	OMISSIS	Diritti proprietà quota 1/1 dal 20/09/1996
	OMISSIS	Diritti proprietà quota 2/9 e 1/9 nuda proprietà dal 16/06/1977 al 20/09/1996
	OMISSIS	Diritti proprietà quota 2/9 e 1/9 nuda proprietà dal 16/06/1977 al 20/09/1996
	OMISSIS	Diritti proprietà quota 2/9 e 1/9 nuda proprietà dal 16/06/1977 al 20/09/1996
	OMISSIS	Diritti usufrutto 3/9 dal 16/06/1977 al 20/09/1996
Ante ventennio		
N.C.E.U. di Pellezzano (SA) Foglio n. 1 part. 294 sub 38	OMISSIS	Diritti proprietà quota 1/1 sino al 25/08/1964

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

5.Quesito 6. Valuti la possibilità di un divisione dei beni in caso di comproprietà etc [...].



Per “comoda divisibilità” si intende, sia la mera possibilità di una materiale ripartizione dell’immobile tra gli aventi diritto, sia la concreta attitudine alla stessa da cui derivi, a ciascun comproprietario, un bene di valore assimilabile all’originario senza particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l’originario valore dell’immobile, con i beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, ma funzionali: le porzioni ottenute nell’insieme devono raggiungere il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

L’immobile oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite all’esecutato. L’immobile per composizione e funzionalità non consente una vantaggiosa divisione vista la geometria e l’accessibilità limitata.

6. Quesito 7. Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante etc. [...].

6.1 Stato di possesso del bene

Alla data della nomina di C.T.U. il bene è in possesso della sig.ra [REDACTED] giusto contratto di locazione del 19/06/2017, consegnato durante il primo accesso sui luoghi, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Salerno al n.TE 317T006041000MD in data 18/07/2017, durata temporale anni quattro + quattro, canone annuo concordato 4.800,00 euro [cfr allegato n.4].

L’esecutata OMISSIS nata a Pellezzano il 19/09/1956 è residente in Comune di Pellezzano in Via G. Nicotera n.43 con il proprio nucleo familiare composto da lei e dalla figlia esecutata. La scrivente produce in allegato n.6 i documenti anagrafici citati.

6.2 Nomina custode giudiziario

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU non è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno custode giudiziario [cfr allegato n.1].

7. Quesito 8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione dica se il bene [...].

La scrivente stima, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Pellezzano (SA), come più probabile canone mensile di beni analoghi nel medesimo stato di conservazione e manutentivo in quel contesto in congruenza con le quotazioni immobiliari OMI primo semestre 2022, zona urbana tipologia residenziale, il valore per appartamento residenziale di circa 400,00/500,00 euro/mese [cfr allegato n.9].

8. Quesito 9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato etc [...].

Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale come da documenti anagrafici allegati [cfr allegato n.6]: la sig.ra OMISSIS ha contratto matrimonio in Pellezzano in data 10/09/1979 senza alcuna annotazione. Con provvedimento del 26/10/1983 a rogito del notaio Fulvio Ansalone i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il bene è stato acquistato dall'esecutata in data 20/09/1996 in regime di separazione di beni.

9. Quesito 10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, etc. [...].

9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria

Come da atto di compravendita sopracitato del 25/09/1996 a rogito del notaio Fulvio Ansalone si riporta: "Art.1) [...] La vendita segue a corpo nello stato di fatto di manutenzione attuale di cui la parte acquirente si dichiara edotta, una con le ragioni, le azioni, le pertinenze, le dipendenze e le accessioni e le sue abitudini aderenti una con i proporzionali diritti condominiali e le parti comuni per legge, per destinazione e per titolo. Volendosi che quanto in oggetto abbia trasferirsi così

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



come goduto e posseduto e come è venuto in proprietà esclusiva coi titoli citati di provenienza. [...] Art.2) La parte venditrice assicura e garantisce la piena proprietà disponibilità e libertà da pesi e vincoli pregiudizievoli. [...] La parte venditrice [...] dichiara sotto la propria responsabilità che per osservanza della normativa di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n.47, la consistenza immobiliare col presente alienata, è stata costruita in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente non ha subito modificazioni necessitanti autorizzazioni. “[cfr allegato n.4] - si produce atto in copia conforme all’originale in allegato n. 4.

9.2 vincoli e/o oneri condominiali

In bene oggetto di stima è inserito in fabbricato non costituito in condominio , così come dichiarato a verbale durante il primo accesso e le spese di manutenzione ordinaria, quali luce e pulizia scale, sono ripartite in armonia tra i vari occupanti del fabbricato.

9.3 domande giudiziali, convenzioni matrimoniali etc...

Alcuna annotazione a riguardo.

10. Quesito 11 Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente etc [...].

10.1 Formalità ipotecarie

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

1. Ispezione Ipotecaria n. T196017 del 6/12/2022 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.23 note di cui n.3 inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 5/12/2022:

nota 1. Trascrizione a favore del 8/10/1996 reg. part. 19666 reg. gen.24174

Atto di compravendita del 20/09/1996 rep. 82082 a rogito del notaio Fulvio Ansalone del bene oggetto di procedura - si produce copia atto conforme all’originale in allegato n.4;

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



nota 16. Iscrizione contro del 12/08/2010 reg. part. 7599 reg. gen.35710

Ipoteca volontaria a rogito del notaio Filippo Ansalone del 26/07/2010 rep.77924 per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 sui beni oggetto di procedura a favore di Banca dei Monte dei Paschi di Siena SpA per erogazione mutuo per il capitale totale di 400.000,00 euro, al tasso interesse 5,73 % durata anni 30: soggetto datore d'ipoteca- si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 19. Iscrizione contro del 3/12/2014 reg. part. 3985 reg. gen.39876

Ipoteca legale iscritta da Equitalia Sua SpA del 26/11/2014 rep.1898 per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 su bene non oggetto di procedura , per un importo di 62.223,98 euro- si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 22. Trascrizione contro del 6/04/2022 reg. part. 11618 reg. gen.14728

Verbale di pignoramento immobili rep. 1871 del 16/03/2022 per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 sui beni oggetto di procedura promosso dalla AMCO ASSET Management Company SpA per un importo di 236.324,25 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

10.2 Costi cancellazione

L'iter per la cancellazione dei costi è il seguente, esente bolli vigenti:

1. Pagamento con F23 presso banca o posta delle causali più ricorrenti:

costo fisso 262,00 € Pignoramento, Sentenza conservativa, Fallimento

costo 35,00 € Mutuo fondiario

costo variabile 0,50 % della somma iscritta per Ipoteca giudiziale

costo zero Ipoteca Equitalia

2. Cancellazione della nota presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio;

3. Onorario a forfait di una consulenza per i punti sopracitati.

11. Quesito 12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie etc.

[...].

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8

84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

archmartagarofalo@gmail.com



11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto

11.1.1 Dalla visura storica per immobile n.T411095 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 294 sub 38, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita 284,05 euro, Via Dott. Matteo Petrarola n.5 piano terra, è intestato ad oggi dal 13/05/2004 a OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, dati derivanti frazionamento e fusione del 13/05/2004 pratica SA 177809, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3]. Tale particella deriva dalla soppressione per frazionamento e/o fusione degli immobili identificati al NCEU f. 1 p. 294 sub 7-8-9-10.

11.1.2 Dalla visura storica per immobile n.T4119345 il bene soppresso identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 294 sub 7, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, sup. catastale ----, rendita 116 lire, Via G.Nicotera piano terra, partita 253, è intestato dal 20/09/1996 a OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, per atto di compravendita del 20/09/1996 a rogito del notaio Fulvio Ansalone, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

11.1.3 Dalla visura storica terreni n.T281603 il bene identificato rispettivamente al N.C.T. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 294 qualità Ente Urbano, sup. catastale 562 are, rendita -----, deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1973 [cfr allegato n.3].

11.1.4. La visura storica per soggetto n.T408926 dell'esecutato OMISSIS, riporta per il bene oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3].

11.1.5. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T149500 sono aggiornate dell'edificato del fabbricato per il foglio n.1 particella n. 294, congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di Pellezzano.

L'elenco subalterni elaborati con visure n. C13792007 individua n.14 unità immobiliari sul lotto della particella 294 foglio n.1 distinti tra abitazioni, depositi e bene comune [cfr allegato N.3-5].

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

11.1.6. La scheda catastale planimetrica dell'immobile oggetto di procedura elaborata con visura n. T153397 riscontra lo stato di fatto al 13/05/2004, ed è congruente al rilievo metrico eseguito ad eccezione della corte interna a Nord non accorpata ma distinta con la particella catastale n. 1481 del foglio n.1 [cfr allegato N.3-5]. La predetta corte pertinenziale, annessa al bene oggetto di procedura, identificata dalla visura storica per immobile n.T287960 al N.C.T. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 1481 qualità Ente Urbano, sup. 34 are, giusto tipo mappale del 7/04/2005 pratica SA75611, intestato dal 6/04/2001 a OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 12/12 in regime di separazione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita del 6/04/2001, a rogito del notaio Paolo Califano [cfr allegato n.3], per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3]. Tale particella non è oggetto del pignoramento che ha generato la presente procedura, pertanto dovrà provvedersi l'integrazione e la rettifica catastale.

In conclusione, in riscontro al rilievo metrico eseguito ed alla documentazione catastale desunta, la scrivete rileva congruenza dei dati catastali e documentali ad eccezione del mancato accorpamento della corte pertinenziale, identificata al N.C.T. foglio n.1 p.1482, all'appartamento identificato al N.C.E.U. f.1 p. 294 sub 38, entrambi in titolarità all'esecutata. E' da prevedersi pratica Docfa di aggiornamento planimetrico della corte pertinenziale con un costo di circa 500,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti per tecnico abilitato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno.

11.3 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro

Dall'ispezione ipotecarie n. T152386 del 6/12/2022 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. T196017 dell'esecutata OMISSIS, risultano le stesse annotazioni pregiudizievoli, ovvero [cfr allegato n.2]:
nota 16. Ipoteca volontaria iscritta il 12/08/2010

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



Reg. part.7599 reg. gen. 35710 a rogito del notaio Ansalone Filippo del 26/07/2010 rep.77924 a garanzia di un mutuo fondiario per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 sul bene oggetto di procedura a favore di Banca dei Monte dei Paschi di Siena SpA per erogazione mutuo per il capitale totale di 400.000,00 euro, al tasso interesse 5,73 % durata anni 30: soggetto datore d'ipoteca- si produce nota di trascrizione in allegato n.2;

nota 22. Verbale di pignoramento immobili trascritto il 6/04/2022

reg. part. 11618 reg. gen. 14728 rep. 1871 del 16/03/2022 per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 sul bene oggetto di procedura promosso dalla AMCO ASSET Management Company SpA per un importo di 236.324,25 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le stesse annotazioni pregiudizievoli.

Riepilogo formalità iscritte sui beni oggetto di procedura

Bene oggetto di procedura identificati al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) Foglio n.1 particella n. 294 sub 38				
Titolo	Capitale	A favore	Contro	Pignoramento
Ipoteca volontaria Iscr. 12/08/2010 <u>(durata 30 anni)</u>	200.000,00 Euro capitale + interessi + IVA	Banca dei Monte dei Paschi di Siena SpA	OMISSIS (esecutato)	Si, trascritto il 6/04/2022 rep. 18871 del 16/03/2021 per la <u>quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sul bene oggetto di procedura per un importo di 236.324,25 euro oltre interessi</u>

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

12. Quesito 13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare



indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica etc. [...] .

12.1 La destinazione d'uso della particella inserita al N.C.E.U. del Comune di Pellezzano (SA) al foglio n.1 p.lle n.294 sono ricadenti in *zona A2 di impianto storico e nella perimetrazione di centro abitato con D.L. 285/1992 e Delibera G.M. 524/93*, con riferimento al P.U.C. approvato con D.C.C. n.42/2022 e in corso di pubblicazione, in riferimento al Certificato di destinazione urbanistica prot. 18070 del 13/12/2022 [cfr allegato N.7].

In riferimento al certificato sopracitato si riporta che: “[...] Nella zona “A2” sono consentite i seguenti interventi: [...] Art. 63 - Interventi ammessi nella Zto A2 1. Sugli edifici che il Puc, nel corrispondente elaborato, classifica in zona A2, sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti nei limiti di cui al successivo comma, cambio d'uso [...] Art. 64 - Disciplina delle aree scoperte nelle zone A. 1. Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale delle aree scoperte degli edifici gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni [...] 4. Le aree libere ricadenti nella zona A sono inedificabili. E' ammessa la deroga dell'art. 9 della Legge n. 122 del 24/03/1989 nei limiti del 50% dell'area libera a disposizione dell'immobile a cui deve essere asservito il parcheggio, con obbligo di lasciare completamente permeabile la restante area [...]”.

12.2 Con nota del 6/10/2022 prot. 14242 presso il S.U.E., Ufficio Condono, e l'Archivio storico del Comune di Pellezzano la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità come documentato in allegato. La ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate sul fabbricato sopradescritto ai nominativi *OMISSIS*, *OMISSIS* sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]:

1. DIA prot. 973 del 29/01/1999 per lavori condominiali del fabbricato di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo: si allega pratica;

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



1. C.E. n.41/02 del 20/11/2002 rilasciata a OMISSIS per la realizzazioni di balconi lungo la facciata prospettante verso Via barone e un balcone lungo la via di Montecalvario per la sanatoria art. 13 legge 47 /85, di alcune difformità rispetto alla DIA 1/99, consistente nella diversa distribuzione planimetrica, diverso sviluppo della scala, trasformazioni da porta in finestra, modifica delle dimensioni delle aperture, Il tutto come da progetto costituito dalle relazioni e grafici prot. 9386/02, relazione integrativa prot.10900/02, relazione integrativa protocollo 11804/02 per un totale di quattro elaborati tecnici a firma dell'ingegnere OMISSIS, giusta domanda del 25/07/2002, protocollo 9386 successive integrazioni del 16/09/2002, protocollo 1096 e del 9/10/2002 protocollo 11804: si allega pratica .

Il rilievo metrico eseguito del bene oggetto di procedura è a tutt'oggi congruente e conforme con quanto sopracitato.

La scrivente evidenzia che è da prevedere, dalla corte esterna posta a Nord-Est, la chiusura e/o delimitazione della scala esterna che consente l'accesso alla particella di terreno n. 1482 foglio n.1 della stessa proprietà posta al livello superiore, prevedendo un costo minimo e variabile, a secondo della tipologia edilizia da valutare (recinzione, muretto, etc...), che si stima in circa 500,00 euro oltre iva ed oneri in attività di edilizia libera ai sensi del DPR 380/01 e smi e del Regolamento Edilizio del Comune di Pellezzano.

13. Quesito 14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita etc [...].

13.1 Determinazione del valore di mercato

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico e di capitalizzazione dei redditi per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Di seguito sono riportati i valori di mercato desunti da diverse agenzie del

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



territorio di riferimento che vendono beni simili nella stessa zona in cui insiste l'immobile oggetto di stima, analoga tipologia e dimensioni [cfr allegato N.4,9].

Per cui:

a. Agenzie immobiliari di zona

1. www.tecnocasa.it
2. www.immobiliare.it
3. www.gabetti.it
4. www.idealista.it
5. www.risorseimmobiliari.it

Il prezzo di vendita estrapolato rileva un mercato immobiliare poco attivo nella zona oggetto di interesse per lo spopolamento dei centri periferici, per cui si riscontrano come valore min/max rispettivamente in circa 1.200,00/1.600,00 euro/mq per appartamento [cfr allegato N.10].

b. Osservatorio Mobiliare Italiano

Con filtro per tipologia residenziale l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2022, codice zona B3 filtro residenziale rileva come valore min/max rispettivamente circa 850,00/1.250,00 euro/mq per appartamento [cfr allegato N.10].

Da quanto sopraesposto ed analizzato, rispetto all'attuale mercato di riferimento immobiliare, i parametri da desumere sono nell'interpolazione dei rispettivi valori medi in quanto trattasi di immobile in ordinario stato di uso e manutenzione.

Pertanto il valore medio di mercato attuale, nello stato descritto è di circa 1.200,00 euro/mq per appartamento [cfr allegato N.10].

Metodo di stima n.1: metodo sintetico

Al valore sopraindicato si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima mediante coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci al bene in relazione anche allo stato del fabbricato, in zona centro

antico:

Parametri esterni:

- C1: prossimità ad un centro di particolare rilevanza = 100%
- C2: salubrità della zona ed efficienza dei servizi = 100%
- C3: panoramicità ed esposizione = 100%
- C4: contesto sociale ed abitativo = 100%
- C5: vetustà o grado di finitura del fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%
- C6: vincolo sul fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

C7: vincolo di tutela sulla particella in cui è inserito l'immobile = 100%

Caratteristiche intrinseche

C8: composizione, orientamento e luminosità = 100%

C9: vetustà e grado di rifinitura dell'immobile = 85%

C10: grado di isolamento termico acustico e stato degli impianti = 90%

C11: rifiniture normale, medio, medio-alto, lusso = 100%

Caratteristiche tecniche

C12: numero di unità abitative per piano = 100%

C13: grado di efficienza e funzionalità degli impianti interni all'immobile (ascensore, scale di sicurezza, etc.) = 100%

C14: posto auto o garage, depositi, aree di pertinenza = 100%

Caratteristiche produttive

C15: reddito da affitto = 100%

C16: eventuali vincoli sull'immobile = 100%

C17: Crisi economica attuale = 95%

C18 : Immobile occupato = 100%

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

$$C_i = C_1 \times C_2 \times \dots \times C_{18} = 900 \times \dots \times 0.85 \times \dots \times 1.10 \times 1.00 = 0,73$$

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si determina moltiplicando il dato rilevato x Ci x la superficie omogeneizzata calcolata, ovvero:

$$\text{Valore di mercato 1} = 1.200,00 (\text{€/mq}) \times 101 (\text{mq}) \times 0,73(C_i) = 88.082,01 \text{ euro}$$

(dico ottantotto mila ottantadue/01 euro)

Metodo di stima n.2 capitalizzazione dei redditi

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce R_n per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione: $V_m = R_n/r$.

Il presupposto è l'ordinarietà dei parametri estimativi con annualità costanti, posticipate e illimitate, accumulate secondo un saggio di capitalizzazione ordinario ed il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, al netto di tutte le spese a carico della proprietà $R_n = R_l - S$, che per la categoria del bene oggetto di procedura da riscontro nei principali manuali di estimo si deduce in circa il 20%; il saggio di capitalizzazione si deduce da fonti Ufficiali (Nomisma, Istat, etc.) con applicazioni di eventuali incrementi e decrementi, che per l'investimento in esame si concretizza in $r = 4 \%$, per cui si determina:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

Valore di mercato $2 = [4.800,00 - 0,20 * 4.800,00] / 0,04 = 96.000,00$ euro
(dico novantaseimila/00 euro)

Dalla media aritmetica dei due valori elaborati si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima: $V = (V1 + V2) / 2$, ovvero:

$$V_{finale} = (88.082,10 + 96.000,00) / 2 = 92.041,05 \text{ euro - piena proprietà}$$

(dico novantadue mila quarantuno/05 euro)

Al valore finale, la scrivente decurta i costi riportati ai paragrafi precedenti:

$$V_{finale} = (92.041,06 - 500,00 - 500,00) = 91.041,05 \text{ euro}$$

(dico novantuno mila quarantuno/05 euro)

La presente stima include anche la corte pertinenziale, identificata al NCT f.1 p.1481, da inserire nel presente pignoramento.

13.4 Vendita

Per la vendita si individua n.1 lotto.

LOTTO 1B. Appartamento residenziale sito in Comune di Pellezzano (SA) in Via Dott. Matteo Petrarola n.5, piano terra, identificato al N.C.E.U. del predetto foglio n.1 particella n. 294 sub 38, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita 284,05 euro, in stato di uso e manutenzione carente per lo stato di umidità e muffe distribuite, rifiniture di livello medio, adeguata dotazione impiantistica, si sviluppa su una superficie residenziale complessiva di circa 91 mq con un'altezza utile interna di 3,47 ml, oltre la superficie di circa 35 mq di superficie esterna compresa l'ampia e continua balconata e la corte, per cui si stima come valore di piena proprietà 91.041,05 euro (dico novantunomila quarantuno/05 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/1 piena proprietà	Zero

14. Quesito 15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

In riferimento allo stato di possesso del bene pignorato di cui al quesito n.7, la scrivente riporta che i beni sono occupato da arredi e suppellettili tipiche della residenza, le cui operazioni di smontaggio e trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, si quantificano in circa 1.500,00 euro oltre Iva come per legge.



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



LOTTO DI VENDITA 1A	R.G.E. N. 75-2022
Valore di stima della piena proprietà	91.041,05 euro (dico novantuno mila quarantuno/05 euro)
Tipologia	Appartamento sito in Comune di Pellezzano in Dott. Matteo Petrarola n.5
<p>Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento sito al piano terra del fabbricato con accesso da Via Dott. Matteo Petrarola n.5. La geometria dell'immobile è irregolare e sviluppa in profondità verso il dislivello a Nord che definisce il sito urbano di antica datazione; isolato sui tre lati, confina a: Ovest con scala e beni condominiali; Nord con altra proprietà definita da sub della stessa particella n.294 del foglio n.1 e p. 1481 della stessa proprietà ; Est con la p. 1481 della stessa proprietà e con altra proprietà definita dalla particella n.1461 del foglio n.1; Sud con altra proprietà definita dalla particella n.1376 del foglio n.1. <u>L'accesso all'appartamento è a mezzo di ampio androne condominiale a cui si accede da un varco murario senza portone. Il bene è congruente con la documentazione tecnico/amministrativa desunta di cui si rimanda al paragrafo dedicato. L'appartamento è irregolare, articolato con ingresso-saloncino da cui si articola un corridoio ad elle che distribuisce due camere da letto ed un bagno ad Est, e cucina, bagno e ripostiglio a Nord. Dalla cucina si accede a Nord su area esterna pertinenziale pavimentata che confina con altra proprietà (foglio n.1 p.1480 e 1482) e si collega con scala ad altra proprietà a quota superiore, stessa titolarità, definita dalla particella n.1492 del foglio n.1. <u>La corte non è oggetto del presente pignoramento e dovrà pertanto essere integrata, nonché sarà da valutare la delimitazione delle distinte proprietà e l'accesso alla scala esterna di collegamento alla particella n. 1482 dello foglio n.1.</u></u></p> <p>L'immobile sito al piano terra è poco luminoso ma arioso, con aperture sul fronte Sud e ed Est arretrato, ha visibilità libera sul paesaggio circostante.</p> <p>Le rifiniture sono di livello medio, si rilevano in buono stato di uso e manutenzione, ma si riscontrano umidità molto diffuse sulle pareti: pavimenti in ceramica chiara semilucida; i bagni sono arredati con pavimenti e rivestimenti in gres chiaro ed ordinario, sono completi degli arredi sanitari; le porte sono in legno in finitura chiara, del tipo a battenti, con pannellature opache ed inserti a rombi; le tinteggiature sono in acrilico chiaro in carente stato di manutenzione con muffe nere e increspature, molto diffuse; gli infissi sono in pvc bianco con persiane in pvc e zanzariere. La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni. Si rilevano le utenze domestiche.</p> <p>L'appartamento si sviluppa su una superficie residenziale complessiva di circa 91 mq con un'altezza utile interna di 3,47 ml, oltre la superficie di circa 35 mq di superficie esterna compresa l'ampia e continua balconata e la corte.</p> <p>In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'appartamento è carente per lo stato di umidità e muffe distribuite, rifiniture di livello medio, adeguata dotazione impiantistica [cfr allegati N.3-5-9].</p>	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 294 sub 38, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita 284,05 euro
Occupazione del bene	Occupato da terzi
Regolarità edilizia ed urbanistica	si
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 20/09/1996 repertorio n. 82082 raccolta n.20269 a rogito del notaio Fulvio Ansalone trascritto a Salerno il 8/10/1996 ai nn. 24174/1966 e registrato a Salerno il 26/09/1996 al n.6273 serie IT

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

15. Conclusioni

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale la scrivente CTU può rispondere ai quesiti del giudice concludendo come segue:

risposta al quesito 4) Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento residenziale: - Bene n.1B appartamento residenziale in Comune di Pellezzano (SA), piano terra, in Via Dott. Matteo Petrarroia n.5 identificato [cfr allegato n.3] in riferimento alla visura storica immobile n. T411095, al N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.1 particella n. 294 sub 38, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita 284,05 euro, Via Via Dott. Matteo Petrarroia n.5 piano terra, è intestato ad oggi dal 13/05/2004 a OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, dati derivanti frazionamento e fusione del 13/05/2004 pratica SA 177809, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3]. Il bene oggetto di stima è un appartamento sito al piano terra del fabbricato con accesso da Via Dott. Matteo Petrarroia n.5. La geometria dell'immobile è irregolare e sviluppa in profondità verso il dislivello a Nord che definisce il sito urbano di antica datazione; isolato sui tre lati, confina a: Ovest con scala e beni condominiali; Nord con altra proprietà definita da sub della stessa particella n.294 del foglio n.1 e p. 1481 della stessa proprietà; Est con la p. 1481 della stessa proprietà e con altra proprietà definita dalla particella n.1461 del foglio n.1; Sud con altra proprietà definita dalla particella n.1376 del foglio n.1.

L'accesso all'appartamento è a mezzo di ampio androne condominiale a cui si accede da un varco murario senza portone. Il bene è congruente con la documentazione tecnico/amministrativa desunta di cui si rimanda al paragrafo dedicato. L'appartamento è irregolare, articolato con ingresso-saloncino da cui si articola un corridoio ad elle che distribuisce due camere da letto ed un bagno ad Est, cucina, bagno e ripostiglio a Nord. Dalla cucina si accede a Nord su area esterna pertinenziale pavimentata che confina con altra proprietà (foglio n.1 p.1480 e 1482) e si collega con scala ad altra proprietà a quota superiore, stessa titolarità, definita dalla particella n.1492 del foglio n.1. La corte non è oggetto del

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



presente pignoramento e dovrà pertanto essere integrata, nonché sarà da valutare al delimitazione delle distinte proprietà confinanti e l'accesso alla scala esterna di collegamento alla particella n. 1482 dello foglio n.1.L'immobile sito al piano terra è poco luminoso ma arioso, con aperture sul fronte Sud e ed Est arretrato, ha visibilità libera sul paesaggio circostante. Le rifiniture sono di livello medio, si rilevano in buono stato di uso e manutenzione, ma si riscontrano umidità molto diffuse sulle pareti. La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni. Si rilevano le utenze domestiche. L'appartamento si sviluppa su una superficie residenziale complessiva di circa 91 mq con un'altezza utile interna di 3,47 ml, oltre la superficie di circa 35 mq di superficie esterna compresa l'ampia e continua balconata e la corte. In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'appartamento è carente per lo stato di umidità e muffe distribuite, rifiniture di livello medio, adeguata dotazione impiantistica [cfr allegati N.3-5-9].

risposta al quesito 5) Il bene oggetto di stima è pervenuto in piena proprietà all'esecutata OMISSIS con atto di compravendita del 20/09/1996 repertorio n. 82082 raccolta n.20269 a rogito del notaio Fulvio Ansalone trascritto a Salerno il 8/10/1996 ai nn. 24174/1966 e registrato a Salerno il 26/09/1996 al n.6273 serie

risposta al quesito 6) L'immobile oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite all'esecutato. L'immobile per composizione e funzionalità non consente una vantaggiosa divisione vista la geometria e l'accessibilità limitata.

risposta al quesito 7) Alla data della nomina di C.T.U. il bene è in possesso della sig.ra [redacted] giusto contratto di locazione del 19/06/2017, consegnato durante il primo accesso sui luoghi, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno al n.TE 317T006041000MD in data 18/07/2017, durata temporale anni quattro + quattro, canone annuo concordato 4.800,00 euro [cfr allegato n.4].

L'esecutata OMISSIS nata a Pellezzano il 19/09/1956 è residente in Comune di Pellezzano in Via G. Nicotera n.43 con il proprio nucleo familiare composto da lei e

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



dalla figlia esecutata. La scrivente produce in allegato n.6 i documenti anagrafici citati.

Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU non è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno custode giudiziario [cfr allegato n.1].

risposta al quesito 8) La scrivente stima, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Pellezzano (SA), come più probabile canone mensile di beni analoghi nel medesimo stato di conservazione e manutentivo in quel contesto in congruenza con le quotazioni immobiliari OMI primo semestre 2022, zona urbana tipologia residenziale, il valore per appartamento residenziale di circa 400,00/500,00 euro/mese [cfr allegato n.9].

risposta al quesito 9) Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale come da documenti anagrafici allegati [cfr allegato n.6]: la sig.ra OMISSIS ha contratto matrimonio in Pellezzano in data 10/09/1979 senza alcuna annotazione. Con provvedimento del 26/10/1983 a rogito del notaio Fulvio Ansalone i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il bene è stato acquistato dall'esecutata in data 20/09/1996 in regime di separazione di beni.

risposta al quesito 10) 9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria. Come da atto di compravendita sopracitato del 25/09/1996 a rogito del notaio Fulvio Ansalone si riporta: " Art.1) [...] La vendita segue a corpo nello stato di fatto di manutenzione attuale di cui la parte acquirente si dichiara edotta, una con le ragioni, le azioni, le pertinenze, le dipendenze e le accessioni e le sue abitudini aderenti una con i proporzionali diritti condominiali e le parti comuni per legge, per destinazione e per titolo. Volendosi che quanto in oggetto abbia trasferirsi così come goduto e posseduto e come è venuto in proprietà esclusiva coi titoli citati di provenienza. [...] Art.2) La parte venditrice assicura e garantisce la piena proprietà disponibilità e libertà da pesi e vincoli pregiudizievoli. [...] La parte venditrice [...] dichiara sotto la propria responsabilità che per osservanza della normativa di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n.47, la consistenza immobiliare col presente alienata,

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



è stata costruita in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente non ha subito modificazioni necessitanti autorizzazioni. "[cfr allegato n.4] - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n. 4. vincoli e/o oneri condominiali . In bene oggetto di stima è inserito in fabbricato non costituito in condominio , così come dichiarato a verbale durante il primo accesso e le spese di manutenzione ordinaria, quali luce e pulizia scale, sono ripartite in armonia tra i vari occupanti del fabbricato.

risposta al quesito 11) 10.1 Formalità ipotecarie. Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]: 1.Ispezione Ipotecaria n. T196017 del 6/12/2022 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.23 note di cui n.3 inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 5/12/2022: nota 1. Trascrizione a favore del 8/10/1996 reg. part. 19666 reg. gen.24174 Atto di compravendita del 20/09/1996 rep. 82082 a rogito del notaio Fulvio Ansalone del bene oggetto di procedura - si produce copia atto conforme all'originale in allegato n.4:

nota 16. Iscrizione contro del 12/08/2010 reg. part. 7599 reg. gen.35710 Ipoteca volontaria a rogito del notaio Filippo Ansalone del 26/07/2010 rep.77924 per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 sui beni oggetto di procedura a favore di Banca dei Monte dei Paschi di Siena SpA per erogazione mutuo per il capitale totale di 400.000,00 euro, al tasso interesse 5,73 % durata anni 30: soggetto datore d'ipoteca- si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 19. Iscrizione contro del 3/12/2014 reg. part. 3985 reg. gen.39876 Ipoteca legale iscritta da Equitalia Sua SpA del 26/11/2014 rep.1898 per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 su bene non oggetto di procedura , per un importo di 62.223,98 euro- si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 22.

Trascrizione contro del 6/04/2022 reg. part. 11618 reg. gen.14728 Verbale di pignoramento immobili rep. 1871 del 16/03/2022 per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 sui beni oggetto di procedura promosso dalla AMCO ASSET

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



Management Company SpA per un importo di 236.324,25 euro oltre spese ed interessi; si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

risposta al quesito 12) 11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto.

11.1.1 Dalla visura storica per immobile n.T411095 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 294 sub 38, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita 284,05 euro, Via Dott. Matteo Petrarola n.5 piano terra, è intestato ad oggi dal 13/05/2004 a OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, dati derivanti frazionamento e fusione del 13/05/2004 pratica SA 177809, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3]. Tale particella deriva dalla soppressione per frazionamento e/o fusione degli immobili identificati al NCEU f. 1 p. 294 sub 7-8-9-10.

11.1.2 Dalla visura storica per immobile n.T4119345 il bene soppresso identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 294 sub 7, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, sup. catastale ----, rendita 116 lire, Via G.Nicotera piano terra, partita 253, è intestato dal 20/09/1996 a OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, per atto di compravendita del 20/09/1996 a rogito del notaio Fulvio Ansalone, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

11.1.3 Dalla visura storica terreni n.T281603 il bene identificato rispettivamente al N.C.T. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 294 qualità Ente Urbano, sup. catastale 562 are, rendita -----, deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1973 [cfr allegato n.3].

11.1.4. La visura storica per soggetto n.T408926 dell'esecutato OMISSIS, riporta per il bene oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3].

-11.1.5. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T149500 sono aggiornate dell'edificato del fabbricato per il foglio n.1 particella n. 294, congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di Pellezzano.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



L'elenco subalterni elaborati con visure n. C13792007 individua n.14 unità immobiliari sul lotto della particella 294 foglio n.1 distinti tra abitazioni, depositi e bene comune [cfr allegato N.3-5].

11.1.6. La scheda catastale planimetrica dell'immobile oggetto di procedura elaborata con visura n. T153397 riscontra lo stato di fatto al 13/05/2004, ed è congruente al rilievo metrico eseguito ad eccezione della corte interna a Nord non accorpata ma distinta con la particella catastale n. 1481 del foglio n.1 [cfr allegato N.3-5]. La predetta corte pertinenziale, annessa al bene oggetto di procedura, identificata dalla visura storica per immobile n.T287960 al N.C.T. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 1481 qualità Ente Urbano, sup. 34 are, giusto tipo mappale del 7/04/2005 pratica SA75611, intestato dal 6/04/2001 a OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 12/12 in regime di separazione di beni, dati derivanti dall'atto di compravendita del 6/04/2001, a rogito del notaio Paolo Califano [cfr allegato n.3], per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3]. Tale particella non è oggetto del pignoramento che ha generato la presente procedura, pertanto dovrà provvedersi l'integrazione e la rettifica catastale.

In conclusione, in riscontro al rilievo metrico ed alla documentazione catastale desunta, la scrivete rileva congruenza dei dati catastali e documentali ad eccezione del mancato accorpamento della corte pertinenziale, identificata al N.C.T. foglio n.1 p.1482, all'appartamento identificato al N.C.E.U. f.1 p. 294 sub 38, entrambi in titolarità all'esecutata. E' da prevedersi pratica Docfa di aggiornamento planimetrico della corte pertinenziale con un costo di circa 500,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti per tecnico abilitato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno.

11.3 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro. Dall'ispezione ipotecarie n. T152386 del 6/12/2022 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. T196017 dell'esecutata OMISSIS, risultano le stesse annotazioni pregiudizievoli, ovvero [cfr allegato n.2]:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



nota 16. Ipoteca volontaria iscritta il 12/08/2010 Reg. part.7599 reg. gen. 35710 a rogito del notaio Ansalone Filippo del 26/07/2010 rep.77924 a garanzia di un mutuo fondiario per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 sul bene oggetto di procedura a favore di Banca dei Monte dei Paschi di Siena SpA per erogazione mutuo per il capitale totale di 400.000,00 euro, al tasso interesse 5,73 % durata anni 30: soggetto datore d'ipoteca- si produce nota di trascrizione in allegato n.2; nota 22. Verbale di pignoramento immobili trascritto il 6/04/2022 reg. part. 11618 reg. gen. 14728 rep. 1871 del 16/03/2022 per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 sul bene oggetto di procedura promosso dalla AMCO ASSET Management Company SpA per un importo di 236.324,25 euro oltre spese ed interessi; si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore precedente in allegato n.2. Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le stesse annotazioni pregiudizievoli.

risposta al quesito 13) 12.1 La destinazione d'uso della particella inserita al N.C.E.U. del Comune di Pellezzano (SA) al foglio n.1 p.lle n.294 sono ricadenti in *zona A2 di impianto storico e nella perimetrazione di centro abitato con D.L. 285/1992 e Delibera G.M. 524/93, con riferimento al P.U.C. approvato con D.C.C. n.42/2022 e in corso di pubblicazione, in riferimento al Certificato di destinazione urbanistica prot. 18070 del 13/12/2022 [cfr allegato N.7].*

In riferimento al certificato sopracitato si riporta che: "[...] Nella zona "A2" sono consentite i seguenti interventi: [...] Art. 63 - Interventi ammessi nella Zto A2 1. Sugli edifici che il Puc, nel corrispondente elaborato, classifica in zona A2, sono consentiti mediante intervento edilizio diretto, i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti nei limiti di cui al successivo comma, cambio d'uso [...] Art. 64 - Disciplina delle aree scoperte nelle zone A. 1. Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale delle aree scoperte degli interventi subordinati al rispetto delle seguenti condizioni [...] 4. Le aree libere ricadenti nella zona A sono inedificabili. E' ammessa la deroga dell'art. 9

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



della Legge n. 122 del 24/03/1989 nei limiti del 50% dell'area libera a disposizione dell'immobile a cui deve essere asservito il parcheggio, con obbligo di lasciare completamente permeabile la restante area [...]”.

12.2 Con nota del 6/10/2022 prot. 14242 presso il S.U.E., Ufficio Condono, e l'Archivio storico del Comune di Pellezzano la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità come documentato in allegato. La ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate sul fabbricato sopradescritto ai nominativi [REDACTED]

[REDACTED] OMISSIS sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]: 1. DIA prot. 973 del 29/01/1999 per lavori condominiali del fabbricato di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo: si allega pratica; 1. C.E. n.41/02 del 20/11/2002 rilasciata a OMISSIS per la realizzazioni di balconi lungo la facciata prospettante verso Via barone e un balcone lungo la via di Montecalvario per la sanatoria art. 13 legge 47 /85, di alcune difformità rispetto alla DIA 1/99, consistente nella diversa distribuzione planimetrica, diverso sviluppo della scala, trasformazioni da porta in finestra, modifica delle dimensioni delle aperture, Il tutto come da progetto costituito dalle relazioni e grafici prot. 9386/02, relazione integrativa prot.10900/02, relazione integrativa protocollo 11804/02 per un totale di quattro elaborati tecnici a firma dell'ingegnere R. De Martino, giusta domanda del 25/07/2002, protocollo 9386 successive integrazioni del 16/09/2002, protocollo 1096 e del 9/10/2002 protocollo 11804: si allega pratica . Il rilievo metrico eseguito del bene oggetto di procedura è a tutt'oggi congruente e conforme con quanto sopracitato.La scrivente evidenzia che è da prevedere, dalla corte esterna posta a Nord-Est, la chiusura e/o delimitazione della scala esterna che consente l'accesso alla particella di terreno n. 1482 foglio n.1 della stessa proprietà posta al livello superiore, prevedendo un costo minimo e variabile, a secondo della tipologia edilizia da valutare (recinzione, muretto, etc...), che si stima circa 500,00 euro oltre iva ed oneri in attività di edilizia libera ai sensi del DPR 380/01 e smi e del Regolamento Edilizio del Comune di Pellezzano.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



risposta al quesito 14) All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico e di capitalizzazione dei redditi per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Dalla media aritmetica dei due valori elaborati si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima: $V = (V1+V2)/2$, ovvero

$$V_{finale} = 91.041,05 \text{ euro}$$

(dico novantuno mila quarantuno/05 euro)

La presente stima include anche la corte pertinenziale, identificata al NCT f.1 p.1481, da inserire nel presente pignoramento.

Per la vendita si individua n.1 lotto.

LOTTO 1B. Appartamento residenziale sito in Comune di Pellezzano (SA) in Via Dott. Matteo Petrarroia n.5, piano terra, identificato al N.C.E.U. del predetto foglio n.1 particella n. 294 sub 38, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita 284,05 euro, in stato di uso e manutenzione carente per lo stato di umidità e muffe distribuite, rifiniture di livello medio, adeguata dotazione impiantistica, si sviluppa su una superficie residenziale complessiva di circa 91 mq con un'altezza utile interna di 3,47 ml, oltre la superficie di circa 35 mq di superficie esterna compresa l'ampia e continua balconata e la corte, per cui si stima come valore di piena proprietà 91.041,05 euro (dico novantunomila quarantuno/05 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/1 piena proprietà	Zero

risposta al quesito 15) In riferimento allo stato di possesso del bene pignorato di cui al quesito n.7, la scrivente riporta che i beni sono occupato da arredi e suppellettili tipiche della residenza, le cui operazioni di smontaggio e trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, si quantificano in circa 1.500,00 euro oltre Iva come per legge.

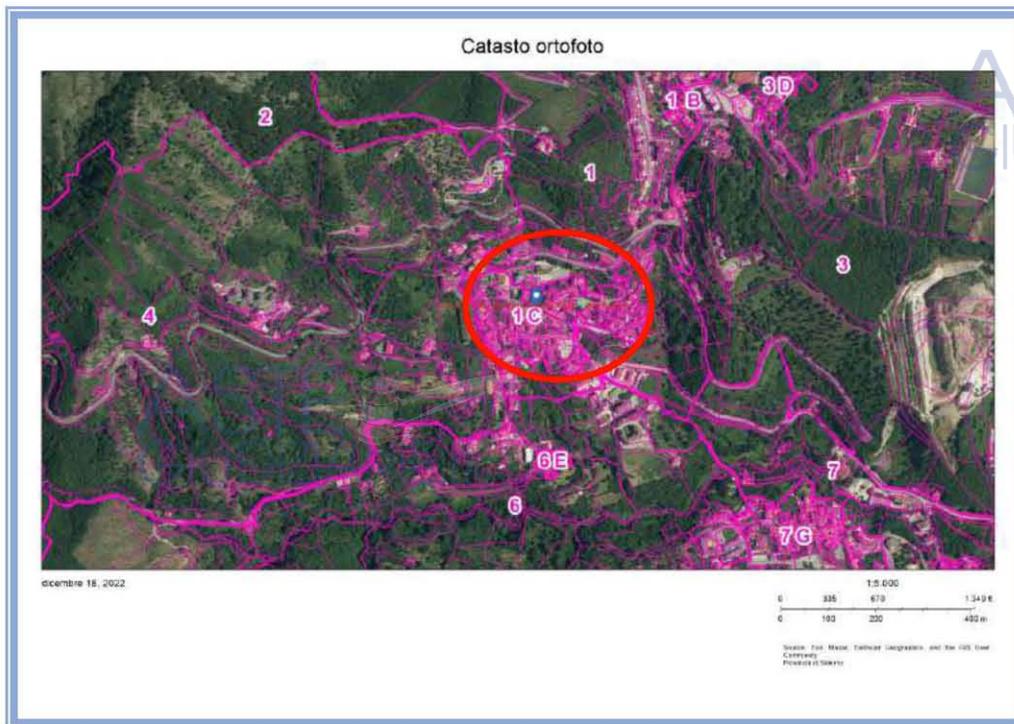
Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

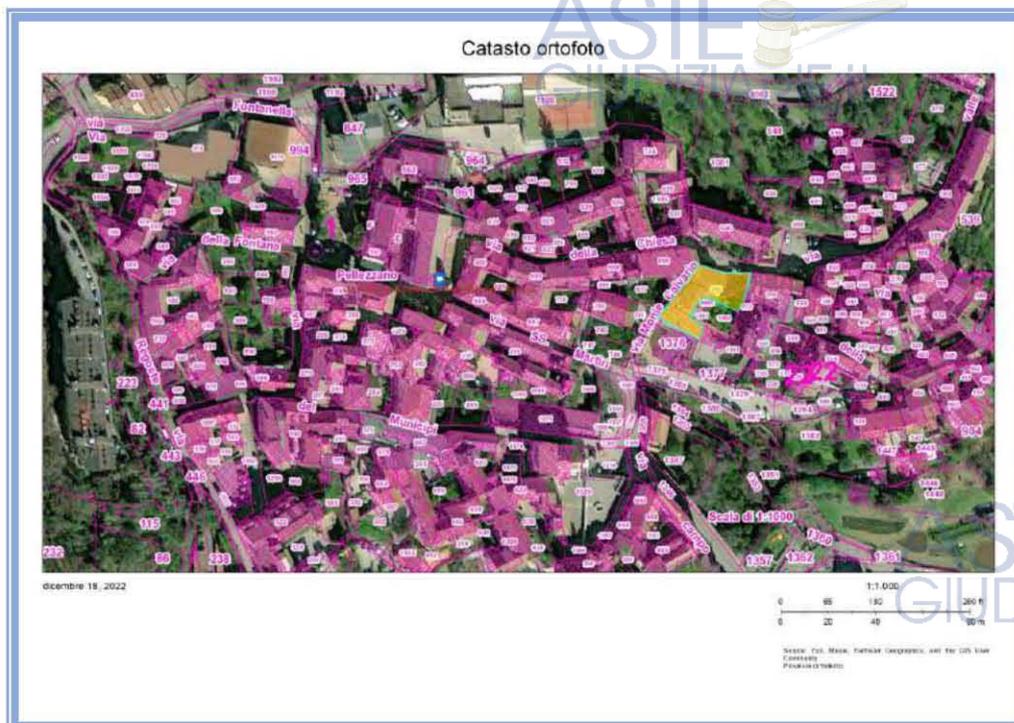
P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

16. Inquadramento area in cui è inserito l'immobile oggetto di stima



Immobile oggetto di stima in Via Dott. Matteo Petrarola n.5.
del Comune di Pellezzano (SA) – in zona centro antico



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



14. Riepilogo LOTTO DI VENDITA RGE 75-2022

Bene 1B

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento sito in Comune di Pellezzano (SA), piano terra, in Via Dottore Matteo Petrarola n.5, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.1 particella n. 294 sub 38, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita 284,05 euro.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 20/09/1996 repertorio n. 82082 raccolta n.20269 a rogito del notaio Fulvio Ansalone trascritto a Salerno il 8/10/1996 ai nn. 24174/1966 e registrato a Salerno il 26/09/1996 al n.6273 serie IT.



Stato di occupazione bene n.1B	occupato da terzi
Valore del bene 1 B piena proprietà	91.041,05
euro	(dico novantuno mila quarantuno/05 euro)
Custode giudiziario	-----
Udienza	7 febbraio
2023	
Data trascrizione pignoramento	7 aprile 2022
Quote pignorate beni	piena proprietà
Importo pignoramento	236.324,25 euro oltre spese ed interessi

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

