

# TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Morrica Maria Luisa, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2020 del R.G.E.

promossa da

**HBG CONNEXSPA**

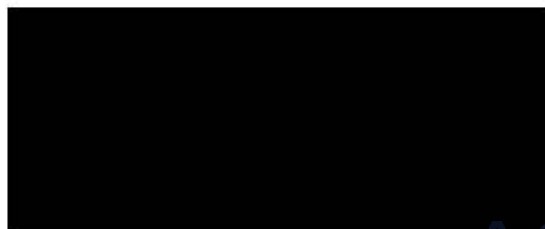
Codice fiscale: 09740911004

Partita IVA: 09740911004

VIA CESARE PASCARELLA N. 7

00100 - Roma (RM)

contro



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Incarico.....                             | 3 |
| Premessa.....                             | 3 |
| Descrizione.....                          | 3 |
| Lotto Unico.....                          | 4 |
| Titolarità.....                           | 4 |
| Dati Catastali.....                       | 5 |
| Stima / Formazione lotti.....             | 5 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 6 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

In data 27/09/2020, il sottoscritto Ing. Morrica Maria Luisa, con studio in Viale Del Bosco, 6 - 84100 - Salerno (SA), email [ing.mluisamorrica@libero.it](mailto:ing.mluisamorrica@libero.it), PEC [marialuisa.morrica@ordingsa.it](mailto:marialuisa.morrica@ordingsa.it), Tel. 328 9329129, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccadaspide (SA) - Via Tempalta n°10

## DESCRIZIONE

Il LOTTO UNICO è in realtà composto da un'abitazione momentaneamente in stato grezzo e con accesso interdetto, con depositi e terreno pertinenziali e corte comune di accesso destinata a sosta e viabilità.

Il tutto viene di seguito sinteticamente descritto e riportato unitamente al valore a base d'asta:

LOTTO UNICO (E.I. 91/2020): Abitazione di tipo economico al piano primo di un compreso di case, con locale pertinenziale adibito a deposito al piano seminterrato e terreno seminativo arborato retrostante, con corte comune di accesso. Il tutto ubicato in località extraurbana di Roccadaspide, alla Via Tempalta.

Dati catastali:

- N.C.E.U. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 607, sub. 3  
Via Tempalta n°179 - piano 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 71,00 mq - totale escluse aree scoperte 71,00 mq -, rendita 209,17 €;
- N.C.E.U. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 231, sub. 1  
Via Tempalta SNC - piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 25,00 mq, superficie catastale totale 43,00 mq, rendita 63,27 €;
- N.C.T. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 228  
accessorio comune ad ente rurale ed urbano, corte, superficie 578,00 mq;
- N.C.T. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 596  
terreno seminativo arborato, classe 5, superficie 415,00 mq, reddito dominicale 0,64 €, reddito agrario 1,39 €.

Il compendio pignorato si trova in località Tempalta di Roccadaspide, zona extraurbana del comune. L'accesso ai luoghi di causa avviene per il tramite della corte comune part.lla 228 esplicitamente pignorata, e di uso comune ai residenti del compreso di case in Via Tempalta, nonché a servizio anche dei manufatti prossimi al compreso di case che include il LOTTO UNICO.

L'abitazione cat. A/3 pignorata part.lla 607 sub. 3 (51,18 mq) è articolata su un unico livello, al primo piano del fabbricato condominiale di ricaduta al civico 10 di Via Tempalta.

L'edificio è in muratura portante, di remota costruzione in mediocri condizioni di conservazione, non è dotato di impianto ascensore e versa in temporanee condizioni di non fruibilità e transennatura con nastri monitori a causa di recente collasso di altro corpo di fabbrica afferente allo stesso compreso di case.

L'ingresso all'abitazione sul lato nord avviene per il tramite di un'unica rampa di scala esterna in muratura. I fronti di affaccio effettivi risultano essere quello laterale con esposizione ovest e quello retrostante con esposizione sud, mentre sul lato est l'abitazione è separata da altro corpo di fabbrica non eseguito tramite setto murario cieco.

La corte comune pignorata come part.lla 228 sul lato nord antistante risulta carrabile e permette l'accessibilità all'abitazione afferente al LOTTO UNICO, mentre sul lato sud retrostante risulta tenuta a prato e permette l'accesso sia al terreno seminativo arborato pignorato part.lla 596 (415,00 mq) sia al deposito agricolo a doppio vano (sub. 1) (24,49 mq) al piano seminterrato della part.lla 231.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:

Valore a base d'asta: 32.500,00 (diconsi: trentaduemilacinquecento euro)

Per ulteriori dettagli descrittivi, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccadaspide (SA) - Via Tempalta n°10

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

Nel caso in oggetto, la società debitrice "[REDACTED]" persona giuridica piena ed esclusiva proprietaria del LOTTO UNICO come configurato dal C.T.U.), come da visura camerale in All. 4 (cfr. All. 4), ha sede legale in Via G. Gonzaga n°77 a Battipaglia, C.F./P.IVA: [REDACTED] numero REA SA - 435601, e risulta costituita il 22/09/2014, avente come oggetto sociale "attività di noleggio, manutenzione, riparazione, costruzione, assemblaggio e commercio all'ingrosso ed al dettaglio di videogiochi e giochi meccanici ed elettromeccanici, da divertimento e intrattenimento etc."

Il capitale sociale della società (deliberato, sottoscritto e versato) è di € 10.000,00. L'amministratore unico è il Sig. [REDACTED] difeso da procuratore costituitosi all'interno della procedura (Avv. Landi Carmela).

Non trattandosi di persona fisica, non si pone alcun problema legato al regime patrimoniale.

Per ulteriori dettagli inerenti alla titolarità del cespite, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.



## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 21     | 607   | 3    |                     | A3        | 1      | 3           |                      | 209,17 € |       |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Ferma restando la superficie e la volumetria complessiva, lo stato di fatto dell'abitazione differisce dalla planimetria catastale per la presenza di taluni affacci lato ovest, su prospetto laterale, non riportati in planimetria catastale, benché riscontrati sui luoghi.

Tale circostanza unita alla necessità di completare i lavori di ristrutturazione interna al fine del conseguimento del requisito di agibilità, lavori peraltro non assentiti, costituisce fattore minusvalente opportunamente temperato dal CTU nella formazione del prezzo base di vendita.

Per ulteriori dettagli catastali, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccadaspide (SA) - Via Tempalta n°10  
Il LOTTO UNICO è in realtà composto da un'abitazione momentaneamente in stato grezzo e con accesso interdetto, con depositi e terreno pertinenziali e corte comune di accesso destinata a sosta e viabilità. Il tutto viene di seguito sinteticamente descritto e riportato unitamente al valore a base d'asta: LOTTO UNICO (E.I. 91/2020): Abitazione di tipo economico al piano primo di un complesso di case, con locale pertinenziale adibito a deposito al piano seminterrato e terreno seminativo arborato retrostante, con corte comune di accesso. Il tutto ubicato in località extraurbana di Roccadaspide, alla Via Tempalta. Dati catastali: - N.C.E.U. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 607, sub. 3 Via Tempalta n°179 - piano 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 71,00 mq - totale escluse aree scoperte 71,00 mq -, rendita 209,17 €; - N.C.E.U. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 231, sub. 1 Via Tempalta SNC



- piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 25,00 mq, superficie catastale totale 43,00 mq, rendita 63,27 €; - N.C.T. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 228 accessorio comune ad ente rurale ed urbano, corte, superficie 578,00 mq; - N.C.T. Roccadaspide (SA), foglio 21, part. 596 terreno seminativo arborato, classe 5, superficie 415,00 mq, reddito dominicale 0,64 €, reddito agrario 1,39 €. Il compendio pignorato si trova in località Tempalta di Roccadaspide, zona extraurbana del comune. L'accesso ai luoghi di causa avviene per il tramite della corte comune part.lla 228 esplicitamente pignorata, e di uso comune ai residenti del compreso di case in Via Tempalta, nonché a servizio anche dei manufatti prossimi al compreso di case che include il LOTTO UNICO. L'abitazione cat. A/3 pignorata part.lla 607 sub. 3 (51,18 mq) è articolata su un unico livello, al primo piano del fabbricato condominiale di ricaduta al civico 10 di Via Tempalta. L'edificio è in muratura portante, di remota costruzione in mediocri condizioni di conservazione, non è dotato di impianto ascensore e versa in temporanee condizioni di non fruibilità e transennatura con nastri monitori a causa di recente collasso di altro corpo di fabbrica afferente allo stesso compreso di case. L'ingresso all'abitazione sul lato nord avviene per il tramite di un'unica rampa di scala esterna in muratura. I fronti di affaccio effettivi risultano essere quello laterale con esposizione ovest e quello retrostante con esposizione sud, mentre sul lato est l'abitazione è separata da altro corpo di fabbrica non eseguito tramite setto murario cieco. La corte comune pignorata come part.lla 228 sul lato nord antistante risulta carrabile e permette l'accessibilità all'abitazione afferente al LOTTO UNICO, mentre sul lato sud retrostante risulta tenuta a prato e permette l'accesso sia al terreno seminativo arborato pignorato part.lla 596 (415,00 mq) sia al deposito agricolo a doppio vano (sub. 1) (24,49 mq) al piano seminterrato della part.lla 231. VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO: Valore a base d'asta: 32.500,00 (diconsi: trentaduemilacinquecento euro) Per ulteriori dettagli descrittivi, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 607, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

| Identificativo corpo                                                    | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Roccadaspide (SA) -<br>Via Tempalta n°10 | 0,00 mq                  | 0,00 €/mq       | € 0,00             |                  |        |
| Valore di stima:                                                        |                          |                 |                    |                  | € 0,00 |

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

All'attualità, l'abitazione risulta non fruibile e l'accesso alla stessa risulta interdetto da nastri monitori, per effetto di un fenomeno franoso che ha coinvolto le part.lla 587 e marginalmente part.lla 604, sul lato est dello stesso compreso di case condominiale a cui afferiscono abitazione ed annessi.

Per tale motivo, non è stato possibile ipotizzare un canone locativo congruo per abitazione ed annessi, limitandosi a quantificare a corpo esclusivamente la redditività del terreno agricolo pertinenziale.

Nel LOTTO UNICO risultano compresi i diritti vantati sulla corte comune part.lla 228 destinata a viabilità di ingresso/egresso a servizio della località Tempalta, con presenza di spazi di circolazione e sosta di autoveicoli.

Si ribadisce che l'appartamento è oggetto di lavori di ristrutturazione in economia non assentiti tesi al conseguimento del requisito di agibilità formale e di fatto: tale fattore minusvalente è stato temperato nella stima.

Per ulteriori dettagli su queste ed altre questioni, si rimanda agli altri allegati dell'elaborato peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, li 27/11/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Morrica Maria Luisa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

