

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa ENZA FARACCHIO

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

Creditore procedente AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Debitore esecutato OMISSIS

Bene 1A.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento residenziale in Comune di Pellezzano (SA), piano secondo e copertura, in Via G.Nicotera n.43 identificato al N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.1 particella n. 694 sub 15 graffata p.696 sub 17 graffata p.760 sub 26, categoria A/4, classe 4, consistenza 17 vani, sup. catastale 317 mq, rendita 1.053,57 euro.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 25/01/2000 repertorio n. 62071 raccolta n. 13016 a rogito del notaio Benedetto Paladini trascritto a Salerno il 8/02/2000 ai nn. 3304/2560 e registrato a Salerno il 11/02/2000 al n.2336 serie IT

Stato di occupazione bene n.1 A occupato dalla madre dell'esecutata

Valore del bene 1A piena proprietà 300.548,11 euro
(dico trecentomila cinquecentoquarantotto/11 euro)

Bene 2A.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è deposito in Comune di Pellezzano (SA), piano seminterrato, in Via G.Nicotera n.43 identificato al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 694 sub 16 graffata p.696 sub 18 graffata p.760 sub 27, categoria C/2, classe 1, consistenza 220 mq, sup. catastale 290 mq, rendita 636,28 euro

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 25/01/2000 repertorio n. 62071 raccolta n. 13016 a rogito del notaio Benedetto Paladini trascritto a Salerno il 8/02/2000 ai nn. 3304/2560 e registrato a Salerno il 11/02/2000 al n.2336 serie IT

Stato di occupazione bene n.2 A occupato dalla madre dell'esecutata

Valore del bene 2A piena proprietà 104.232,50 euro
(dico centoquattromila duecentotrentadue/50 euro)

Bene 3A.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è deposito in Comune di Pellezzano (SA), piano seminterrato, in Via Montecalvario n.2, identificato al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 696 sub 19, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, sup. catastale ----, rendita 66,52 euro

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 27/12/2002 repertorio n. 43053 raccolta n. 5835 a rogito del notaio Filippo Ansalone trascritto a Salerno il 15/01/2003 ai nn. 1768/1511 e registrato a Salerno il 10/01/2003 al n.283 serie IT

Stato di occupazione bene n.3 A occupato da un'esecutata e da altri

Valore del bene 3A piena proprietà 8.045,00 euro
(dico ottomila quarantacinque/00 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

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

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

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.12
3.	Valutazione di divisione del bene	p.17
4.	Stato di possesso del bene	p.18
5.	Valutazione del canone di locazione	p.19
6.	Regime patrimoniale del debitore	p.19
7.	Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente	p.19
8.	Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente	p.23
9.	Acquisizione di visure catastali ed ipotecarie aggiornate	p.26
10.	Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	p.29
11.	Determinazione del valore di stima	p.31
12.	Quantificazione spese per rimozione beni	p.35
13.	Conclusioni	p.40
16.	Inquadramento area	p.54
17.	Riepilogo Lotto di vendita	p.55

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

I beni oggetto della procedura esecutiva sono tre e distintamente si identificano come di seguito:

- Bene n.1A Appartamento residenziale in Comune di Pellezzano (SA), piano secondo e copertura, in Via G.Nicotera n.43 identificato [cfr allegato n.3] in riferimento alla visura storica immobile n. T4009432, al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.1 particella n. 694 sub 15 graffata p.696 sub 17 graffata p.760 sub 26, categoria A/4, classe 4, consistenza 17 vani, sup. catastale 317 mq, rendita 1.053,57 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano 2-3, è intestato ad oggi dal 25/01/2000 a – OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di compravendita del 25/01/2000 a rogito del notaio Paladini B., dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].
- Bene n.2A Deposito in Comune di Pellezzano (SA), piano seminterrato, in Via G.Nicotera n.43 identificato [cfr allegato n.3] in riferimento alla visura storica immobile n. T410139 al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.1 particella n. 694 sub 16 graffata p.696 sub 18 graffata p.760 sub 27, categoria C/2, classe 1, consistenza 220 mq, sup. catastale 290 mq, rendita 636,28 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano S1, è intestato ad oggi dal 25/01/2000 a OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di compravendita del 25/01/2000 a rogito del notaio Paladini B., dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].
- Bene n.3A Deposito in Comune di Pellezzano (SA), piano seminterrato, in Via Montecalvario n.2, identificato [cfr allegato n.3] al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.1 particella n. 696 sub 19, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, sup. catastale ----, rendita 66,52 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano S1, è intestato ad oggi dal 27/12/2002 a

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



OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di compravendita del 27/12/2002 a rogito del notaio F. Ansalone, 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.

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 definirli 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].

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



Il fabbricato in cui sono inseriti i beni oggetto di procedura è un edificio di antica datazione in centro urbano, sorge arroccato su dislivello di quota, in continuità di cortina con i fabbricati adiacenti su via G. Nicotera, libero sui fronti lato valle.

Sul portale di accesso si rileva chiave di volta in marmo del portale con incisione data "1843". Il fabbricato è articolato in piano terra, due livelli, un piano seminterrato, copertura a terrazzo ed a falda con tegole.

Il prospetto di via G. Nicotera è definito da una partitura regolare, con rifiniture in pietra chiara che decorano paramenti e basamento, il prospetto a valle altresì è di ordinarie rifiniture e di alcun pregio. Il fabbricato confina a Nord ed Ovest con via G. Nicotera, Sud con Via Montecalvario, ad Este con altra proprietà definita dalla particella n.690 dello stesso foglio.

I beni oggetto di stima sono identificati rispettivamente in [cfr allegato N. 3-5-10]:

- Bene n.1A: appartamento residenziale al piano secondo e copertura, con accesso da Via Nicotera n.43;
- Bene n.2A: deposito al piano seminterrato, con accesso pedonale da Via Nicotera n.43 e da Via Montecalvario n.4, accesso carrabile da Via Montecalvario n. 6;
- Bene n.3A: deposito piano seminterrato da Via Montecalvario n.2.

4.4.1. Bene n.1 A

Appartamento residenziale identificato al N.C.E.U. foglio n. 1 p. 694 sub 15 graffato p.696 sub 17 graffato p.760 sub 26

Il bene oggetto di stima è un appartamento sito al secondo piano con annessa copertura esclusiva a terrazzo. La geometria dell'immobile è rettangolare, isolata sui tre lati, confina a:

- Nord ed Ovest con via G. Nicotera;
- Sud con stessa la particella 837 dello stesso foglio della stessa proprietà;
- Est con altra proprietà definita dalla particella n.694 del foglio n.1.

L'accesso all'appartamento è a mezzo rampa di scala condominiale senza smonto di pianerottolo, con porta in legno di ampie dimensioni.

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



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

L'appartamento è regolare, articolato con ampio ingresso da cui si articolano studio, sala da pranzo con camino e salone triplo. Dalla sala pranzo si accede all'ampia cucina e al lungo corridoio che articola tre camere regolari e zona servizi. Quest'ultima è divisa in due bagni, lavanderia, ripostiglio. Dall'ingresso si accede con scala esclusiva esterna al piano di copertura a terrazzo, che si rileva in buono stato di manutenzione ed uso, rifinito con guaina a vista e senza parapetti perimetrali.

L'immobile è molto luminoso con aperture su tre fronti e con visibilità libera sul paesaggio circostante.

Le rifiniture sono di livello medio-alto e di gusto classico, si rilevano in buono stato di uso e manutenzione: pavimenti in cotto chiaro, in graniglia e ceramica decorata; i bagni sono arredati con pavimenti e rivestimenti in gres opaco e lucido, di design classico, sono completi degli arredi sanitari; le porte sono il legno in finitura bianca ed opaca, del tipo a battenti, con pannellature opache e vetrate, con cornici perimetrali lignee; le tinteggiature sono in acrilico colorato e decorato in buono stato di manutenzione con inserti di cornici a gesso; gli infissi sono in pvc bianco e/o dorato con persiane in pvc .

La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni ad elementi per la zona notte. Si rilevano le utenze domestiche. Lo stato di uso e manutenzione dell'appartamento è buono, con rifiniture di livello medio, adeguata dotazione impiantistica [cfr allegati N.3-5-9].

L'appartamento si sviluppa su una superficie residenziale complessiva di circa 265 mq con un'altezza utile interna di 3,45 per la zona giorno e notte, per la zona servizi l'altezza è variabile 2,62/2,90/3,30/0,50 ml, oltre la superficie di circa 259 mq del terrazzo di copertura. Le superfici dei balconi si rilevano in circa 1,54 mq, che si conforano con piccolo sporto sul fronte di via G. Nicotera.

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 il bene oggetto di stima è in buono stato di manutenzione interno ed esterno, per rifiniture e consistenze con elementi tipici di edilizia di antica datazione sul fronte di via G. Nicotera. [cfr allegati N.3-5-9].

4.4.2. Bene n.2 A

Deposito identificato al N.C.E.U. foglio n. 1 p. 694 sub 16 graffato p.696 sub 18 graffato p.760 sub 27

Il bene oggetto di stima è un deposito sito al piano seminterrato del fabbricato sopradescritto con doppio accesso pedonale ed uno carrabile. La geometria dell'immobile è rettangolare, isolata sui tre lati, confina a:

- Nord ed Ovest con terrapieno di via G.Nicotera;
- Sud con la particella 837 della stessa proprietà e con la particella n.699 dello stesso foglio di altra proprietà;
- Est con altra proprietà definita dalla particella n.690 dello stesso foglio.

L'accesso pedonale è consentito dall'androne al piano terra del fabbricato sopradescritto, a mezzo di scala interna esclusiva, e da porta in ferro su Via Montecalvario n.4; l'accesso carrabile è a mezzo di cancello automatico da Via Montecalvario n.6 che immette nella corte di proprietà definita dalla particella n.837 della stessa proprietà, non inclusa nella presente procedura.

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

Il deposito è definito da geometria regolare spazio indiviso ad arcate e coperture a crociera ed orizzontali. Si rileva un deposito sottoscala che si raccorda all'accesso pedonale di Via Montecalvario n.2, piccolo bagno ricavato nel pianerottolo della scala che conduce all'androne condominiale. Dalla corte pertinenziale definita dalla particella n.837 del foglio n.1, non inclusa nella presente procedura e su cui va esteso il pignoramento per funzionalità e per consentire accesso carrabile al deposito, si rilevano gli accessi ai depositi nella zona del sottoscala senza porte e/o delimitazioni.

Le due ampie arcate sulla corte che definiscono gli ingressi principali al deposito sono delimitate da saracinesche in ferro, le altre due ampie aperture a finestra

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

sono delimitate da grate in ferro. L'andamento orografico del sito è con notevole dislivello per cui la corte interna definita dalla p.837 da integrare nel pignoramento, è articolata in parte con giardino a livello del deposito a cui si raccorda con scala esterna, in parte con rampa carrabile asfaltata.

Il deposito è allo stato grezzo nei paramenti murari in pietra e cemento, e nel massetto di pavimentazione. Si rilevano muffa ed infiltrazioni nelle pareti contro il terrapieno. La dotazione impiantistica è essenziale e datata, con impianto idrico per il bano ed elettrico. Si rilevano le utenze domestiche [cfr allegati N.3-5-9].

Il deposito si sviluppa su una superficie complessiva di circa 25 mq con un'altezza utile interna variabile di 3,80/1,80/4,00/2,50 ml.

La corte, identificata al NCT foglio n.1 p.837 in titolarità alla stessa proprietà si sviluppa su una superficie complessiva tra giardino e rampa di circa 208 mq, ed è da includersi nel presente pignoramento in quanto pertinenziale allo stesso bene come da atto di provenienza.

In conclusione il bene oggetto di stima è in carente stato di manutenzione interno privo di rifiniture. [cfr allegati N.3-5-9].

4.4.3. Bene n.3A

Deposito identificato al N.C.E.U. foglio n. 1 p. 696 sub 19

Il bene oggetto di stima è un deposito sito al piano seminterrato del fabbricato sopradescritto, con accesso pedonale da Via Montecalvario n.2. La geometria dell'immobile è regolare, confina a:

- Nord con terrapieno di via G.Nicotera;
- Ovest e Sud con Via Montecalvario;
- Est con stessa proprietà definita dal bene n.2.

L'accesso pedonale è a mezzo porta in ferro e con due scalini interni, in quanto sito a quota sottoposta dall'asse viario di via Montecalvario, con orografia a dislivello.

Il deposito è uno spazio indiviso con copertura a crociera, piccola finestra sul fronte Ovest, si rileva allo stato grezzo nei paramenti murari in pietra e cemento,

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

e nel massetto di pavimentazione. Si rilevano muffa ed infiltrazioni nelle pareti contro il terrapieno. La dotazione impiantistica è assente [cfr allegati N.3-5-9].

Il deposito si sviluppa su una superficie complessiva di circa 22 mq con un'altezza utile interna variabile di 1,80/3,45 ml.

In conclusione il bene oggetto di stima è in carente stato di manutenzione interno senza rifiniture. [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 $Sc = Su + 60\% Snr$ 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.1A		
N.C.E.U. foglio n. 1 p. 694 sub 15 graffato p.696 sub 17 graffato p.760 sub 26		
Distribuzione funzionale	Superfici nette	Coefficiente di omog.
Ingresso	16,31 mq	1.00
Studio	24,16 mq	1.00
Cucina	13,20 mq	1.00
Sala pranzo	26,44 mq	1.00
Salone	52,12 mq	1.00
Corridoio	20,82 mq	1.00
Letto 1	22,72 mq	1.00
Letto 2	22,45 mq	1.00
Letto 3	22,27 mq	1.00
Ripostiglio	13,08 mq	1.00
Lavanderia	12,49 mq	1.00
Bagno 1	10,41 mq	1.00

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

Bagno 2	5,75 mq	1.00
Disimpegno	2,90 mq	1.00
Balcone 1	0,21 mq	0.30
Balcone 2	0,21 mq	0.30
Balcone 3	0,21 mq	0.30
Balcone 4	0,91 mq	0.30
Terrazzo di copertura	259,24 mq	0.10
Bene n.2A N.C.E.U. foglio n. 1 p. 694 sub 16 graffato p.696 sub 18 graffato p.760 sub 27		
deposito indiviso	233,00 mq	1.00
Deposito 1	8,96 mq	1.00
Deposito 2	5,56 mq	1.00
Ingresso	4,77 mq	1.00
Bagno	6,04 mq	1.00
p.837 (da inserire nel pignoramento)	207,40 mq	0.10
Bene n.3A N.C.E.U. foglio n. 1 p. 696 sub 19		
Deposito	21,53 mq	1.00

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

Bene n.1 A -N.C.E.U. foglio n. 1 p. 694 sub 15 graffato p.696 sub 17 graffato p.760 sub 26

Bene n.1A = $265,12 + 0,30 \times 1,54 + 0,10 \times 259,24$ mq = 291,51 mq ovvero, approssimando a circa 291 mq (dico duecento novantuno mq) di superficie omogeneizzata.

Bene n.2A- N.C.E.U. foglio n. 1 p. 694 sub 16 graffato p.696 sub 18 graffato p.760 sub 27

Bene n.2A = $258,53 + 0,10 \times 207,40$ mq = 279,27 mq ovvero, approssimando a circa 279 mq (dico duecento settantanove mq) di superficie omogeneizzata.

Bene n.3A- N.C.E.U. foglio n. 1 p. 696 sub 19

Bene n.3 = 21,53 mq = 22 mq (dico ventidue mq) di superficie omogeneizzata.

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

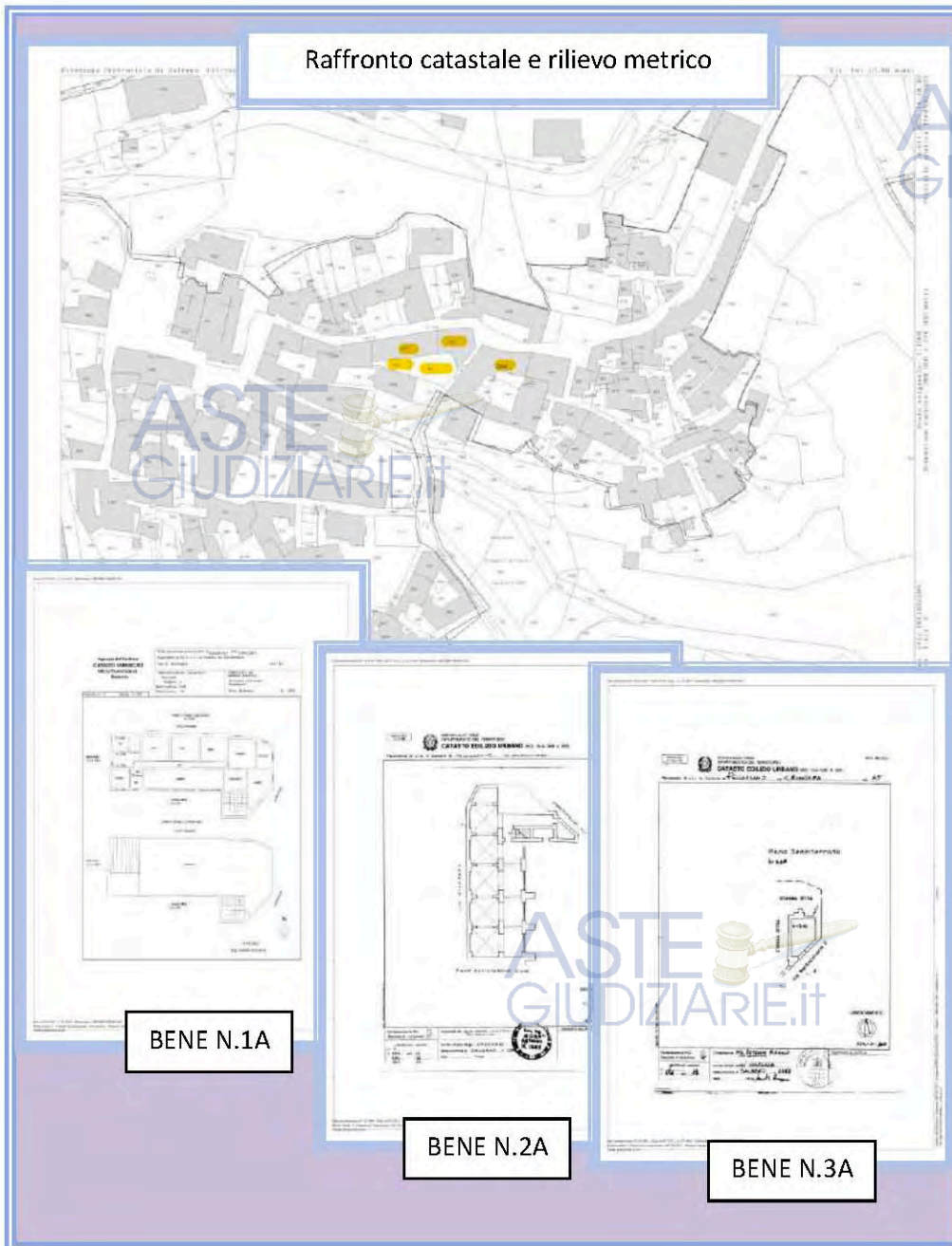
Studio di architettura e consulenza

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





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



NCEU Foglio 1	Sup. catastale	Sup. rilevata	Destinazione catastale	Destinazione rilevata	Ubicazione	Congruo
p. 694 sub 15 graffato p.696 sub 17 graffato p.760 sub 26	17 vani	265 mq	A/4 abitazione popolare	abitazione	Piano 2-3	SI
p. 694 sub 16 graffato p.696 sub 18 graffato p.760 sub 27	290 mq	258,53 mq	C2	Deposito	S1	SI
p.696 sub 19	23 mq	22 mq	C2	deposito	S1	SI

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

Beni nn.1A e 2A

I beni oggetto di stima sono pervenuti in piena proprietà all'esecutata OMISSIS con atto di compravendita dai germani OMISSIS del 25/01/2000 repertorio n. 62071 raccolta n. 13016 a rogito del notaio Benedetto Paladini trascritto a Salerno il 8/02/2000 ai nn. 3304/2560 e registrato a Salerno il 11/02/2000 al n.2336 serie IT: "[...]Art.1 I signori OMISSIS, ciascuno per la quota di comproprietà vantate tutti e due congiuntamente ed in parti uguali tra loro per l'intero, vendono e trasferiscono alla signorina OMISSIS C.F. OMISSIS C.F., che accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita in Pellezzano facente parte del fabbricato sito alla via Giovanni Nicotera n.45 e precisamente:

- a) appartamento posto al secondo piano distinto con il numero interno 3, composto di sei vani d'accessori con annessa alla proprietà esclusiva del terrazzo di copertura al terzo piano ricevente l'accesso direttamente dall'ingresso dell'unità immobiliare suddetta. Confini con Via Nicotera, con Via Montecalvario con proprietà stessa ditta ed eredi OMISSIS. Catasto Pellezzano via Giovanni Nicotera n.45 nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 1001248, foglio 1 particella 694 sub 15 Giovanni Nicotera n.45,

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

piano 2-3, categoria A4, classe 3, vani 16,5 con rendita di lire 1.650.000; nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 1001248 foglio 1, particelle 696, sub 17 via Giovanni Nicotera n.45 categoria A4. nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 1001248 foglio 1 particella 760 sub 26 Giovanni Nicotera n.45 categoria A4, con precisazione che le particelle 696 sub 17 e 760 sub 26 sono aggraffate alla particella 694 sub 15 tutto in ditta alla parte venditrice. b) locale scantinato posto al piano seminterrato di circa 220 m² che riceve accesso da scala interna che a sua volta riceve accesso dall'androne di proprietà condominiale **ed annesso giardinetto pertinenziale dell'estensione di circa 248 m² con accesso ai locali terranei ed avente ingresso esclusivo da via Montecalvario.** Confini. con OMISSIS, con via Montecalvario, con eredi OMISSIS ed eredi OMISSIS Catasto. Pellezzano via Giovanni Nicotera n.45 del nuovo catasto edilizio urbano alla partita 1001248 foglio 1 particella 694 sub 16 via Giovanni Nicotera n.45 piano S1 categoria C2 classe 1 220 m² con rendita di lire 1.232.000. nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 100248 foglio 1 particella 696 sub 18 via Giovanni Nicotera n.45 categoria C2. nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 1001248 foglio 1 particella 760 sub 27 Giovanni Nicotera n.45 categoria C2. con precisazione che le particelle 696 sub 18 e 760 sub 27 sono aggraffate alla particella 694 sub 16; sito in Pellezzano riportato nel nuovo catasto terreni alla partita 1518 foglio 1 mappale 837 are 2 centiare 48 qualità frutteto di 2^a classe RDL 6.324 RAL 4.712. Art.2) **Precisazioni immobiliari. La vendita segue a corpo con ogni accessorio accessione dipendenza pertinenza comunione con la quota proporzionale con proprietà su tutte le parti comuni del fabbricato quali risultano per le giurie ostinazione in specie con l'intera quota proporzionale di comproprietà spettante alla parte venditrice sulla scala che, di partendo così dal pianerottolo del piano primo conduce alla porta d'ingresso dell'appartamento sopravvenuto la vendita semi inoltre con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare venduta 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

trova come pervenuta. Art.3) provenienza. in ordine alla provenienza la venditrice dichiara che la produzione di fabbricati innanzi venduta lei pervenuta: - per la quota di 2/3 per successione legittima dal proprio padre OMISSIS [...] giusta dichiarazione di successione presentata presso l'ufficio del registro successioni di Salerno in data 19 giugno 1984 al n. 73 del volume 667 e successiva dichiarazione integrativa presentata al medesimo ufficio in data 23 novembre 1999 al n. 76 del volume 1130; per la quota di 1/3 per la successione legittima dalla propria madre OMISSIS [...] giusta dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro successione di Salerno in data 18 ottobre 1989 al n. 2 del volume 789 e successiva in dichiarazione integrativa presentata al medesimo ufficio in data 23 novembre 1999 n. 77 del volume 1130 [...]“si produce atto in copia conforme all'originale in copia in allegato n.4.

La scrivente evidenzia dall'atto sopracitato, per il bene 2A, che la corte identificata dalla particella n.837 del foglio n.1 in titolarità all'esecutata è **annessa al deposito e non scindibile per funzionalità e composizione.** Pertanto è da prevedere l'integrazione della stessa nel pignoramento della presente procedura.

I beni 1A e 2A oggetto di procedura sono predetti venditori OMISSIS come di seguito:

- per la quota di 2/3 per successione legittima dal proprio padre OMISSIS giusta dichiarazione di successione presentata presso l'ufficio del registro successioni di Salerno in data 19 giugno 1984 al n. 73 volume 667 e successiva dichiarazione integrativa presentata al medesimo ufficio in data 23 novembre 1999 al n. 76 del volume 1130 - si produce nota di trascrizione in allegato n.4;

- per la quota di 1/3 per la successione legittima dalla propria madre G OMISSIS, giusta dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro successione di Salerno in data 18 ottobre 1989 al n. 2 del volume 789 e successiva in dichiarazione integrativa presentata al medesimo ufficio in data 23 novembre 1999 n. 77 volume 1130 - si produce nota di trascrizione 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



Al sig. OMISSIS i beni erano prevenuti per acquisto da OMISSIS con atto a rogito del notaio Francesco Falvella del 22/09/1949 registrato a Salerno il 4/10/1949 al n. 584 e trascritto a Salerno il 7/10/1949 ai nn.13578/14524 - si produce nota di trascrizione in allegato n.4.

L'analisi della provenienza del bene oggetto di procedura è stata elaborata sino al 1949 oltre il ventennio richiesto, e riscontra quanto esposto agli atti del creditore procedente nella relazione notarile.

Provenienza del bene n.1A all'esecutato		
N.C.E.U. di Pellezzano (SA) Foglio n. 1 part. 694 sub 15 graffato alla p. 696 sub 17 graffato alla p. 760 sub 26	OMISSIS	Diritti proprietà quota 1/1 dal 25/01/2000
	OMISSIS	Diritti proprietà quota 1/1 dal 18/10/1989 al 25/01/2000
	OMISSIS	Diritti proprietà quota 1/1 dal 22/09/1949 al 18/10/1989
	OMISSIS	Sino al 22/09/1949
Provenienza del bene n.2 Aall'esecutato		
N.C.E.U. di Pellezzano (SA) Foglio n.1 part. 694 sub 16 graffato alla p. 696 sub 17 graffato alla p. 760 sub 27	OMISSIS	Diritti proprietà quota 1/1 dal 25/01/2000
	OMISSIS	Diritti proprietà quota 1/1 dal 18/10/1989 al 25/01/2000
	OMISSIS	Diritti proprietà quota 1/1 dal 22/09/1949 al 18/10/1989
	OMISSIS	Sino al 22/09/1949

Bene n.3A

Il bene oggetto di stima è pervenuto in piena proprietà all'esecutata OMISSIS con atto di compravendita dalla sig.ra OMISSIS del 27/12/2002 repertorio n. 43053 raccolta n. 5835 a rogito del notaio Filippo Ansalone trascritto a Salerno il 15/01/2003 ai nn. 1768/1511 e registrato a Salerno il 10/01/2003 al n.283 serie IT: "[...]Art.1 la signora OMISSIS per la proprietà piena ed esclusiva con ogni garanzia di legge vende alla signora OMISSIS che accetta e acquista il locale terreno a uso deposito in Pellezzano via Giovanni Nicotera di catastali metri quadrati 23 confinante con detta via dalla quale riceve accesso diretto con proprietà OMISSIS per più lati salvo altri in NCEU del Comune di Pellezzano in ditta esattamente intestata foglio n.1 n. 696/19 via Nicotera n.15 piano terra categoria C/2 classe 1^a, mq 23 R.C. euro 66,52. Ai fini della provenienza dichiara la venditrice signora

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

OMISSIS che il locale oggetto del presente le pervenne infra maggiore consistenza con atto a mio rogito del 13 maggio del 1996 registrato in Salerno il 30 detti al n. 3754 e vi trascritto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari addì 29 maggio 1996 ai nn. 12854/ 10265. La vendita serve a corpo nello stato di fatto e di manutenzione attuale di cui la parte acquirente si dichiara edotta una con ogni inerente diritto ragione azione pertinenza dipendenza e servitù una con i proporzionali diritti condominiali alle parti comuni per legge per destinazione e per titolo rinunziandosi al riguardo alla venditrice signora OMISSIS in favore della signora OMISSIS a ogni diritto sulle rampe- scala che conducono al piano primo al piano secondo a servizio esclusivo dell'appartamento in Piano secondo di proprietà della stessa signora OMISSIS C.F. OMISSIS C.F. . Art.2) La parte venditrice garantisce dell'alienato la proprietà la disponibilità e la libertà da pesi oneri pregiudizievoli e da concorrenti diritti di prelazione. [...] la signora OMISSIS dichiara sotto la propria personale responsabilità per l'osservanza della normativa di cui alla legge 28 febbraio 1985 numero 47 che il locale col presente alienato è stato costruito in data anteriore 1 il primo settembre 1967 [...] - si produce atto in copia conforme all'originale in copia in allegato n.4.

Il bene è pervenuto alla venditrice OMISSIS con atto di compravendita rogito del notaio Filippo Ansalone 13 maggio 1996 repertorio 2816 raccolta 1098 trascritto a Salerno il 29 /05/1996 ai nn. 12854/10265 registrato a Salerno in data 30/05/1996 al n.3754 da cui si estrapola: "[...] i germani signor OMISSIS [...] proprietari pieni ed esclusivi in parti uguali tra loro [...] del vano in piano seminterrato avendo accesso sia dell'androne comune civico 45 sia della via Montecalvario due confinanti nell'insieme con via Nicotera , via Montecalvario correttamente proprietà di essi dichiaranti salvo altri, e quale complessivamente rappresentata sulla piantina planimetrica già allegata alla scheda prodotta all'UTE di Salerno In data 3 Marzo 1970 n. 2482 di protocollo e successivamente ripresentata in allegato alla domanda UTE di Salerno del 4 aprile 1996 protocollo n. 32 e avente quale pertinenza di proprietà esclusiva il locale terraneo con accesso dal civico 43 sempre di via Nicotera confinante con

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



detta via con androne comune con restante proprietà di essi dichiaranti salvo altri e quale rappresentato sulla piantina planimetrica allegata la denuncia prodotta all'UTE di Salerno in data 4 aprile 1996 protocollo n. 31 il tutto in NCEU al foglio numero 1 numero 696/14 via G Nicotera 45 piano I int.1; numero 696/1 via Nicotera 43 piano terra provenienza per il numero 696/14 in ragione di un terzo sulla successione OMISSIS [...]” - si produce atto in copia conforme all'originale in copia in allegato n.4.

Provenienza del bene n.3A all'esecutato		
N.C.E.U. di Pellezzano (SA) Foglio n. 1 part. 696 sub 19	OMISSIS	Diritti proprietà quota 1/1 dal 27/12/2002
	OMISSIS	Diritti proprietà quota 1/1 dal 13/05/1996 al 27/12/2002
	OMISSIS	Diritti proprietà quota 1/1 dal 11/03/1984 al 13/05/1996
	OMISSIS	Diritti proprietà quota 1/1 dal 22/09/1949 al 18/10/1984
	OMISSIS	Sino al 22/09/1949

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.

Bene n.1A L’immobile oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite all’esecutato. L’immobile potrebbe essere divisibile per composizione e funzionalità, prevedendo però un’unica porta di caposcala ed accesso comune, previa autorizzazione del condominio; tale ipotesi comporterebbe la costituzione

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

di due masse immobiliari non di egual pregio e valore per orientamento, funzionalità e composizione.

Bene n.2A 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.

Bene n.3A L'immobile oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite all'esecutato. L'immobile non è divisibile né per composizione né per funzionalità.

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. beni nn.1A-2A-3A sono in possesso della sig.ra [REDACTED] anch'essa esecutata in questa procedura ma per altra proprietà, a titolo gratuito in qualità di madre della proprietaria esecutata.

La sig.ra OMISSIS nata a Salerno il 28/11/1980 è residente in Comune di Pellezzano in Via G. Nicotera n.43 con il proprio nucleo familiare composto da lei e dalla madre esecutata OMISSIS. La scrivente produce in allegato n.6 i documenti anagrafici citati.

6.2 Nomina custode giudiziario

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

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



nel medesimo stato di conservazione e manutentivo in quel contesto in congruenza con le quotazioni immobiliari OMI primo semestre 2022, zona urbana tipologia residenziale, i seguenti valori [cfr allegato n.9]:

bene n.1A appartamento residenziale circa 1.100,00 euro/mese;

bene n.2A deposito circa 500,00 euro/mese;

bene n.3A deposito circa 40,00 euro/mese.

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 documenti anagrafici allegati [cfr allegato n.6]:

- La sig.ra OMISSIS ha contratto matrimonio in Pellezzano in data 19/11/2011 senza alcuna annotazione.

Con provvedimento del Tribunale di Salerno n. 3446 in data 1/06/2021 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto controscritto.

I beni 1A-2A-3A sono stati acquistati dall'esecutata in data 27/12/2002 e 25/01/2002 nello stato civile nubile.

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

Bene n. 1A e n.2A

Come da atto di compravendita sopracitato del 25/01/2000 a rogito del notaio Benedetto Paladini si riporta: " Art.2) [...] *Precisazioni immobiliari. La vendita segue a corpo con ogni accessorio accessione dipendenza pertinenza comunione con la quota proporzionale con proprietà su tutte le parti comuni del fabbricato quali risultano per le giurie ostinazione in ispecie con l'intera quota proporzionale di comproprietà spettante alla parte venditrice sulla scala che, di partendo così dal pianerottolo del piano primo conduce alla porta d'ingresso dell'appartamento sopravvenuto la vendita semi inoltre con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare venduta si trova come pervenuta. [...] Art.6)*

ASTE
GIUDIZIARIE.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



Garanzie. La parte venditrice assicura e garantisce la piena proprietà disponibilità e libertà della consistenza immobiliare innanzi vendita da pesi vincoli afficenze ipotecarie e trascrizioni comunque pregiudizievoli. [...] La parte acquirente espressamente si obbliga ad eseguire nell'appartamento in oggetto a proprio cura e spese la sostituzione di due solai attualmente in legno, di separazione del secondo piano dal primo piano, con altri in latero cemento, il tutto da ultimare e poi da collaudare entro e non oltre 31 luglio del 2000. Inoltre la parte acquirente resta espressamente autorizzata a realizzare gli impianti tecnologici che collegano il piano seminterrato al secondo piano [...] Art.9) [...] l'intero fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto del presente atto è stato costruito in data precedente il 1 settembre 1967 e risulta inserito nel piano di recupero urbanistico approvato dal comune di Pellezzano. Art.10) [...] trattandosi di trasferimento di immobili nei confronti di soggetto che attua il recupero rientrando gli immobili oggetto della presente vendita nell'ambito dei piani di recupero di iniziativa pubblica di cui agli articoli 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978 n. 457 e approvato ai sensi della 219/81 'articolo 28 con delibera del consiglio comunale n.159/82 come risulta dal certificato del Comune di Pellezzano rilasciate in data 20 gennaio del 2000 che si allega al presente atto sotto la lettera A [cfr allegato n.4] - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n. 4.

Bene n. 3A

Come da atto di compravendita sopracitato del 27/12/2002 a rogito del notaio Filippo Ansalone si riporta : "[...] . La vendita serve a corpo nello stato di fatto e di manutenzione attuale di cui la parte acquirente si dichiara edotta una con ogni inerente diritto ragione azione pertinenza dipendenza e servitù una con i proporzionali diritti condominiali alle parti comuni per legge per destinazione e per titolo rinunziandosi al riguardo alla venditrice signora Santoro Olga in favore della signora OMISSIS a ogni diritto sulle rampe- scala che conducono al piano primo al piano secondo a servizio esclusivo dell'appartamento in Piano secondo di proprietà della stessa signora OMISSIS. Art.2) La parte venditrice garantisce dell'alienato la proprietà la disponibilità e la libertà da pesi oneri pregiudizievoli e da concorrenti

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



diritti di prelazione"[cfr allegato n.4] - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n. 4.

I beni oggetto di stima ricadono sui lotti di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Pellezzano (SA) al foglio n. 1 particella n. 694-696-762-837 che, come si evince dal certificato rilasciato dal Comune sopracitato e posto in allegato con protocollo n. 18070 del 13/12/2022 [cfr allegato N.7], sono definiti da:

- rientrano nella perimetrazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del territorio dell'ex Autorità di Bacino Destra Sele adottato con delibera del C.I. n.10/2011 e pubblicato sul BURC n.26/2011, per cui: rischio frane: rischio moderato ; pericolo frane: pericolosità moderata .

9.2 vincoli e/o oneri condominiali

In beni oggetto di stima sono inseriti nel condominio di Via G. Nicotera n.43 in Comune di Pellezzano, C.F. 95055000657, il cui amministratore p.t. è la signora OMISSIS.

La scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'amministratore e desunto che rientrano nel costituito e sopracitato condominio i beni oggetto di stima, si riportano gli estratti conti al 5/12/2022 dei beni, le tabelle millesimali, e quant'altro utile ai fini di giustizia [cfr. allegato n.8].

L'amministratrice con nota del 5/12/2022 ha dichiarato quanto di seguito:

- millesimi di proprietà dei bene n. 1A: 262,39;
- millesimi di proprietà dei bene n. 2A: 130,98;
- millesimi di proprietà dei bene n. 3A: 11,79;
- la spesa ordinaria per quota millesimi del bene n.1A è circa $(210,00+63,60)= 273,60$ euro;
- non sono state deliberate spese straordinarie e le spese ordinarie e straordinarie degli ultimi due anni dalla data del 5 dicembre 2022, sono state regolarmente pagate.

Si allegano di condominio con tabelle millesimali.

9.3 domande di condoni matrimoniali 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



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. T145288 del 6/12/2022 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.13 note di cui n.4 inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 5/12/2022:

nota 1. Trascrizione a favore del 8/02/2000 reg. part. 2560 reg. gen.3304

Atto di compravendita del 25/01/2000 rep. 62071 a rogito del notaio Paladini Benedetto dei beni oggetto di procedura - si produce copia atto conforme all'originale in allegato n.4;

nota 3. Trascrizione a favore del 15/01/2003 reg. part. 1511 reg. gen.1768

Atto di compravendita del 27/12/2002 rep. 43053 a rogito del notaio Filippo Ansalone del bene oggetto di procedura - si produce copia atto conforme all'originale in allegato n.4;

nota 8. 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 12. 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

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



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. [...].

11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto

Bene n. 1 A

11.1.1 Dalla visura storica per immobile n.T4009432 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 694 sub 15 graffata p.696 sub 17 graffata p.760 sub 26, categoria A/4, classe 4, consistenza 17 vani, sup. catastale 317 mq, rendita 1.053,57 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano 2-3, è intestato ad oggi dal 25/01/2000 a [cfr allegato n.3] OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di compravendita del 25/01/2000 a rogito del notaio Paladini B., dati congrui con la procedura. Si rilevano le particelle graffate nn.694-696-760.

11.1.2 La visura storica in catasto terreni T411576 per la particella identificata al N.C.T. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n.696 qualità Ente Urbano, superficie di 226 mq dati provenienti dall'impianto meccanografico del 30/06/1973, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

La visura storica in catasto terreni T411865 per la particella identificata al N.C.T. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n.694 qualità Ente Urbano, superficie di 301

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



mq dati provenienti dall'impianto meccanografico del 30/06/1973, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

11.1.3. La visura storica per soggetto n.T407928 dell'esecutato OMISSIS, riportano per i beni oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3].

-11.1.4. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T149500 sono aggiornate dell'edificato del fabbricato per il foglio n.1 particelle nn. 696-694, congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di Pellezzano.

Gli elaborati planimetrici prodotti con visure n.T413899 rappresentano la consistenza sulla p. 694 del foglio n.1 [cfr allegato N.3-5].

L'elenco subalterni elaborati con visure n. T153863 -T154171- T414125 individua n.10 unità immobiliari sul lotto della particella 694 foglio n.1 distinti tra abitazioni, depositi e bene comune [cfr allegato N.3-5].

Sulla particella n.694 del foglio n.1 insistono n.31 unità immobiliari, in riscontro alla visura C0000137920007; sulla particella n.696 del foglio n.1 insistono n.32 unità immobiliari, in riscontro alla visura C0000137920007 [cfr allegato N.3-5].

11.1.5. La scheda catastale planimetrica dell'immobile oggetto di procedura elaborata con visura n. T159192 riscontra lo stato di fatto al 10/03/2005, ed è congruente al rilievo metrico eseguito.

In conclusione in riscontro al rilievo metrico eseguito ed alla documentazione catastale desunta, la scrivete rileva congruenza dei dati catastali e documentali.

Bene n. 2A

11.1.6 Dalla visura storica per immobile n.T410139 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 694 sub 16 graffata p.696 sub 18 graffata p.760 sub 27, categoria C/2, classe 1, consistenza 220 mq, sup. catastale 290 mq, rendita 636,28 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano S1, è intestato ad oggi dal 25/01/2000 a [cfr allegato n.3] OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1; dati derivanti dall'atto di compravendita del 25/01/2000 a rogito del notaio Paladini B., dati congrui con la procedura. Si rilevano le particelle graffate nn.694-696-760.

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



11.1.7 La visura storica in catasto terreni T411576 per la particella identificata al N.C.T. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n.696 qualità Ente Urbano, superficie di 226 mq dati provenienti dall'impianto meccanografico del 30/06/1973, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

La visura storica in catasto terreni T411865 per la particella identificata al N.C.T. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n.694 qualità Ente Urbano, superficie di 301 mq dati provenienti dall'impianto meccanografico del 30/06/1973, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

11.1.8 La visura storica in catasto terreni T412680 per la particella identificata al N.C.T. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n.837 qualità Frutteto classe 2, superficie di 248 mq, R.D. 3,27 euro R.A. 2,43 euro dati provenienti dall'impianto meccanografico del 30/06/1973, è intestato ad oggi dal 25/01/2000 a [cfr allegato n.3] OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di compravendita del 25/01/2000 a rogito del notaio Paladini B., dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3]. il bene non è inserito nel pignoramento che ha generato al presente procedura, ma è annesso e strettamente funzionale al bene n.2A.

11.1.9. La visura storica per soggetto n.T407928 dell'esecutato OMISSIS, riportano per i beni oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3].

-11.1.10. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T149500 sono aggiornate dell'edificato del fabbricato per il foglio n.1 particelle nn. 696-694, congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di Pellezzano.

Gli elaborati planimetrici prodotti con visure n.T413899 rappresenta la consistenza sulla p. 694 del foglio n.1 [cfr allegato N.3-5].

L'elenco subalterni elaborati con visure n. T153863 -T154171- T414125 individua n.10 unità immobiliari sul lotto della particella 694 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



Sulla particella n.694 del foglio n.1 insistono n.31 unità immobiliari, in riscontro alla visura C0000137920007; sulla particella n.696 del foglio n.1 insistono n.32 unità immobiliari, in riscontro alla visura C0000137920007 [cfr allegato N.3-5].

11.1.11. La scheda catastale planimetrica dell'immobile oggetto di procedura elaborate con visura n. T151898 riscontra lo stato di fatto al 7/12/1999, ed è congruente al rilievo metrico eseguito.

In conclusione in riscontro al rilievo metrico eseguito ed alla documentazione catastale desunta, la scrivete rileva congruenza dei dati catastali e documentali.

Si rileva che è da volturare al catasto urbano la particella n.837 censita al catasto terreni ed in titolarità all'esecutata, non riscontrata nei beni oggetto di pignoramento, ma ad essi vincolata come descritto nei paragrafi dedicati.

Tale particella deve riscontrare nuova scheda planimetrica con muro di confine e cancello carrabile, con pratica catastale presso l'Agenzia del Territorio per cui si stima un costo di onorario per un tecnico abilitato presso l'Agenzia del territorio di circa 1.000,00 euro, oltre iva ed oneri e diritti di segreteria se dovuti.

Bene n.3A

11.1.12 Dalla visura storica per immobile n.T410605 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 696 sub 19, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, sup. catastale ----, rendita 66,52 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano S1, è intestato ad oggi dal 27/12/2002 a [cfr allegato n.3] OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di compravendita del 27/12/2002 a rogito del notaio F. Ansalone, dati congrui con la procedura. E' da aggiornare la toponomastica in visura che riporta ancora il precedente accesso, mutato ad oggi, in Via Montecalvario n.2.

11.1.13 La visura storica in catasto terreni T411576 per la particella identificata al N.C.T. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n.696 qualità Ente Urbano, superficie di 226 mq dati provenienti dall'impianto meccanografico del 30/06/1973, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

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 visura storica in catasto terreni T411865 per la particella identificata al N.C.T. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n.694 qualità Ente Urbano, superficie di 301 mq dati provenienti dall'impianto meccanografico del 30/06/1973, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

11.1.14. La visura storica per soggetto n.T407928 dell'esecutato OMISSIS, riportano per i beni oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3].

-11.1.15. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T149500 sono aggiornate dell'edificato del fabbricato per il foglio n.1 particelle nn. 696-694, congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di Pellezzano.

Gli elaborati planimetrici prodotti con visure n.T413899 rappresenta la consistenza sulla p. 694 del foglio n.1 [cfr allegato N.3-5].

L'elenco subalterni elaborati con visure n. T153863 -T154171- T414125 individua n.10 unità immobiliari sul lotto della particella 694 foglio n.1 distinti tra abitazioni, depositi e bene comune [cfr allegato N.3-5].

11.1.16. La scheda catastale planimetrica dell'immobile oggetto di procedura elaborate con visura n. T151904 riscontra lo stato di fatto al 30/10/2001, ed è congruente al rilievo metrico eseguito. Dalla scheda storica catastale elaborata con visura n. T183238 del 4/04/1996 si riscontra che tale subalterno è stato separato dal sub 14 (appartamento piano primo).

In conclusione in riscontro al rilievo metrico eseguito ed alla documentazione catastale desunta, la scrivete rileva congruenza dei dati catastali e documentali.

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

Dall'ispezione ipotecarie n. T148253-T150774-T445106 del 6/12/2022 sugli immobili oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. T145288 dell'esecutata OMISSIS C.F. OMISSIS C.F. , risultano le stesse annotazioni pregiudizievoli, ovvero [cfr allegato n.2]:

nota 4. 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 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 7. 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 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 allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2.

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

Riepilogo formalità iscritte sui beni oggetto di procedura

Beni oggetto di procedura identificati al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) Foglio n.1 particella n. 694 sub 15 graffato p. 696 sub 17 graffato p. 760 sub 26 Foglio n.1 particella n. 694 sub 16 graffato p. 696 sub 18 graffato p. 760 sub 27 Foglio n.1 particella n. 696 sub 19				
Titolo	Capitale	A favore	Contro	Pignoramento
Ipoteca volontaria Iscr. 12/08/2010 (durata 30 anni)	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 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

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.694-696-760-837 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, sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]:

Bene n.1 A

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. D.I.A prot. n. 10861 del 25/07/2000, per la sostituzione di solai in legno e di una copertura in legno, diversa distribuzione interna inoltrata da OMISSIS: si allega relazione , grafici ed istanza;

2. C.E. n.32/01 prot. 10081 rilasciata in data 23/07/2001 in riferimento all'istanza prot. 3681 del 12/03/2001 inoltrata da OMISSIS, per il recupero abitativo del sottotetto ed esecuzione abbaino: si allegano titolo, grafici e relazioni a firma dell'ing. OMISSIS.

3. Non vi sono ulteriori pratiche edilizie intestate a OMISSIS dal 2000 ad oggi.

Il rilievo metrico eseguito del bene n.1A oggetto di procedura è a tutt'oggi congruente e conforme con quanto sopracitato.

Bene n.2A

La scrivente non ha riscontrato alcuna documentazione puntuale sul bene in riferimento ai nominativi sopracitati. Quanto rilevato è congruente alla descrizione delle consistenze negli atti di provenienza sino al 1949 ed alle schede catastali datate al 7/12/1999. Altresì, si evidenzia che non è stata riscontrata alcuna pratica per il cancello carrabile alla corte (identificata al NCT f.1 p. 837 e da integrare nel pignoramento) annessa al deposito, per cui è da prevedersi pratica di sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 smi e del Regolamento edilizio del Comune di Pellezzano, con costo di onorario per tecnico abilitato di circa 1.500,00 euro oltre iva ed oneri e diritti di segreteria, e sanzione di circa 516,00 euro.

Bene n.3A

La scrivente non ha riscontrato alcuna documentazione puntuale sul bene in riferimento ai nominativi sopracitati. Quanto rilevato è congruente alla descrizione delle consistenze negli atti di provenienza sino al 1949 ed alle schede catastali datate al 4/04/1996.

Conclusioni

Dall'analisi storico urbanistica dei beni nn.1A-2A-3A si deduce che:

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



- gli immobili oggetto della procedura rientrano nella perimetrazione del centro urbano approvata con delibera n.62 del 31/08/1968 prot. n. 4076: si producono delibera e varie in allegato n.7;
- il Comune di Pellezzano ha approvato con delibera consiliare n.31 del 1/06/1974 il piano di Fabbricazione: si producono delibera e varie in allegato n.7;
- la provenienza dei beni e quindi la stessa consistenza è stata trasferita tra le parti nel 1949, e la descrizione è congruente al rilievo eseguito ad oggi: si produce nota di trascrizione in allegato n.4;
- dal vigente strumento di pianificazione del Comune di Pellezzano i beni ricadono in zona omogenea centro antico, definita in consolidato edilizio come *"immobili di antica datazione siti nel centro urbano antico 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 territorio di riferimento che vendono beni simili nella stessa zona in cui insistono gli immobili 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

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



euro/mq per appartamento e circa 500,00 euro/mq per deposito [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 e circa 405,00/520,00 euro/mq per deposito [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 immobili in buono/ordinario stato di uso e manutenzione, di antica datazione.

Pertanto il valore medio di mercato attuale, nello stato descritto è di circa in circa 1.300,00 euro/mq per appartamento e circa 500,00 euro/mq per deposito [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 storico:

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%

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

Caratteristiche intrinseche

C8: composizione, orientamento e luminosità = 110%-85%-85%

C9: vetustà e grado di rifinitura dell'immobile = 100%-85%-90%

C10: grado di isolamento termico acustico e stato degli impianti = 90%-80%-90%

C11: rifiniture normale, medio, medio-alto, lusso = 110%-85%-90%

Caratteristiche tecniche

C12: numero di unità abitative per piano = 100%-100%-100%

C13: grado di efficienza e funzionalità degli impianti interni all'immobile (ascensore, scale di sicurezza, etc.) = 80%-120%-100%

C14: posto auto o garage, depositi, aree di pertinenza = 100%-120%-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

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 C_i ideale:

bene n. 1A $C_i = C_1 \times C_2 \times \dots \times C_{18} = 900 \times \dots \times 0,85 \times \dots \times 1,10 \times 1,00 = 0,83$

bene n. 2A $C_i = C_1 \times C_2 \times \dots \times C_{18} = 900 \times \dots \times 0,85 \times \dots \times 1,10 \times 1,00 = 0,67$

bene n. 3A $C_i = C_1 \times C_2 \times \dots \times C_{18} = 900 \times \dots \times 0,85 \times \dots \times 1,10 \times 1,00 = 0,59$

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

bene n. 1A

Valore di mercato 1 = 1.300,00 (€/mq) x 291 (mq) x 0,83(C_i)= 313.096,21 euro
 (dico trecento tredicimila novantasei/21 euro)

bene n. 2A

Valore di mercato 1 = 500,00 (€/mq) x 279 (mq) x 0,67(C_i)= 93.465,00 euro
 (dico novanta tremila quattro centosessantacinque/00 euro)

bene n. 3A

Valore di mercato 1 = 500,00 (€/mq) x 22(mq) x 0,59(C_i)= 6.490,00 euro
 (dico centonovantamila seimila quattrocentonovanta/80 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

bene n. 1 A

Valore di mercato $2 = [14.400,00 - 0,20 * 14.400,00] / 0,04 = 288.000,00$ euro
(dico duecentottantottomila/00 euro)

bene n. 2 A

Valore di mercato $2 = [6.000,00 - 0,20 * 6.000,00] / 0,04 = 120.000,00$ euro
(dico centoventimila/00 euro)

bene n. 3 A

Valore di mercato $2 = [480,00 - 0,20 * 480,00] / 0,04 = 9.600,00$ euro
(dico novemilaseicento/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:

bene n. 1 A

$V_{finale} = (313.096,21 + 288.000,00) / 2 = 300.548,11$ euro- piena proprietà
(dico trecentomila cinque centoquarantotto/11 euro)

bene n. 2 A

$V_{finale} = (93.465,00 + 120.000,00) / 2 = 106.732,50$ euro- piena proprietà
(dico cento seimila sette centotrentadue/50 euro)

bene n. 3 A

$V_{finale} = (6.490,00 + 9.600,00) / 2 = 8.045,00$ euro- piena proprietà
(dico ottomila quarantacinque/00 euro)

Al valore finale, la scrivente decurta i costi riportati ai paragrafi precedenti; altresì per il bene n.2A precisa che si include la stima della corte e giardino ad esso annesso, identificati al N.C.T. foglio n.1 p.837 da integrare nella presente procedura :

bene n. 1 A

$V_{finale} = 300.548,11$ euro- piena proprietà
(dico trecentomila cinque centoquarantotto/11 euro)

bene n. 2 A

$V_{finale} = 104.232,50$ euro- piena proprietà
(dico cento quattromila duecentotrentadue/50 euro)

bene n. 3 A

$V_{finale} = 8.045,00$ euro- piena proprietà
(dico ottomila quarantacinque/00 euro)

13.4 Vendita

Per la vendita si individuano n.3 lotti.

LOTTO 1A. Appartamento residenziale sito in Pellezzano (SA) in Via G.Nicotera n.43 piano secondo e copertura, individuato N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.1 particella n. 694 sub 15 graffata p.696 sub 17 graffata p.760 sub 26, categoria A/4, classe 4, consistenza 17 vani, sup. catastale 317 mq, rendita 1.053,57 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano 2-3, in buono stato di uso e manutenzione, rifiniture interne di livello ordinario, articolato su una superficie residenziale utile di circa 265 mq al piano secondo oltre terrazza di copertura non praticabile di circa 260 mq, per cui si stima come valore di piena proprietà 300.548,11 euro (dico

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

trecentomila cinquecento quarantotto/11 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

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

LOTTO 2A. Deposito sito in Pellezzano (SA) in Via G.Nicotera n.43, individuato al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 694 sub 16 graffata p.696 sub 18 graffata p.760 sub 27, categoria C/2, classe 1, consistenza 220 mq, sup. catastale 290 mq, rendita 636,28 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano S1, in carenza stato di uso e manutenzione, rifiniture allo stato grezzo, articolato su una superficie utile di circa 258 mq al piano seminterrato oltre corte e giardino di circa 208 mq (N.C.T. f.1 p.837 da integrare nel pignoramento), per cui si stima come valore di piena proprietà 104.232,50 (dico centoquattromila duecentotrentadue/50 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

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

LOTTO 3A. Deposito sito in Pellezzano (SA) in Via Montecalvario n.2, piano terra, individuato al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 696 sub 19, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, sup. catastale -----, rendita 66,52 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano S1, in carenza stato di uso e manutenzione, rifiniture allo stato grezzo, articolato su una superficie utile di circa 22 mq per cui si stima come valore di piena proprietà 8.045,00 euro (dico ottomila quarantacinque/00 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.

In riferimento allo stato di possesso dei beni pignorati di cui al quesito n.7, la scrivente riporta che i beni sono occupati da arredi e suppellettili tipiche della

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



residenza, le cui operazioni di smontaggio e trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, si quantificano in:

- per il bene n.1A circa 1.500,00/2.000,00 euro oltre Iva come per legge;
- per il bene n.2A circa 1.500,00/2.000,00 euro oltre Iva come per legge;
- per il bene n.3A circa 1.000,00 euro oltre Iva come per legge.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO DI VENDITA 1A	R.G.E. N. 75-2022
Valore di stima della piena proprietà	300.548,11 euro (dico trecentomila cinquecento quarantotto/11 euro)
Tipologia	Appartamento residenziale sito in Comune di Pellezzano in Via G.Nicotera n.43
<p>Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento sito al secondo piano con annessa copertura esclusiva a terrazzo. La geometria dell'immobile è rettangolare, isolata sui tre lati, confina a: Nord ed Ovest con via G. Nicotera; Sud con stessa la particella 837 dello stesso foglio della stessa proprietà; Est con altra proprietà definita dalla particella n.694 del foglio n.1. L'accesso all'appartamento è a mezzo rampa di scala condominiale senza smonto di pianerottolo, con porta in legno di ampie dimensioni. Il bene è congruente con la documentazione tecnico/amministrativa desunta di cui si rimanda al paragrafo dedicato.</p> <p>L'appartamento è regolare, articolato con ampio ingresso da cui si articolano studio, sala da pranzo con camino e salone triplo. Dalla sala pranzo si accede all'ampia cucina e al lungo corridoio che articola tre camere regolari e zona servizi. Quest'ultima è divisa in due bagni, lavanderia, ripostiglio. Dall'ingresso si accede con scala esclusiva esterna al piano di copertura a terrazzo, che si rileva in buono stato di manutenzione ed uso, rifinito con guaina a vista e senza parapetti perimetrali. L'immobile è molto luminoso con aperture su tre fronti e con visibilità libera sul paesaggio circostante.</p> <p>Le rifiniture sono di livello medio-alto e di gusto classico, si rilevano in buono stato di uso e manutenzione. La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni ad elementi per la zona notte. Si rilevano le utenze domestiche. Lo stato di uso e manutenzione dell'appartamento è buono, con rifiniture di livello medio, adeguata dotazione impiantistica [cfr allegati N.3-5-9].</p> <p>L'appartamento si sviluppa su una superficie residenziale complessiva di circa 265 mq con un'altezza utile interna di 3,45 per la zona giorno e notte, per la zona servizi l'altezza è variabile 2,62/2,90/3,30/0,50 ml, oltre la superficie di circa 259 mq del terrazzo di copertura. Le superfici dei balconi si rilevano in circa 1,54 mq, che si conformano con piccolo sporto sul fronte di via G. Nicotera.</p>	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 694 sub 15 graffata p.696 sub 17 graffata p.760 sub 26, categoria A/4, classe 4, consistenza 17 vani, sup. catastale 317 mq, rendita 1.053,57 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano 2-3.
Occupazione del bene	Occupato dalla madre dell'esecutata
Regolarità edilizia ed urbanistica	si
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 25/01/2000 repertorio n. 62071 raccolta n. 13016 a rogito del notaio Benedetto Paladini trascritto a Salerno il 8/02/2000 ai nn. 3304/2560 e registrato a Salerno il 11/02/2000 al n.2336 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

LOTTO DI VENDITA 2A	R.G.E. N. 75-2022
Valore di stima della piena proprietà	104.232,50 euro (dico centoquattromila duecentotrentadue/50 euro)
Tipologia	Deposito con corte pertinenziale sito in Comune di Pellezzano in Via G.Nicotera n.43
<p>Il bene oggetto di stima è un deposito con corte pertinenziale sito al piano seminterrato del fabbricato sopradescritto con doppio accesso pedonale ed uno carrabile. La geometria dell'immobile è rettangolare, isolata sui tre lati, confina a: Nord ed Ovest con terrapieno di via G.Nicotera; Sud con la particella 837 della stessa proprietà e con la particella n.699 dello stesso foglio di altra proprietà; Est con altra proprietà definita dalla particella n.690 dello stesso foglio. L'accesso pedonale è consentito dall'androne al piano terra del fabbricato sopradescritto, a mezzo di scala interna esclusiva, e da porta in ferro su Via Montecalvario n.4; l'accesso carrabile è a mezzo di cancello automatico da Via Montecalvario n.6 che immette nella <u>corte di proprietà definita dalla particella n.837, non inclusa nella presente procedura.</u> Il bene è congruente con la documentazione tecnico/amministrativa desunta di cui si rimanda al paragrafo dedicato.</p> <p>Il deposito è definito da geometria regolare spazio indiviso ad arcate e coperture a crociera ed orizzontali. Si rileva un deposito sottoscala che si raccorda all'accesso pedonale di Via Montecalvario n.2, piccolo bagno ricavato nel pianerottolo della scala che conduce all'androne condominiale. Dalla corte pertinenziale definita al NCT f.1. particella n.837, <u>non inclusa nella presente procedura</u> e su cui va esteso il pignoramento per funzionalità e per consentire <u>accesso carrabile al deposito</u>, si rilevano gli accessi ai depositi nella zona del sottoscala senza porte e/o delimitazioni.</p> <p>Le due ampie arcate sulla corte che definiscono gli ingressi principali al deposito sono delimitate da saracinesche in ferro, le altre due ampie aperture a finestra sono delimitate da grate in ferro. L'andamento orografico del sito è con notevole dislivello per cui la <u>corte interna definita dalla p.837 da integrare nel pignoramento, è articolata in parte con giardino a livello del deposito a cui si raccorda con scala esterna, in parte con rampa carrabile asfaltata.</u></p> <p>Il deposito è allo stato grezzo, si rilevano muffa ed infiltrazioni nelle pareti contro il terrapieno. La dotazione impiantistica è essenziale e datata, con impianto idrico per il bano ed elettrico. Si rilevano le utenze domestiche [cfr allegati N.3-5-9]. Il deposito si sviluppa su una superficie complessiva di circa 25 mq con un'altezza utile interna variabile di 3,80/1,80/4,00/2,50 ml.</p> <p><u>La corte identificata con la particella di terreno n.837 della stessa proprietà si sviluppa su una superficie complessiva tra giardino e rampa di circa 208 mq, ed è da includersi nel presente pignoramento in quanto annessa allo stesso bene come da atto di provenienza.</u> In conclusione il bene oggetto di stima è in carente stato di manutenzione interno privo di rifiniture. [cfr allegati N.3-5-9].</p>	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 694 sub 16 graffata p.696 sub 18 graffata p.760 sub 27, categoria C/2, classe 1, consistenza 220 mq, sup. catastale 290 mq, rendita 636,28 euro.
Occupazione del bene	Occupato dalla madre dell'esecutata
Regolarità edilizia ed urbanistica	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

Provenienza del bene	Atto di compravendita del 25/01/2000 repertorio n. 62071 raccolta n. 13016 a rogito del notaio Benedetto Paladini trascritto a Salerno il 8/02/2000 ai nn. 3304/2560 e registrato a Salerno il 11/02/2000 al n.2336 serie IT
LOTTO DI VENDITA 3A	R.G.E. N. 75-2022
Valore di stima della piena proprietà	8.045,00 euro (dico ottomila quarantacinque/00 euro)
Tipologia	Deposito sito in Comune di Pellezzano in Via Montecalvario n.2
<p>Il bene oggetto di stima è un deposito sito al piano seminterrato del fabbricato sopradescritto, con accesso pedonale da Via Montecalvario n.2. La geometria dell'immobile è regolare, confina a: Nord con terrapieno di via G.Nicotera; Ovest e Sud con Via Montecalvario; Est con stessa proprietà definita dal bene n.2.</p> <p>L'accesso pedonale è a mezzo porta in ferro e con due scalini interni, in quanto sito a quota sottoposta dall'asse viario di via Montecalvario, con orografia a dislivello.</p> <p>Il deposito è uno spazio indiviso con copertura a crociera, piccola finestra sul fronte Ovest, si rileva allo stato grezzo nei paramenti murari in pietra e cemento, e nel massetto di pavimentazione. Si rilevano muffa ed infiltrazioni nelle pareti contro il terrapieno. La dotazione impiantistica è assente [cfr allegati N.3-5-9].</p> <p>Il deposito si sviluppa su una superficie complessiva di circa 22 mq con un'altezza utile interna variabile di 1,80/3,45 ml.</p> <p>In conclusione il bene oggetto di stima è in carente stato di manutenzione interno senza rifiniture. [cfr allegati N.3-5-9].</p>	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 696 sub 19, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, sup. catastale ----, rendita 66,52 euro
Occupazione del bene	Occupato dalla madre dell'esecutata
Regolarità edilizia ed urbanistica	si
Provenienza del bene	Atto di compravendita del 27/12/2002 repertorio n. 43053 raccolta n. 5835 a rogito del notaio Filippo Ansalone trascritto a Salerno il 15/01/2003 ai nn. 1768/1511 e registrato a Salerno il 10/01/2003 al n.283 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) Bene n.1 A. Il bene oggetto di stima è un appartamento sito al secondo piano con annessa copertura esclusiva a terrazzo. La geometria dell'immobile è rettangolare, isolata sui tre lati, confina a: Nord ed Ovest con via G. Nicotera; Sud con stessa la particella 837 dello stesso foglio della stessa proprietà; Est ad altra proprietà definita dalla particella n.694 del foglio n.1.

L'accesso all'appartamento è a mezzo rampa di scala condominiale senza smonto di pianerottolo, con porta in legno di ampie dimensioni. Il bene è congruente con la documentazione tecnico/amministrativa desunta di cui si rimanda al paragrafo dedicato. L'appartamento è regolare, articolato con ampio ingresso da cui si articolano studio, sala da pranzo con camino e salone triplo. Dalla sala pranzo si accede all'ampia cucina e al lungo corridoio che articola tre camere regolari e zona servizi. Quest'ultima è divisa in due bagni, lavanderia, ripostiglio. Dall'ingresso si accede con scala esclusiva esterna al piano di copertura a terrazzo, che si rileva in buono stato di manutenzione ed uso, rifinito con guaina a vista e senza parapetti perimetrali. L'immobile è molto luminoso con aperture su tre fronti e con visibilità libera sul paesaggio circostante. Le rifiniture sono di livello medio-alto e di gusto classico, si rilevano in buono stato di uso e manutenzione. La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni ad elementi per la zona notte. Si rilevano le utenze domestiche. Lo stato di uso e manutenzione dell'appartamento è buono, con rifiniture di livello medio, adeguata dotazione impiantistica [cfr allegati N.3-5-9]. L'appartamento si sviluppa su una superficie residenziale complessiva di circa 265 mq con un'altezza utile interna di 3,45 per la zona giorno e notte, per la zona servizi l'altezza è variabile 2,62/2,90/3,30/0,50 ml, oltre la superficie di circa 259 mq del terrazzo di copertura. Le superfici dei balconi si rilevano in circa 1,54 mq, che si conformano con piccolo sporto sul fronte di via G. Nicotera. In

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



conclusione il bene oggetto di stima è in buono stato di manutenzione interno ed esterno, per rifiniture e consistenze con elementi tipici di edilizia di antica datazione sul fronte di via G. Nicotera. [cfr allegati N.3-5-9].

Bene n.2 A. Il bene oggetto di stima è un deposito sito al piano seminterrato del fabbricato sopradescritto con doppio accesso pedonale ed uno carrabile. La geometria dell'immobile è rettangolare, isolata sui tre lati, confina a: Nord ed Ovest con terrapieno di via G.Nicotera; Sud con la particella 837 della stessa proprietà e con la particella n.699 dello stesso foglio di altra proprietà; Est con altra proprietà definita dalla particella n.690 dello stesso foglio. L'accesso pedonale è consentito dall'androne al piano terra del fabbricato sopradescritto, a mezzo di scala interna esclusiva, e da porta in ferro su Via Montecalvario n.4; l'accesso carrabile è a mezzo di cancello automatico da Via Montecalvario n.6 che immette nella corte di proprietà definita dalla particella n.837 della stessa proprietà, non inclusa nella presente procedura. Il bene è congruente con la documentazione tecnico/amministrativa desunta di cui si rimanda al paragrafo dedicato. Il deposito è definito da geometria regolare spazio indiviso ad arcate e coperture a crociera ed orizzontali. Si rileva un deposito sottoscala che si raccorda all'accesso pedonale di Via Montecalvario n.2, piccolo bagno ricavato nel pianerottolo della scala che conduce all'androne condominiale. Dalla corte pertinenziale definita dalla particella di terreno n.837, non inclusa nella presente procedura e su cui va esteso il pignoramento per funzionalità e per consentire accesso carrabile al deposito, si rilevano gli accessi ai depositi nella zona del sottoscala senza porte e/o delimitazioni.

Il deposito è allo stato grezzo nei paramenti murari in pietra e cemento, e nel massetto di pavimentazione. Si rilevano muffa ed infiltrazioni nelle pareti contro il terrapieno. La dotazione impiantistica è essenziale e datata, con impianto idrico per il bagno ed elettrico. Si rilevano le utenze domestiche [cfr allegati N.3-5-9].

Il deposito si sviluppa su una superficie complessiva di circa 25 mq con un'altezza utile interna variabile di 3,80/1,80/4,00/2,50 ml. La corte identificata al NCT f.1 p.837 in titolarità alla stessa proprietà si sviluppa su una superficie complessiva tra

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



giardino e rampa di circa 208 mq, ed è da includersi nel presente pignoramento in quanto annessa allo stesso bene come da atto di provenienza. In conclusione il bene oggetto di stima è in carente stato di manutenzione interno privo di rifiniture. [cfr allegati N.3-5-9].

Bene n.3A. Il bene oggetto di stima è un deposito sito al piano seminterrato del fabbricato sopradescritto, con accesso pedonale da Via Montecalvario n.2. La geometria dell'immobile è regolare, confina a: Nord con terrapieno di via G.Nicotera; Ovest e Sud con Via Montecalvario; Est con stessa proprietà definita dal bene n.2. L'accesso pedonale è a mezzo porta in ferro e con due scalini interni, in quanto sito a quota sottoposta dall'asse viario di via Montecalvario, con orografia a dislivello. Il deposito è uno spazio indiviso con copertura a crociera, piccola finestra sul fronte Ovest, si rileva allo stato grezzo nei paramenti murari in pietra e cemento, e nel massetto di pavimentazione. Si rilevano muffa ed infiltrazioni nelle pareti contro il terrapieno. La dotazione impiantistica è assente [cfr allegati N.3-5-9]. Il deposito si sviluppa su una superficie complessiva di circa 22 mq con un'altezza utile interna variabile di 1,80/3,45 ml. In conclusione il bene oggetto di stima è in carente stato di manutenzione interno senza rifiniture. [cfr allegati N.3-5-9].

risposta al quesito 5) I beni oggetto di stima 1A e 2A sono pervenuto in piena proprietà all'esecutata OMISSIS con atto di compravendita dai germani OMISSIS del 25/01/2000 repertorio n. 62071 raccolta n. 13016 a rogito del notaio Benedetto Paladini trascritto a Salerno il 8/02/2000 ai nn. 3304/2560 e registrato a Salerno il 11/02/2000 al n.2336 serie IT.

Il bene oggetto di stima 3A è pervenuto in piena proprietà all'esecutata OMISSIS con atto di compravendita dalla sig.ra OMISSIS del 27/12/2002 repertorio n. 43053 raccolta n. 5835 a rogito del notaio Filippo Ansalone trascritto a Salerno il 15/01/2003 ai nn. 1768/1511 e registrato a Salerno il 10/01/2003 al n.283 serie IT.

risposta al quesito 6) Bene n.1A L'immobile oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite all'esecutato. L'immobile potrebbe essere divisibile per composizione e funzionalità, prevedendo però

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

un'unica porta di caposcala ed accesso comune, previa autorizzazione del condominio; tale ipotesi comporterebbe la costituzione di due masse immobiliari non di egual pregio e valore per orientamento, funzionalità e composizione.

Bene n.2A 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.

Bene n.3A L'immobile oggetto di stima, è aggredito per intero, con le quote di proprietà sopradescritte attribuite all'esecutato. L'immobile non è divisibile né per composizione né per funzionalità.

risposta al quesito 7) Alla data della nomina di C.T.U. beni nn.1A-2A-3A sono in possesso della sig.ra OMISSIS, anch'essa esecutata in questa procedura ma per altra proprietà, a titolo gratuito in qualità di madre della proprietaria esecutata.

La sig.ra OMISSIS nata a Salerno il 28/11/1980 è residente in Comune di Pellezzano in Via G. Nicotera n.43 con il proprio nucleo familiare composto da lei e dalla madre esecutata OMISSIS . 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, i seguenti valori [cfr allegato n.9]:

bene n.1 A appartamento residenziale circa 1.100,00 euro/mese;

bene n.2 A deposito circa 500,00 euro/mese;

bene n.3 A deposito circa 40,00 euro/mese.

**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 9) Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale come documenti anagrafici allegati [cfr allegato n.6]: La sig.ra OMISSIS ha contratto matrimonio in Pellezzano in data 19/11/2011 senza alcuna annotazione. Con provvedimento del Tribunale di Salerno n. 3446 in data 1/06/2021 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto controscritto. I beni sono stati acquistati dall'esecutata in data 27/12/2002 e 25/01/2002 nello stato civile nubile.

risposta al quesito 10) 9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria. Bene n. 1A e n.2A. Come da atto di compravendita sopracitato del 25/01/2000 a rogito del notaio Benedetto Paladini si riporta: " Art.2) [...] *Precisazioni immobiliari. La vendita segue a corpo con ogni accessorio accessione dipendenza pertinenza comunione con la quota proporzionale con proprietà su tutte le parti comuni del fabbricato quali risultano per le giurie ostinazione in ispecie con l'intera quota proporzionale di comproprietà spettante alla parte venditrice sulla scala che, di partendo così dal pianerottolo del piano primo conduce alla porta d'ingresso dell'appartamento sopravvenuto la vendita semi inoltre con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare venduta si trova come pervenuta. [...] Art.6) Garanzie. La parte venditrice assicura e garantisce la piena proprietà disponibilità e libertà della consistenza immobiliare innanzi venduta da pesi vincoli afficienze ipotecarie e trascrizioni comunque pregiudizievoli. [...] La parte acquirente espressamente si obbliga ad eseguire nell'appartamento in oggetto a proprio cura e spese la sostituzione di due solai attualmente in legno, di separazione del secondo piano dal primo piano, con altri in latero cemento, il tutto da ultimare e poi da collaudare entro e non oltre 31 luglio del 2000. Inoltre la parte acquirente resta espressamente autorizzata a realizzare gli impianti tecnici che collegano il piano seminterrato al secondo piano [...] Art.9) [...] l'intero fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto del presente atto è stato costruito in data precedente il 1 settembre 1967 e risulta inserito nel piano di recupero urbanistico approvato dal comune di Pellezzano. Art.10) [...] trattandosi di trasferimenti di immobili nei confronti di soggetto che attua il recupero rientrando*

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

gli immobili oggetto della presente vendita nell'ambito dei piani di recupero di iniziativa pubblica di cui agli articoli 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978 n. 457 e approvato ai sensi della 219/81 'articolo 28 con delibera del consiglio comunale n.159/82 come risulta dal certificato del Comune di Pellezzano rilasciate in data 20 gennaio del 2000 che si allega al presente atto sotto la lettera A "[cfr allegato n.4] - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n. 4. Bene n. 3A. Come da atto di compravendita sopracitato del 27/12/2002 a rogito del notaio Filippo Ansalone si riporta : "[...] . La vendita serve a corpo nello stato di fatto e di manutenzione di cui la parte acquirente si dichiara edotta una con ogni inerente diritto ragione azione pertinenza dipendenza e servitù una con i proporzionali diritti condominiali alle parti comuni per legge per destinazione e per titolo rinunziandosi al riguardo alla venditrice signora Santoro Olga in favore della signora OMISSIS a ogni diritto sulle rampe- scala che conducono al piano primo al piano secondo a servizio esclusivo dell'appartamento in Piano secondo di proprietà della stessa signora OMISSIS. Art.2) La parte venditrice garantisce dell'alienato la proprietà la disponibilità e la libertà da pesi oneri pregiudizievoli e da concorrenti diritti di prelazione"[cfr allegato n.4] - si produce atto in copia conforme all'originale in allegato n. 4.

I beni oggetto di stima ricadono sui lotti di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Pellezzano (SA) al foglio n. 1 particella n. 694-696-762-837 che, come si evince dal certificato rilasciato dal Comune sopracitato e posto in allegato con protocollo n. 18070 del 13/12/2022 [cfr allegato N.7], sono definiti da:

- rientrano nella perimetrazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del territorio dell'ex Autorità di Bacino Destra Sele adottato con delibera del C.I. n.10/2011 e pubblicato sul BURC n.26/2011, per cui: rischio frane: rischio moderato ; pericolo frane: pericolosità moderata .

vincoli e/o oneri condominiali. I beni oggetto di stima sono inseriti nel condominio in Via G. Nicotera n.43 in Comune di Pellezzano, C.F. 95055000657, il

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



cui amministratore p.t. è la signora OMISSIS. La scrivente ha inoltrato specifica richiesta all'amministratore e desunto che rientrano nel costituito e sopracitato condominio i beni oggetto di stima, si riportano gli estratti conti al 5/12/2022 dei beni, le tabelle millesimali, e quant'altro utile ai fini di giustizia [cfr. allegato n.8]. L'amministratrice con nota del 5/12/2022 ha dichiarato quanto di seguito: millesimi di proprietà dei bene n. 1A: 262,39; millesimi di proprietà dei bene n. 2A: 130,98; millesimi di proprietà dei bene n. 3A: 11,79; la spesa ordinaria per quota millesimi del bene n.1A è circa $(210,00+63,60)= 273,60$ euro; non sono state deliberate spese straordinarie e le spese ordinarie e straordinarie degli ultimi due anni dalla data del 5 dicembre 2022, sono state regolarmente pagate. Si allegano regolamento di condominio con tabelle millesimali.

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. T145288 del 6/12/2022 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.13 note di cui n.4 inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 5/12/2022:

nota 1. Trascrizione a favore del 8/02/2000 reg. part. 2560 reg. gen.3304 Atto di compravendita del 25/01/2000 rep. 62071 a rogito del notaio Paladini Benedetto del bene oggetto di procedura - si produce copia atto conforme all'originale in allegato n.4; nota 3. Trascrizione a favore del 15/01/2003 reg. part. 1511 reg. gen.1768 Atto di compravendita del 27/12/2002 rep. 43053 a rogito del notaio Filippo Ansalone del bene oggetto di procedura - si produce copia atto conforme all'originale in allegato n.4; nota 8. 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 12. Trascrizione contro del 6/04/2022 reg. part. 11618 reg.

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

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;

risposta al quesito 12) 11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto. Bene n. 1A.11.1.1 Dalla visura storica per immobile n.T4009432 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 694 sub 15 graffata p.696 sub 17 graffata p.760 sub 26, categoria A/4, classe 4, consistenza 17 vani, sup. catastale 317 mq, rendita 1.053,57 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano 2-3, è intestato ad oggi dal 25/01/2000 a [cfr allegato n.3] OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di compravendita del 25/01/2000 a rogito del notaio Paladini B., dati congrui con la procedura. Si rilevano le particelle graffate nn.694-696-760. 11.1.3. La visura storica per soggetto n.T407928 dell'esecutato OMISSIS, riportano per i beni oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3]. -11.1.4. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T149500 sono aggiornate dell'edificato del fabbricato per il foglio n.1 particelle nn. 696-694, congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di Pellezzano. Gli elaborati planimetrici prodotti con visure n.T413899 rappresentano la consistenza sulla p. 694 del foglio n.1 [cfr allegato N.3-5]. 11.1.5. La scheda catastale planimetrica dell'immobile oggetto di procedura elaborata con visura n. T159192 riscontra lo stato di fatto al 10/03/2005, ed è congruente al rilievo metrico eseguito. In conclusione in riscontro al rilievo metrico eseguito ed alla documentazione catastale desunta, la scrivente rileva congruenza dei dati catastali e documentali.

Bene n. 2A. 11.1.6 Dalla visura storica per immobile n.T410139 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 694 sub 16 graffata p.696 sub 18 graffata p.760 sub 27, categoria C/2, classe 1, consistenza 220 mq, sup. catastale 290 mq, rendita

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



636,28 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano S1, è intestato ad oggi dal 25/01/2000 a [cfr allegato n.3] OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1; dati derivanti dall'atto di compravendita del 25/01/2000 a rogito del notaio Paladini B., dati congrui con la procedura. Si rilevano le particelle graffate nn.694-696-760. 11.1.8 La visura storica in catasto terreni T412680 per la particella identificata al N.C.T. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n.837 qualità Frutteto classe 2, superficie di 248 mq, R.D. 3,27 euro R.A. 2,43 euro dati provenienti dall'impianto meccanografico del 30/06/1973, è intestato ad oggi dal 25/01/2000 a [cfr allegato n.3] OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di compravendita del 25/01/2000 a rogito del notaio Paladini B., dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3]. il bene non è inserito nel pignoramento che ha generato al presente procedura, ma è annesso e strettamente funzionale al bene n.2A. 11.1.9. La visura storica per soggetto n.T407928 dell'esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS C.F. , riportano per i beni oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3]. -11.1.10. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T149500 sono aggiornate dell'edificato del fabbricato per il foglio n.1 particelle nn. 696-694, congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di Pellezzano. Gli elaborati planimetrici prodotti con visure n.T413899 rappresenta la consistenza sulla p. 694 del foglio n.1 [cfr allegato N.3-5].

11.1.11. La scheda catastale planimetrica dell'immobile oggetto di procedura elaborate con visura n. T151898 riscontra lo stato di fatto al 7/12/1999, ed è congruente al rilievo metrico eseguito. In conclusione in riscontro al rilievo metrico eseguito ed alla documentazione catastale desunta, la scrivete rileva congruenza dei dati catastali e documentali. Si rileva che è da volturare al catasto urbano la particella n.837 censita al catasto terreni ed in titolarità all'esecutato, ma non riscontrata nei beni oggetto di pignoramento, ad essi vincolata come descritto nei paragrafi dedicati. Tale particella deve riscontrare nuova scheda planimetrica con muro di confine e cancello carrabile, con pratica catastale presso l'Agenzia del Territorio per cui si stima un costo di onorario per un tecnico abilitato

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

presso l'Agenzia del territorio di circa 1.000,00 euro, oltre iva ed oneri e diritti di segreteria se dovuti.

Bene n.3A . 11.1.12 Dalla visura storica per immobile n.T410605 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 696 sub 19, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, sup. catastale ----, rendita 66,52 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano S1, è intestato ad oggi dal 27/12/2002 a [cfr allegato n.3] OMISSIS C.F. OMISSIS piena proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di compravendita del 27/12/2002 a rogito del notaio F. Ansalone, dati congrui con la procedura. E' da aggiornare la toponomastica in visura che riporta ancora il precedente accesso, mutato ad oggi, in Via Montecalvario n.2. 11.1.14. La visura storica per soggetto n.T407928 dell'esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS C.F. , riportano per i beni oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3]. -11.1.15. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visure n.T149500 sono aggiornate dell'edificato del fabbricato per il foglio n.1 particelle nn. 696-694, congruente con le aerofotogrammetrie del Comune di Pellezzano. Gli elaborati planimetrici prodotti con visure n.T413899 rappresenta la consistenza sulla p. 694 del foglio n.1 [cfr allegato N.3-5]. 11.1.16. La scheda catastale planimetrica dell'immobile oggetto di procedura elaborate con visura n. T151904 riscontra lo stato di fatto al 30/10/2001, ed è congruente al rilievo metrico eseguito. Dalla scheda storica catastale elaborata con visura n. T183238 del 4/04/1996 si riscontra che tale subalterno è stato separato dal sub 14 (appartamento piano primo). In conclusione in riscontro al rilievo metrico eseguito ed alla documentazione catastale desunta, la scrivete rileva congruenza dei dati catastali e documentali.

11.3 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro . Dall'ispezione ipotecarie n. T148253-T150774-T445106 del 6/12/2022 sugli immobili oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto n. T145288 dell'esecutata OMISSIS C.F. OMISSIS C.F. , risultano le stesse annotazioni pregiudizievoli, ovvero [cfr allegato n.2]: nota 4. Ipoteca

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



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 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 7. 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 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 allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente in allegato n.2. Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sugli immobili 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.694-696-760-837 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].

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, sono stati reperiti grafici e/o licenze edilizie e/o titoli edilizi, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]:

Bene n.1A . . D.l.A prot. n. 10861 del 25/07/2000, per la sostituzione di solai in legno e di una copertura in legno, diversa distribuzione interna inoltrata da OMISSIS - si allega relazione , grafici ed istanza; 2. C.E. n.32/01 prot. 10081

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



rilasciata in data 23/07/2001 in riferimento all'istanza prot. 3681 del 12/03/2001 inoltrata da OMISSIS, per il recupero abitativo del sottotetto ed esecuzione abbaino: si allegano titolo, grafici e relazioni a firma dell'ing. OMISSIS. 3. Non vi sono ulteriori pratiche edilizie intestate a OMISSIS dal 2000 ad oggi. Il rilievo metrico eseguito del bene n.1 oggetto di procedura è a tutt'oggi congruente e conforme con quanto sopraccitato.

Bene n.2A La scrivente non ha riscontrato alcuna documentazione puntuale sul bene in riferimento ai nominativi sopraccitati. Quanto rilevato è congruente alla descrizione delle consistenze negli atti di provenienza sino al 1949 ed alle schede catastali datate al 7/12/1999. Altresì, si evidenzia che non è stata riscontrata alcuna pratica per il cancello carrabile alla corte (identificata al NCT f.1 p. 837 e da integrare nel pignoramento) annessa al deposito, per cui è da prevedersi pratica di sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. 380/01 smi e del Regolamento edilizio del Comune di Pellezzano, con costo di onorario per tecnico abilitato di circa 1.500,00 euro oltre iva ed oneri e diritti di segreteria, e sanzione di circa 516,00 euro.

Bene n.3 A La scrivente non ha riscontrato alcuna documentazione puntuale sul bene in riferimento ai nominativi sopraccitati. Quanto rilevato è congruente alla descrizione delle consistenze negli atti di provenienza sino al 1949 ed alle schede catastali datate al 4/04/1996.

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

oggetto di stima: $V = (V1+V2)/2$, ovvero:

bene n. 1 A $V_{finale} = 300.548,11$ euro- piena proprietà
(dico trecentomila cinque centoquarantotto/11 euro)
bene n. 2 A $V_{finale} = 104.232,50$ euro- piena proprietà
(dico cento quattromila duecentotrentadue/50 euro)
bene n. 3 A $V_{finale} = 8.045,00$ euro- piena proprietà
(dico ottomila quarantacinque/00 euro)

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 la vendita si individuano n.3 lotti.

LOTTO 1A. Appartamento residenziale sito in Pellezzano (SA) in Via G.Nicotera n.43 piano secondo e copertura, individuato N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.1 particella n. 694 sub 15 graffata p.696 sub 17 graffata p.760 sub 26, categoria A/4, classe 4, consistenza 17 vani, sup. catastale 317 mq, rendita 1.053,57 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano 2-3, in buono stato di uso e manutenzione, rifiniture interne di livello ordinario, articolato su una superficie residenziale utile di circa 265 mq al piano secondo oltre terrazza di copertura non praticabile di circa 260 mq, per cui si stima come valore di piena proprietà 300.548,11 euro (dico trecentomila cinquecento quarantotto/11 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

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

LOTTO 2A. Deposito sito in Pellezzano (SA) in Via G.Nicotera n.43, individuato al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 694 sub 16 graffata p.696 sub 18 graffata p.760 sub 27, categoria C/2, classe 1, consistenza 220 mq, sup. catastale 290 mq, rendita 636,28 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano S1, in carente stato di uso e manutenzione, rifiniture allo stato grezzo, articolato su una superficie utile di circa 258 mq al piano seminterrato oltre corte e giardino di circa 208 mq (N.C.T. f.1 p.837 da integrare nel pignoramento), per cui si stima come valore di piena proprietà 104.232,50 (dico cento quattromila duecentotrentadue/50 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

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

LOTTO 3A. **Deposito** sito in Pellezzano (SA) in Via Montecalvario n.2, piano terra, individuato al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 696 sub 19, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, sup. catastale ----, rendita 66,52 euro, Via Giovanni Nicotera n.45 piano S1, in carente stato di uso e manutenzione, rifiniture allo stato grezzo, articolato su una superficie utile di circa 22 mq per cui si stima come valore di piena proprietà 8.045,00 euro (dico ottomila quarantacinque/00 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

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



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

risposta al quesito 15) In riferimento allo stato di possesso dei beni pignorati 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:

- per il bene n.1A circa 1.500,00/2.000,00 euro oltre Iva come per legge;
- per il bene n.2A circa 1.500,00/2.000,00 euro oltre Iva come per legge;
- per il bene n.3A circa 1.000,00 euro oltre Iva come per legge.

ASTE
GIUDIZIARIE.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

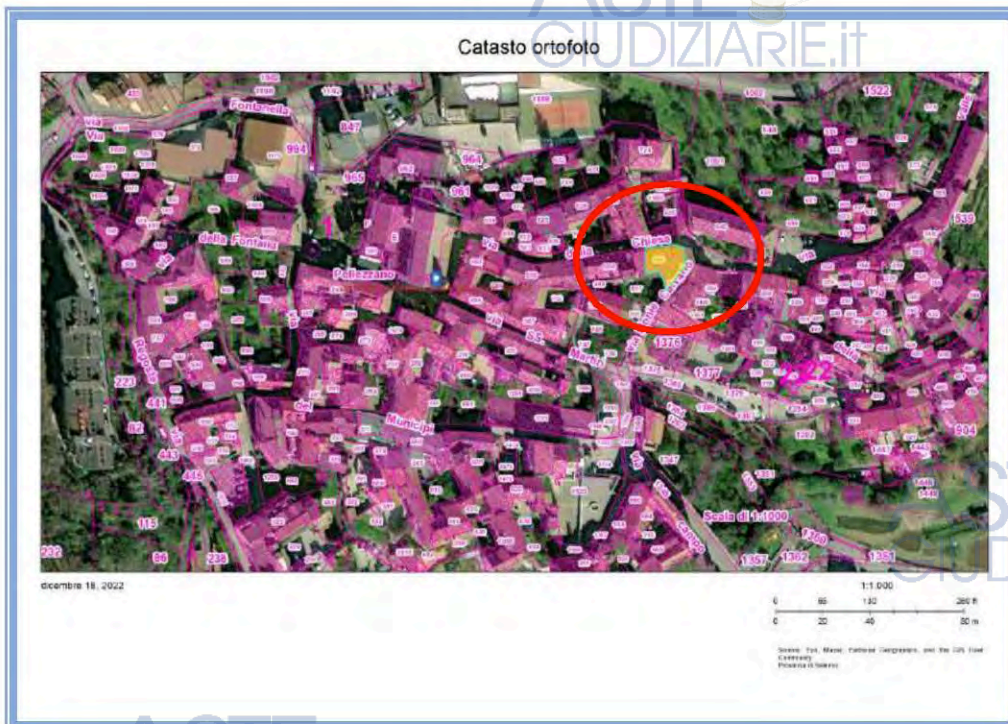
ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



Immobile oggetto di stima in Via G.Nicotera n.43
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 1A.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento residenziale in Comune di Pellezzano (SA), piano secondo e copertura, in Via G.Nicotera n.43 identificato al N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.1 particella n. 694 sub 15 graffata p.696 sub 17 graffata p.760 sub 26, categoria A/4, classe 4, consistenza 17 vani, sup. catastale 317 mq, rendita 1.053,57 euro.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 25/01/2000 repertorio n. 62071 raccolta n. 13016 a rogito del notaio Benedetto Paladini trascritto a Salerno il 8/02/2000 ai nn. 3304/2560 e registrato a Salerno il 11/02/2000 al n.2336 serie IT

Stato di occupazione bene n.1 A occupato dalla madre dell'esecutata

Valore del bene 1A piena proprietà 300.548,11 euro
(dico trecentomila cinque centoquarantotto/11 euro)

Bene 2A.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un deposito in Comune di Pellezzano (SA), piano seminterrato, in Via G.Nicotera n.43 identificato al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 694 sub 16 graffata p.696 sub 18 graffata p.760 sub 27, categoria C/2, classe 1, consistenza 220 mq, sup. catastale 290 mq, rendita 636,28 euro

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 25/01/2000 repertorio n. 62071 raccolta n. 13016 a rogito del notaio Benedetto Paladini trascritto a Salerno il 8/02/2000 ai nn. 3304/2560 e registrato a Salerno il 11/02/2000 al n.2336 serie IT

Stato di occupazione bene n.2 A occupato dalla madre dell'esecutata

Valore del bene 2A piena proprietà 104.232,50 euro
(dico cento quattromila duecentotrentadue/50 euro)

Bene 3A.

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un deposito in Comune di Pellezzano (SA), piano seminterrato, in Via Montecalvario n.2, identificato al N.C.E.U. di Pellezzano (SA) al foglio n.1 particella n. 696 sub 19, categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, sup. catastale -----, rendita 66,52 euro

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 27/12/2002 repertorio n. 43053 raccolta n. 5835 a rogito del notaio Filippo Ansalone trascritto a Salerno il 15/01/2003 ai nn. 1768/1511 e registrato a Salerno il 10/01/2003 al n.283 serie IT

Stato di occupazione bene n.3 A occupato da un'esecutata e da altri

Valore del bene 3A piena proprietà 8.045,00 euro
(dico ottomila quarantacinque/00 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

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