

G.E. Dott.ssa ENZA FARACCHIO

**Relazione di stima immobiliare generale**  
**RGE n.75-2022**

Creditore procedente AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA  
 Debitorе esecutato xxx  
 xxx

**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.

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

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

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

**Bene 1B.**

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

Valore del bene 1 B piena proprietà 91.041,05 euro  
 (dico novantuno mila quarantuno/05 euro)

Custode giudiziario -----

Udienza 7 febbraio 2023

Data trascrizione pignoramento 7 aprile 2022

Quote pignorate beni 1A-2A-3A-1B 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.

Dott. Arch. Marta Garofalo

**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](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

Indice

Premessa

1. Svolgimento operazioni peritali	p.1
2. Quesito 1 2 3	p.3
3. Dati catastali massa pignorata	p.6
4. Sintesi stima massa pignorata	p.6
3. Riepilogo Lotti di vendita	p.8
4. Elenco allegati	p.9
	p.13



**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](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. Dott.ssa Enza Faracchio

Procedura esecutiva R.G.E. n.75-2022

Premessa

- La scrivente Dott. Arch. Marta Garofalo con studio in Salerno in Via Vincenzo Dono n.8, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1768 ed iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, è stata nominata Consulente Tecnico Ufficio dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Enza Faracchio in data 23/06/2022 nel procedimento esecutivo n.75-2022 iniziato ad istanza della AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA in virtù di mandato conferito all'avv. Giuseppe Stanzione contro le signore xxx e xxx in qualità di esecutate;

- Con la stessa nomina, previo giuramento di rito come da protocollo operativo COVID 19 in data 24/06/2022, il G.E. ha stabilito che il termine ultimo per il deposito della presente relazione è il 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per 7/02/2023, ed ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti riportati nel MOD 0112 consegnato:

- 1 Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod.proc.civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2 Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea è proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3 Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4 Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di

**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](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)

[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



- pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;
- 5 Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
  - 6 Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
  - 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, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
  - 8 Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni a norma dell'articolo 2923 comma 3 cod. civ.;
  - 9 Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
  - 10 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem);
  - 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
  - 12 Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), quest'ultima in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
  - 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 di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.2.85 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di

### 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](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

cui all'art. 46, comma 5 , del citato T.U. e di cui all'art. 40 comma 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e condono.

- 14 Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati; Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
- 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;
- 16 Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word x windows microsoft, nonché ".pdf" per adobe acrobat)-di un planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi : comune di ubicazione, frazione , via o località, confini, estensione e dati catastali ( limitati: per i terreni alla partita foglio particella estensione e tipo di coltura; per i fabbricati alla partita , al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;
- 17 Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

## 1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La scrivente ha svolto le operazioni peritali, completate le necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso, secondo la seguente cronologia:

-in data 1/07/2022,6/12/2022, 5/10/2022,6/10/2022, 4/01/2023, 12/12/2022,10/12/2022, 12/10/2022,19/10/2022 presso gli Uffici dell'Agazia del Territorio di Salerno per le consultazioni delle Ispezioni, Ipotecarie e delle Visure Catastali, presso l'archivio notarile di Salerno e di Napoli, dal notaio Filippo Ansalone;

-in data 6/10/2022, 13/10/2022, 17/10/2022, 24/10/2022, 10/12/2022, 9/12/2022,2/12/2022, presso gli Uffici dell'Anagrafe e Stato civile, dello Sportello Unico dell'Edilizia e di Pianificazione del Territorio del Comune di Pellezzano;

- in data 13/07/2022 alle ore 9.00 primo accesso sui luoghi di stima in Pellezzano (SA), previo avviso alle parti a mezzo fax, raccomandata a/r, email certificata

### 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](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



regolarmente ricevuti; durante l'accesso, come da verbale allegato, è stato eseguito dettagliato rilievo metrico e fotografico, nonché riscontro con le schede catastali estrapolate dalla scrivente all'Agenzia del Territorio di Salerno. La scrivente CTU è stata coadiuvata per le operazioni di rilievo metrico dal geom. Guido Santoriello [cfr allegato n.1]; sono stati eseguiti rilievi metrici in distinti accessi, conclusi in data 28/09/2021 come da verbale allegato, coadiuvata dal geom. Guido Santoriello [cfr allegato n.1].

A seguito della documentazione acquisita ed elaborata, nonché dei rilievi eseguiti, la scrivente risponde a ciascuno dei quesiti riportati nel mod. 0112 già richiamato.

### 2. Quesiti 1.2.3.

In data 24/06/2022 la scrivente ha estratto telematicamente, a mezzo del sito accreditato [www.procedure.it](http://www.procedure.it), dal sito ufficiale della Cancelleria del Tribunale di Salerno copia integrale del fascicolo telematico n. 75/2022: la documentazione raccolta, relativa al bene oggetto di procedura esecutiva è completa ed idonea, per cui è possibile procedere alle operazioni peritali.

Agli atti della produzione degli avv.to Stanzone Giuseppe in data 9/05/2022 sono stati depositati i seguenti documenti da riscontro per la presente relazione:

1. Atto di pignoramento immobiliare, atto di precetto, istanza di vendita;
2. Certificazione notarile dott. Vincenzo Calderini al 29/05/2022.

In data 30/08/2022 gli avvocati Anna Viscardi e Alfonso Viscardi del Foro di Salerno inoltrano comparsa di costituzione nel presente procedimento in difesa dell'esecutata xxx

### 3. Dati catastali massa immobiliare

La scrivente ritiene di suddividere la perizia di stima come di seguito:

- nel presente documento "Relazione generale", riepilogativo dei beni pignorati con sintesi di ognuno;
- n. 2 relazioni di stima denominate "Relazione Gruppo A", comprensiva dei tre beni in titolarità all'esecutata xxx, e "Relazione Gruppo B"

#### 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](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

comprendiva del bene in titolarità all'esecutata xxx in cui si analizza puntualmente il profilo di conformità edilizia-urbanistica-catastale, la provenienza del bene, la descrizione dettagliata e puntuale con rilievi metrici e fotografici, la consistenza, lo stato di possesso, come da mandato conferito in risposta ai quesiti dal n.4 al n.18.

La scrivente ha svolto verifiche delle formalità iscritte sugli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Salerno che si riportano [cfr allegato N.2], e pertanto sono sottoposti a pignoramento ed oggetto di valutazione i seguenti beni:

I beni oggetto di procedura sono:

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 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 - xxx 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 xxx 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

**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](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

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 xxx 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]. Bene n.1B appartamento residenziale in Comune di Pellezzano (SA), piano terra, in Via Dott.

Matteo Petraroia n.5 identificato [cfr allegato n.3] in riferimento alla visura storica immobile n. T411095, al N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.1

particella n. 294 sub 38, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita 284,05 euro, Via Via Dott. Matteo Petraroia n.5 piano terra, è intestato ad oggi dal 13/05/2004 a xxx piena proprietà per

1/1, dati derivanti frazionamento e fusione del 13/05/2004 pratica SA 177809, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

#### 4. Stima massa immobiliare

La scrivente in sintesi riporta i valori stimati dei beni oggetto di procedura in riscontro all'importo del pignoramento.

Valore di stima dei beni oggetto di pignoramento

Bene	Valore di stima	Proprietà
bene n.1A	300.548,11 euro	xxx
bene n.2A	106.732,50 euro	xxx
bene n.3A	8.045,00 euro	xxx
bene n. 1B	91.041,05 euro	xxx
<b>totale</b>	<b>503.866,66 euro</b>	
<b>Importo pignoramento</b>	<b>236.324,25 euro</b>	<b>Quota pignoramento 1/1 su ogni bene</b>

#### 5. Riepilogo Lotti di vendita

#### 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](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



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](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto: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>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 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.</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
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](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



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 con corte 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](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### 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](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

ASTE GIUDIZIARIE® 12

ASTE GIUDIZIARIE®





18. Elenco degli allegati prodotti dalla scrivente e parte integrante della relazione di stima .

1. Verbali di accesso con comunicazione ed appunti di rilievo, verbale di conferimento incarico, decreto di nomina.
2. Ispezioni ordinarie e note di trascrizioni presso Agenzia del territorio di Salerno per soggetto ed immobile
3. Visure e planimetrie catastali aggiornate presso Agenzia del territorio di Salerno per soggetto ed immobile
4. Copie conformi agli originali di: Atto di compravendita del 25/01/2000 repertorio n. 62071 raccolta n. 13016 a rogito del notaio Benedetto Paladini; Atto di compravendita del 27/12/2002 repertorio n. 43053 raccolta n. 5835 a rogito del notaio Filippo Ansalone ; Atto di compravendita del 20/09/1996 repertorio n. 82082 raccolta n.20269 a rogito del notaio Fulvio Ansalone ; note di trascrizioni successioni e verbali
5. Grafici di rilievo Tav I01- Tav I02- Tav I03- Tav I04- Tav I05 -Tav I06- Tav R01- Tav R02- Tav R03- Tav R04- Tav R05
6. Certificato contestuale di residenza e famiglia rilasciato dal Comune di Pellezzano; estratto di matrimonio emesso dal Comune di Pellezzano
7. Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 18070/2022; D.I.A prot. n. 10861 del 25/07/2000; C.E. n.32/01 prot. 10081 ; delibera n.62 del 31/08/1968 prot. n. 4076; delibera consiliare n.31 del 1/06/1974; 1. DIA prot. 973 del 29/01/1999; C.E. n.41/02 del 20/11/2002
8. Documentazione condominiale
9. Rilievo fotografico
10. Pubblicazioni di agenzie immobiliari e borsini immobiliari per il Comuni di Pellezzano per vendita e/o affitto (SA).
11. Cd contenente: relazione.doc- foto.jpeg-planimetrie .jpeg e pdf.
12. Ricevuta di consegna della presente relazione CTU alle parti

**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](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)



Infine, come da mandato ricevuto, la CTU consegnerà la presente relazione al creditore ed al debitore entro 30° giorno antecedente l'udienza per fissare le modalità di vendita del 7 febbraio 2023, ed inviterà alla produzione di eventuali note entro e non oltre i quindici giorni che la precedono.

Con la presente relazione generale costituita da n.14 pagine, n.1 relazione dei beni GUPPO A costituita da n.55 pagine, n.1 relazione dei beni GUPPO B costituita da n.35 pagine, e n.12 allegati fascicolati, comunica che l'acconto previsto a carico del creditore precedente non è stato versato.

*Il CTU ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli e si dimostra disponibile per ogni ulteriore chiarimento e ringrazia l'illustre G.E.*

*Dott.ssa Enza Faracchio per la fiducia accordata.*

Depositato in cancelleria in data \_\_\_\_\_

IL .C.T.U.

Dott. Arch. Marta Garofalo



**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](mailto:marta.garofalo@architettisalernopec.it)  
[archmartagarofalo@gmail.com](mailto:archmartagarofalo@gmail.com)

