

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N. 211/2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Ssa R. TROISI

PERIZIA DI STIMA



LOTTO 1



LOTTO 2

Creditore Procedente:



Debitori Esecutati: OMISSIS e OMISSIS

Nocera Inferiore, li 07.10.2023

L'Esperto
Dott. Agr. Rossella Robusto



Dott. Rossella Robusto

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

2. CONTROLLO PRELIMINARE

➤ **Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

- La documentazione depositata *ex art. 567 c.p.c.* da parte del creditore procedente, lo stesso ha optato per il deposito di Certificazione notarile a firma del Avv. Alessia Iannone, Notaio in Polla, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Potenza, Lagonegro, Melfi e Sala Consilina.
- La certificazione risale sino all' di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati acquisiti poi dalla scrivente.

3. QUESITI

- **QUESITO n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;***
- **QUESITO n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;***
- **QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;***
- **QUESITO n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;***
- **QUESITO n. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;***
- **QUESITO n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;***
- **QUESITO n. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;***
- **QUESITO n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;***
- **QUESITO n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;***
- **QUESITO n. 10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;***
- **QUESITO n.11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;***

Dott. Rossella Robusto

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

- QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni;*
- QUESITO n. 13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- QUESITO n. 14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimoni*

4. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

➤ Diritto pignorato sui beni

Il diritto pignorato sui beni appartenenti ai soggetti eseguiti, sig. ri:

- OMISSIS (C.F. [REDACTED]) nato il [REDACTED] a [REDACTED] e domiciliato in [REDACTED] [REDACTED] e OMISSIS, nata il [REDACTED] ed ivi domiciliata, alla [REDACTED] [REDACTED] è pari rispettivamente, ad 1/1 dell'intero.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli eseguiti in forza di:

- **Per OMISSIS:**

Atto a rogito notaio Fasano dott. Matteo in data 04.03.2005, contenente assegnazione a socio di cooperativa edilizia, vigente il regime di separazione dei beni, dalla società [REDACTED], società cooperativa a responsabilità limitata con sede in [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED]

- **Per OMISSIS:**

Atto giudiziario in data 13.06.2003 contenente decreto di trasferimento dalla società [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio

Dott. Rossella Robusto

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

Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED]

➤ **Beni oggetto del pignoramento**

- 1. locale terraneo ad uso negozio**, in Fisciano, loc. Gaiano, alla via Pietro Rocchi n° 22, catastalmente civico 20, di catastali mq 37, confinante con via Rocchi, con vano scala, con prebenda parrocchiale, salvo altri, censito nel N.C.E.U. del Comune di Fisciano, foglio n° 26, particella n° 658 sub n, via Rocchi n° 20, p.T., cat. C/mq. 37, R.C;
- 2. appartamento** ubicato in Baronissi, alla via Bellini, 33, al piano rialzato, con annessa corte pertinenziale esclusiva, censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi, al foglio n° 3, particella n° 70 sub 16, int. 7, se. B, cat. A/2, cl. 6[^], vani 6,5;
- 3. locale ad uso deposito** ubicato alla via Bellini, 33 in piano seminterrato, di catastali mq. 15, censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi, al foglio n° 3, particella n° 70 sub 35, cat. C/2;

• **Inquadramento Territoriale ed Ubicazione**

BENE 1): LOCALE TERRANEO AD USO NEGOZIO, IN FISCIANO, LOC. GAIANO, ALLA VIA PIETRO ROCCHI N° 22.

I territorio del comune di Fisciano è situato in parte sul versante sud-occidentale del Pizzo San Michele (1.567 m s.l.m.), in parte sul rilievo del monte Monna e, nella parte bassa, nella Valle alluvionale del Solofrana. In particolare, la località Gaiano è una ridente frazione, di circa 1000 abitanti, ricadente in area suburbana del Comune di Fisciano insistente sopra un pianoro situato nella parte più alta del territorio comunale, alle falde dei monti Mai (m. 827), in una posizione dalla quale si domina tutta la valle del Sarno. L'altitudine, tra colline, piccole valli, boschi, faggeti, uliveti e castagneti, è compresa tra i 140 e i 1.200 m. Essa dista a circa 3,2 km dal Comune di Fisciano e circa 4,3 km dall' Istituto Comprensivo Don Alfonso De Caro Lancusi-Fisciano.

Dott. Rossella Robusto

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



Foto 1 _____



Foto 2 _____

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

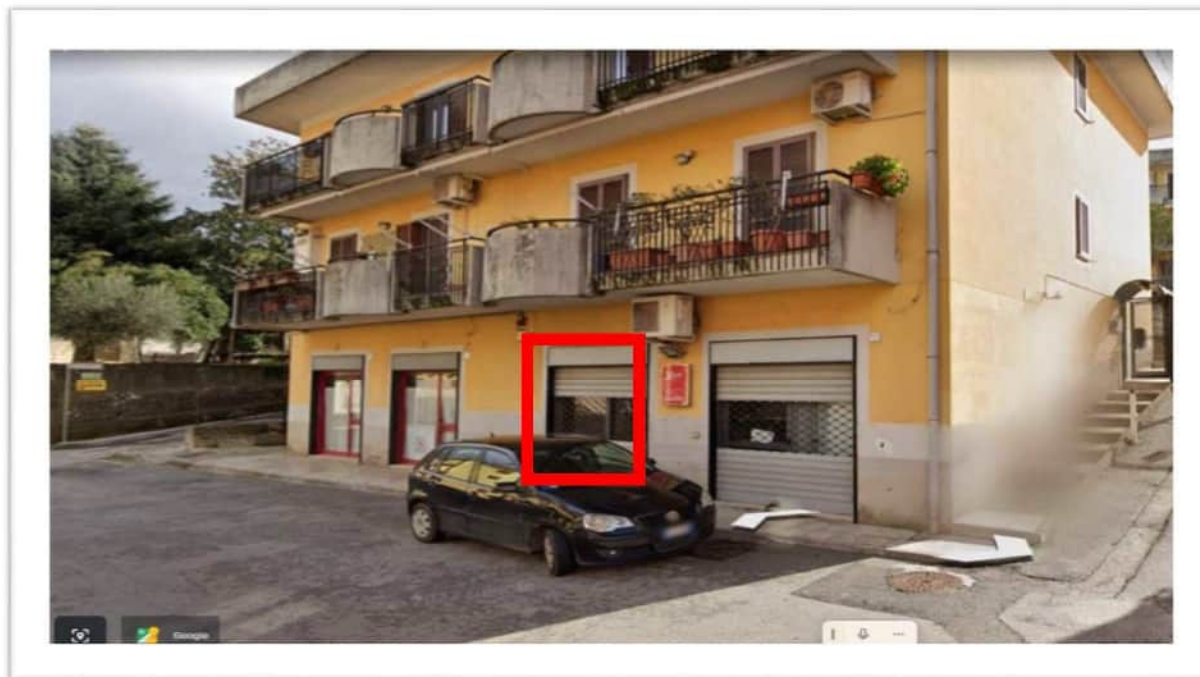


Foto 3_____

BENI 2 E 3): APPARTAMENTO E LOCALE AD USO DEPOSITO UBICATO IN BARONISSI, ALLA VIA BELLINI, 33 ALLA FRAZIONE ORIGNANO. Baronissi è un Comune in provincia di Salerno che si trova lungo la SS 88, a circa 8 km a nord di Salerno, 5 km da Mercato San Severino e circa 35 km da Avellino. In particolare La frazione o località di Orignano, ricade in fascia periferica del territorio comunale, dista 2,33 chilometri dal medesimo comune di Baronissi di cui essa fa parte.

La zona dista a circa 2,6 km dalla sede del Municipio e a 2,9 km dalla Scuola Secondaria di Primo Grado "Autonomia 82".

In particolare i beni trovano alla Via Bellini, 33, inserita in un contesto di residenza poco urbanizzato (Foto 1 e 2) e a circa 2 minuti dal centro commerciale ■■■■:

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



Foto 4 _____



Foto 5 _____

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



Foto 6 _____

➤ **Identificazione catastale**

Ad oggi, i beni oggetto di pignoramento, sono riportati al **catasto Fabbricati** del Comune rispettivamente di:

- **Fisciano (SA) con la seguente identificazione:**

Catasto	Foglio	Particella	Sub
NCU	26	658	11

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

- **Baronissi (SA) con la seguente identificazione:**

Catasto	Foglio	Particella	Sub
NCU	3	70	16
NCU	3	70	35

come da Visure catastali estratte alla data del 17.04.2023 (*Allegato 3*)

➤ **Conformità / Difformità Formali:**

Per i beni esegutati, i dati indicati nell'atto di pignoramento sono coerenti a quelli agli atti di *visura* del catasto alla data del pignoramento e alla data dei sopralluoghi.

➤ **Difformità Sostanziali**

Sussistono difformità sostanziali per l'unità immobiliari n. 1.

Non sussistono difformità sostanziali per le unità immobiliari n. 2 e 3.

➤ **Formazione Lotto/Lotti**

Con riferimento all'aspetto commerciale ed anche estimativo, si ritiene di dover generare due distinti lotti nella loro attuale consistenza e destinazione, ciascuno così composto:

❖ **LOTTO 1**

Piena proprietà del locale terraneo ad uso negozio sito in Fisciano, loc. Gaiano, alla via Pietro Rocchi n° 22, censito nel N.C.E.U. del **Comune di Fisciano, al foglio n° 26, particella n° 658 sub 35**, p.T., cat. C/2, cl. 12[^], di mq. 37, R.C. €452,88.

 Dott. Rossella Robusto

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

❖ **LOTTO 2**

- a) **Appartamento ubicato al piano rialzato** della scala "B", interno 7, composto da tre vani, degli accessori e dall'annessa corte pertinenziale esclusiva censito nel **N.C.E.U. del Comune di Baronissi, al foglio n° 3, particella n° 70 sub 16**, via Bellini, p. R, int. 7, se. B, cat. A/2, cl. 6[^], vani 6,5-, R.C. C 553,90;
- b) **Locale ad uso deposito** ubicato in piano seminterrato, di catastali mq. 15, censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi, al **foglio n° 3, particella n° 70 sub 35**, via Bellini, p. semina., cat. C/2, cl. 4[^], mq. 15 R.C. C 20,14.

➤ **Confinamento**

❖ **LOTTO 1: Locale ad uso negozio**

- A **nord** con unità immobiliare di altrui proprietà riportante il civico n. 26;
- A **est** con area di corte dei sub della particella 658;
- A **ovest** con la Via Rocchi;
- A **sud** con unità immobiliare di altrui proprietà riportante il civico n. 22;

❖ **LOTTO 2**

a) **Appartamento**

- A **nord** con androne di ingresso alla unità immobiliare e all'unità immobiliare di altrui proprietà identificata dal Foglio 3, p.lla 70, sub. 17;
- A **est** con area di corte;
- A **ovest** con la Via bellini;
- A **sud** con unità immobiliare di altrui proprietà identificate rispettivamente con il Foglio 3, p.lla n. ri 70 sub: 4,5 e 6;

b) Locale ad uso deposito

- A **nord e ad est** con corsia condominiale di accesso;
- A **ovest** con la Via bellini;
- A **sud** con unità immobiliare di altrui proprietà identificate rispettivamente con il Foglio 3, p.lla n. ri 70 sub 36 di proprietà [REDACTED];

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

LOTTO 1

Il LOTTO 1 - Foglio 26, p.lla 658, sub 11 si compone di:

LOCALE TERRANEO AD USO NEGOZIO sito in Fisciano, loc. Gaiano, alla via Pietro Rocchi n° 22, censito nel N.C.E.U. del Comune di Fisciano, al foglio n° 26, particella n° 658 sub n. 35, p.T., cat. C/2 cl. 12^, mq. 37, R.C. €452,88.

➤ **Accesso ai beni**

Alla unità immobiliare si accede dalla Via Pietro Rocchi con ingresso al livello del piano stradale al locale riportato al civico 22. L'ingresso è prospiciente la Via Rocchi da cui è separata da marciapiede ed è dotato di serranda e porta in alluminio e vetri. (Foto 10)

Dott. Rossella Robusto

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



Foto 7 _____



Foto 8 _____

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



Foto 9 _____

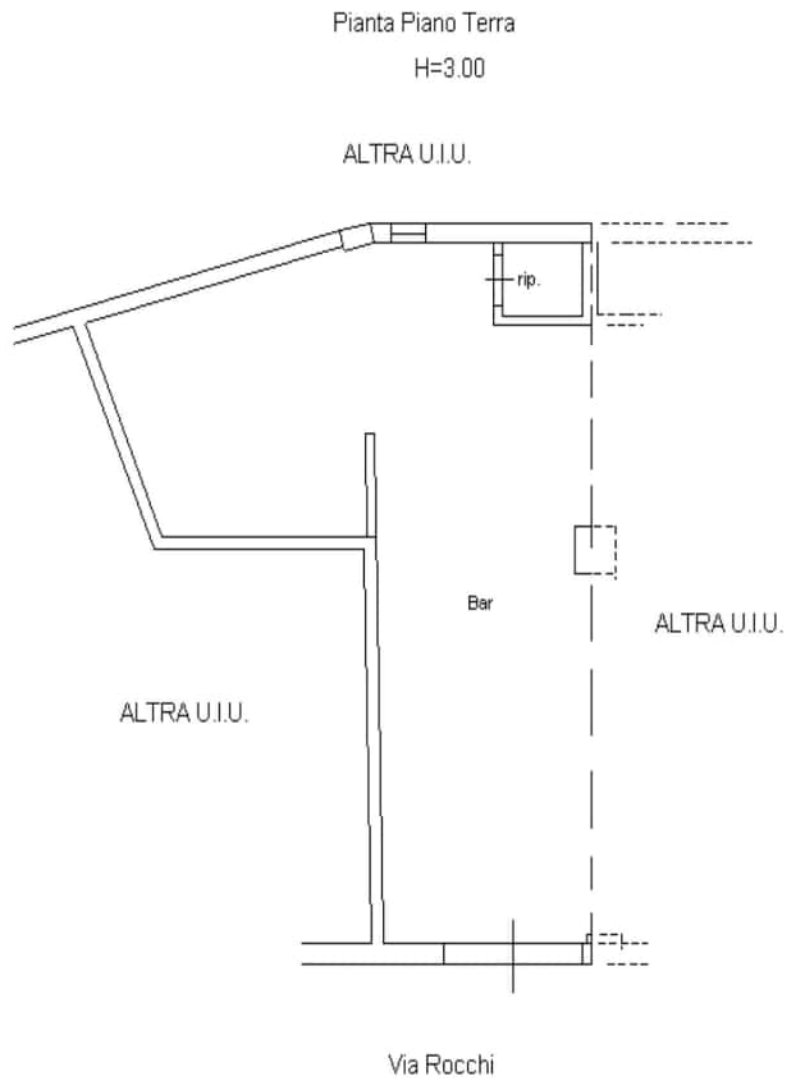
➤ **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA LOTTO 1**

Il lotto oggetto di pignoramento consiste in un **locale ad uso negozio** prospiciente la **Via Rocchi**. La planimetria è pressoché regolare, ad “elle”, consistente in una ampia superficie di mq 53.05 sul cui lato destro, in fondo, trovasi piccolo vano dotato di lavabo-lavatoio della superficie di mq 1.70. La distribuzione interna dello stato dei luoghi oggi è articolata come in planimetria depositata presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio di Salerno **(All. 3)**.

All’atto dei sopralluoghi, il locale non era occupato da alcuna persona ed ospitava suppellettili vari riconducibile ad una attività precedente di “bar”.

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

Di seguito la planimetria e le foto dello stato dei luoghi oggi:



Dott. Rossella Robusto
Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: [firmato Da: ROBUSTO ROSSELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c350f2bf607d36c](mailto:studiotecnicorobusto@yahoo.it</p></div><div data-bbox=)



Foto 10 – 11 - 12

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

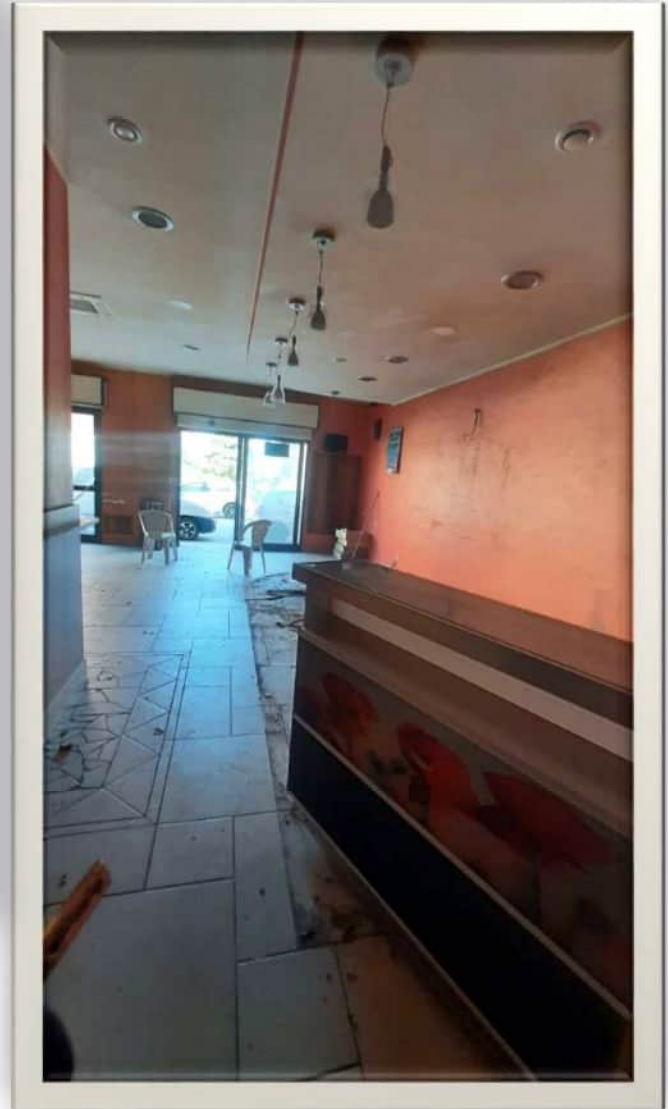
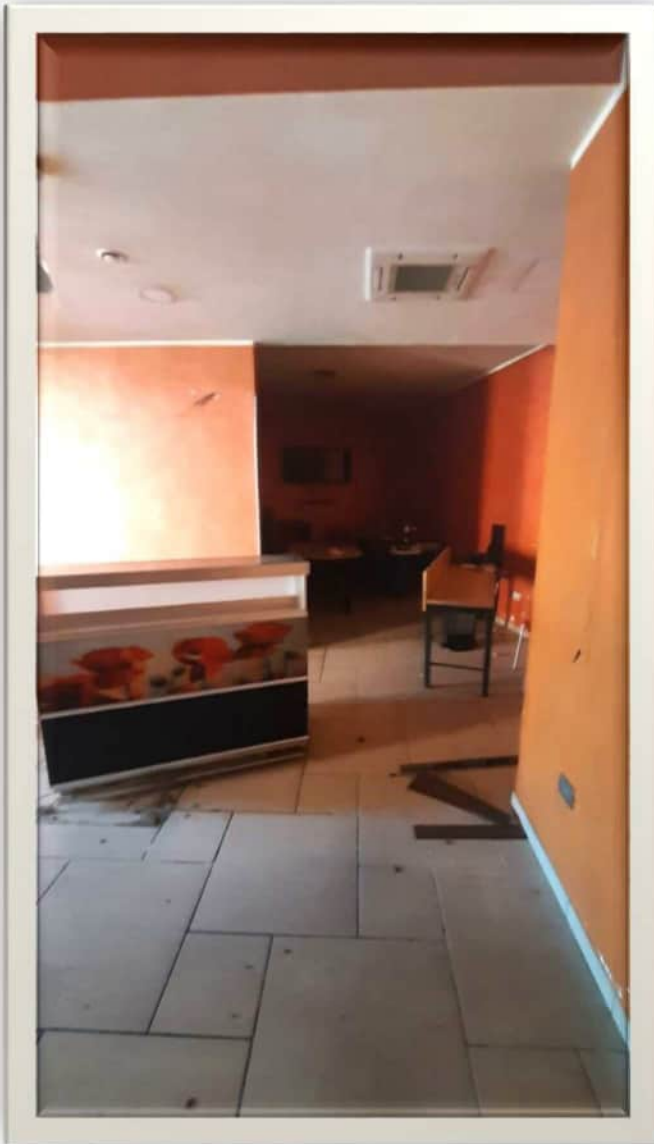


Foto 13 - 14 _____

Dott. Rossella Robusto
Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: [studiotecnicorobusto**@yahoo.it](mailto:studiotecnicorobusto@yahoo.it)**

➤ **Strutture e finiture**

Strutture e finiture Esterne

Da un punto di vista architettonico, il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in esame, è realizzato con struttura portante in cemento armato, composto da Piano Terra, Piano primo e Piano Secondo, privo di particolare ornamento di pregio.

Strutture e finiture Interne

Pavimenti: i pavimenti sono realizzati con quadroni di cotto di colore chiaro con particolari disegni geometrici;

Rivestimenti: le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile per interni, tinteggiati con pittura a tempera (soffitti) nei colori bianco e ocra alle pareti; in particolare i soffitti presentano controsoffittatura con inserimento di punti luce e griglie di areazione. Il piccolo vano è invece provvisto di un rivestimento di piccole dimensioni di piastrelle di ceramica nella parte bassa della parete interna;

Infissi: gli infissi della porta di ingresso sono realizzati in alluminio di colore grigio e vetro semplice, per le finestre, rivestimento di alluminio di colore bianco e vetro.

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare: L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico costituito da linea luci e linea prese collegate ai rispettivi interruttori; l'impianto sembra essere rispondente alla vigente normativa trattandosi di locale adibito ad attività commerciale e per la quale è condizione essenziale il rispetto della norma in materia di sicurezza. La signora OMISSIS non possiede tale certificazione.

Dott. Rossella Robusto

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

➤ Stato conservativo e manutentivo

Il locale versa in discreto stato di conservazione.

➤ Consistenze

Definiamo per "consistenza", l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato.

Per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura che nel caso di stima dei fabbricati, è la superficie commerciale (**Sup. commerciale vendibile S.C.V.**); sono state quindi anzitutto rilevate metricamente sui luoghi, le larghezze, le lunghezze, le altezze e le aree a mezzo di telerilevatore metrico cui è seguita la computazione della superficie che nel caso di un immobile avente destinazione residenziale, è pari alla somma di:

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

come in tabelle seguenti:

Ambiente	Superficie Mq
Locale	53.05
Bagno	1.70
Totale	54.75

Ambiente	Superficie Mq
Interno (100%) *	54.75
Muri (10%) *	5.47
Totale	60.00

Dott. Rossella Robusto

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

LOTTO 2

Il LOTTO 2 si compone di:

- a) **Appartamento ubicato al piano rialzato della scala "B", interno 7, composto da tre vani, degli accessori e dall'annessa corte pertinenziale esclusiva censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi, al foglio n° 3, particella n° 70 sub 16, via Bellini, p. R, int. 7, se. B, cat. A/2, cl. 6^, vani 6,5-, R.C. C 553,90;**

- b) **Locale ad uso deposito ubicato in piano seminterrato, di catastali mq. 15, censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi, al foglio n° 3, particella n° 70 sub 35, via Bellini, p. semina., cat. C/2, cl. 4^, mq. 15 R.C. C 20,14.**

➤ **Accesso ai beni**

a) **Appartamento: Foglio 3, p.lla 70, sub 16**

Alla unità immobiliare si accede dalla Via Bellini attraversando una corte all'interno di fabbricati disposti sui due lati e che conduce al portone di ingresso al fabbricato, preceduto da gradini ed ospitante le unità immobiliari pignorate (*Foto 15*). L'ingresso è prospiciente la corte antistante il fabbricato (*Foto 16*)



Foto 15 e 15a

Dott. Rossella Robusto
Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: [emato Da: ROBUSTO ROSSELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c350f2b607d36c](mailto:studiotecnicorobusto@yahoo.it</p></div><div data-bbox=)



Foto 16 – 17 e 18 _____

Dott. Rossella Robusto
Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: [emato Da: ROBUSTO ROSSELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c350f2bf607d36c](mailto:studiotecnicorobusto@yahoo.it</p></div><div data-bbox=)

b) Locale ad uso deposito: Foglio 3, p.lla 70, sub 35

Alla unità immobiliare si accede sia dalla Via Bellini con ingresso dal fabbricato ospitante anche l'appartamento, scendendo una rampa che conduce al sotterraneo (Foto 19) sia dal retro direttamente dalla Via Bellini (Foto 20). L'ingresso al vano è interno l'area di manovra (Foto 20):



Foto 19 _____



Foto20 _____

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

➤ DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA LOTTO 2

Appartamento

Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato di una palazzina di tre piani, dalla planimetria regolare, composta da tre vani + soggiorno, cucina e due bagni con pertinenziale locale deposito/cantina.

Internamente i vani sono così distribuiti:

- Entrando dalla porta di ingresso si accede direttamente al vano soggiorno “ad ambiente aperto”, della superficie di circa mq 34.00 (Foto 21, 22,23), dotato di finestra e balcone da cui a mezzo di scala di ferro, si accede ad una piccola area - giardino scoperta, posta al livello del piano di calpestio stradale, della superficie di mq 25.05, prospiciente la corte di ingresso al fabbricato (Foto 24, 25).
- Dal vano soggiorno si accede al vano studio (indicata come “camera 1 nel grafico dello stato di fatto) della superficie di mq 14.60 dotato anch’esso di finestra (Foto 25) .

Sul lato destro la porta di ingresso (lato ovest) trovasi invece in successione:

- il vano cucina, della superficie di mq 11.76 (Foto 26) dotata di balcone della superficie di mq 5.05 prospiciente la via Bellini (Foto 27-28);
- un primo bagno di servizio, della superficie di mq 4.75, dotato di finestra(Foto 32);
- vano indicato come “camera n. 2 nel grafico”, della superficie di mq 14.76(Foto 29);
- camera n. 3 della superficie di mq 12.60 (Foto 30);

Dott. Rossella Robusto

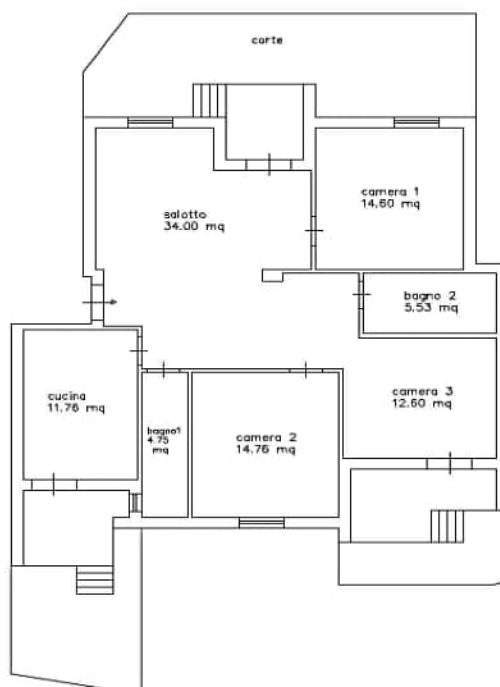
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****

- bagno patronale della superficie di mq 5.53(Foto 31).dotato di finestra prospiciente ad un piccolo cortile.

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

Di seguito l'elaborato planimetrico dell'immobile oggi:

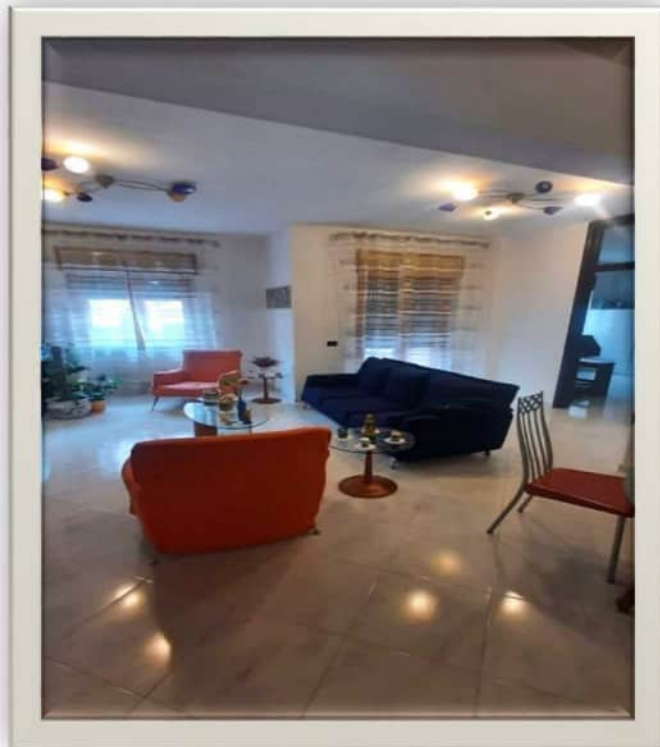
PIANTA appartamento
H=2.80 m
SCALA 1:200



Dott. Rossella Robusto

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: [firmato Da: ROBUSTO ROSSELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c350f2bf607d36c](mailto:studiotecnicorobusto@yahoo.it</p></div><div data-bbox=)**

Planimetria dello stato dei luoghi oggi



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

Foto 21-22-23 _____

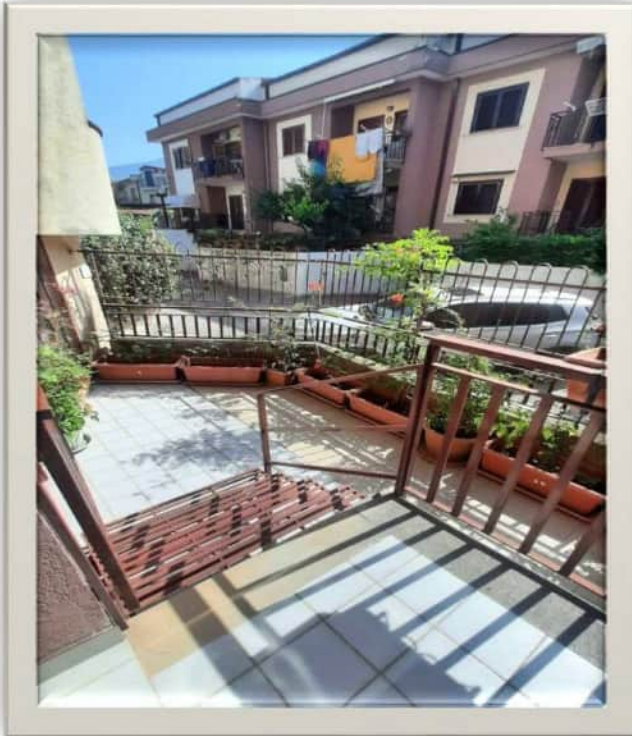


Foto 24 _____



Dott. Rossella Robusto
Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
– cell. 3391846616 e-mail: [emesso Da: ROBUSTO ROSSELLA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c350f2b1607d36c](mailto:studiotecnicorobusto@yahoo.it</p></div><div data-bbox=)

Foto 25 _____



Foto 26-27-28 _____

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

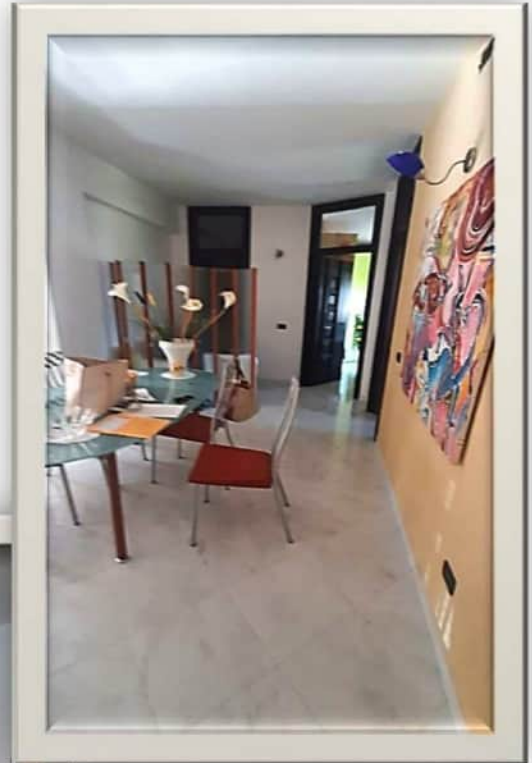


Foto 29-30 _____

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



Foto 31-32 _____

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

- Locale deposito pertinenziale

Il locale adibito a deposito/cantina è posto al piano seminterrato della palazzina e consiste in un piccolo vano dotato di porta di ferro con chiusura a chiave che, all'atto dei sopralluoghi ospitava suppellettili varie (Foto 33). L'accesso pedonale avviene dalle scale interne, condominiali, mentre l'accesso carrabile nonché anche pedonale, avviene dalla Via Bellini con ingresso sul retro del fabbricato. Internamente si accede a mezzo di n. tre gradini di cemento allo stato grezzo così come le rifiniture del locale privo anche di pavimentazione.

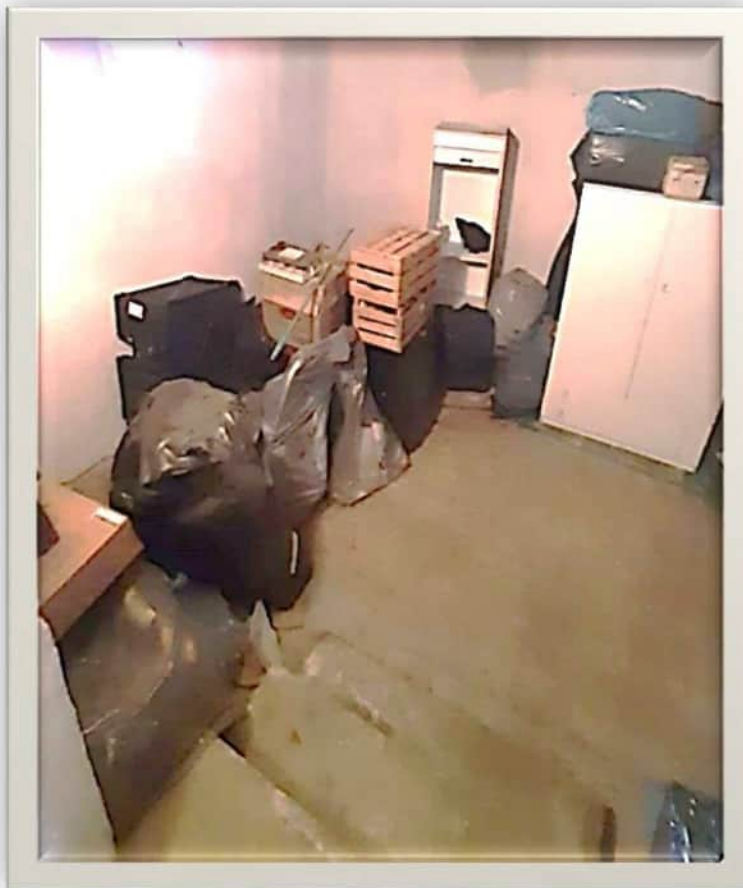


Foto 33 _____

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

➤ Strutture e finiture

Strutture e finiture Esterne

Da un punto di vista architettonico, il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in esame, è realizzato con struttura portante in cemento armato, privo di particolare ornamento di pregio.

Da un punto di vista architettonico, il fabbricato ospitante le unità immobiliari in esame, è realizzato con struttura portante in cemento armato, con planimetria regolare rispettando la classica tipologia di edificio residenziale di tipo multipiano ad edificazione composita, sviluppato in Piano Terra, Piano primo e Piano Secondo. Non vi sono particolari ornamenti e/o elementi di pregio.

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

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

Strutture e finiture Interne

Internamente l'appartamento è così rifinito:

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

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

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

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare:

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

Impianti tecnologici dell'unità immobiliare: L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico

Dott. Rossella Robusto

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

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

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

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

➤ **Stato conservativo e manutentivo**

Attualmente il fabbricato presenta segni di scarsa manutenzione per il distacco di intonaco in più punti dei sotto balconi. L'unità immobiliare versa in discreto stato di conservazione senza particolari rifiniture strutturali e di ornamento di pregio. Sono presenti zone del sotto balcone prive di intonaco perché deteriorato dal tempo.

L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) la cui elaborazione, a seguito di accertamento e certificazione presso la Regione Campania, richiede un costo da sostenersi di circa € 150,00.

➤ **Consistenze**

Definiamo per "consistenza", l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura che nel caso di stima dei fabbricati, è la superficie commerciale (***Sup. commerciale vendibile S.C.V.***); sono state quindi anzitutto rilevate

metricamente sui luoghi, le larghezze, le lunghezze, le altezze e le aree a mezzo di telerilevatore metrico cui è seguita la computazione della superficie che nel caso di un immobile avente

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

destinazione residenziale, è pari alla somma di:

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

come in tabelle seguenti:

Tabella 1: Superficie utile calpestabile appartamento	
Ambiente Interno	Superficie Mq
Vano A	34.00
Vano B	14.60
Vano C	14.76
Vano D	12.60
Vano E	11.76
Bagno n. 1	4.75
Bagno n. 2	5.53
Totale	98.00
Ambiente Esterno	Superficie Mq
Balcone lato cucina + Corte sottostante	5.50 11.44
Balcone lato salotto + corte sottostante	4.07 25.05
Balcone camera 3 + Corte sottostante	5.92 6.60
Totale	15.49
Cantina	11.10

Tabella 2: Superficie Commerciale Vendibile (*) (**)	
Ambiente	Superficie Mq
Interno (100%) *	98.00
Muri (10%) *	9.80
balconi (25%) *	14.64
Cantina (25%) *	2.77
Totale	125.21

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

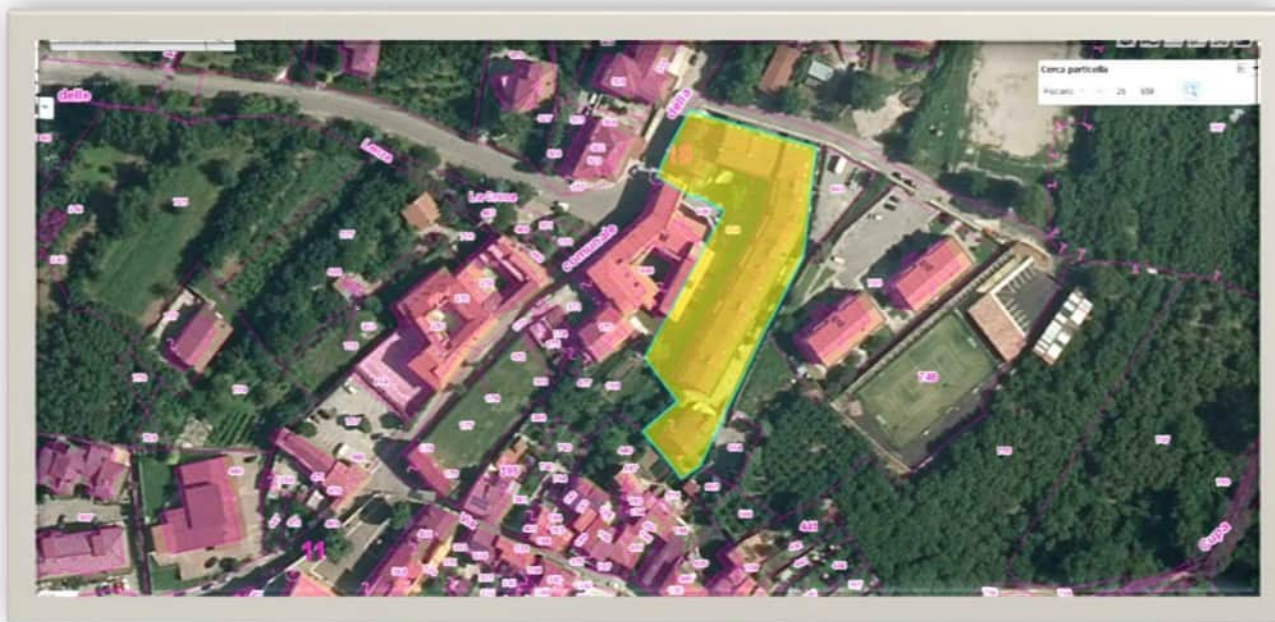
.....
Dott. Rossella Robusto
 Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677
 – cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicarobusto@yahoo.it

LOTTO 1a) locale ad uso negozio: Foglio 26, p.lla 658, sub 11

Sotto il **profilo catastale**, l'u.i. costituente il **LOTTO 1**, è censita in mappa catastale del Comune di Fisciano (SA), con i seguenti identificativi:

Catasto	Foglio	Particella	Sub
NCU	26	658	11

Di seguito lo stralcio mappale come da- *Geoportale -Provincia di Salerno* unitamente a – Visura catastale acquisita presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio di Salerno:



Stralcio Geoportale Salerno

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



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/04/2023
Ora: 23:07:56
Numero Pratica: T416651/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/04/2023

Dati identificativi: Comune di FISCIANO (D615) (SA)
Foglio 26 Particella 658 Subalterno 11

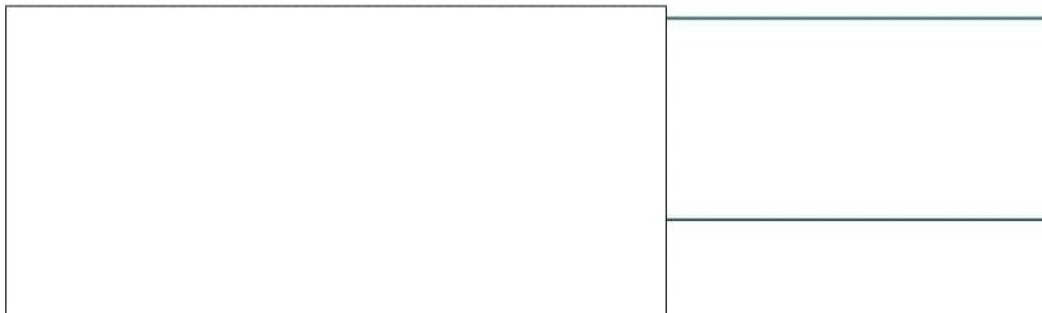
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di FISCIANO (D615) (SA)
Foglio 26 Particella 658

Classamento:

Rendita: Euro 452,88
Categoria C/1^a, Classe 12, Consistenza 37 m²
Foglio 26 Particella 658 Subalterno 11

Indirizzo: VIA ROCCHI n. 20 Piano T

Dati di superficie: Totale: 56 m²



Visura catastale attuale

Dott. Rossella Robusto

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

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

- COSTITUZIONE del 17/10/1995 in atti dal 02/01/1998 CLASS. (n. 173.1/1995);
- VARIAZIONE del 08/09/2008 Pratica n. SA0401207 in atti dal 08/09/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 21800.1/2008);

Dati di classamento

- COSTITUZIONE del 17/10/1995 in atti dal 02/01/1998 CLASS. (n. 173.1/1995) Notifica in corso con protocollo n. 479 del 09/01/1998;
- VARIAZIONE del 08/09/2008 Pratica n. SA0401207 in atti dal 08/09/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 21800.1/2008) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2009 - Pratica n. SA0348459 in atti dal 16/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36080.1/2009) - Notifica effettuata con protocollo n. SA0386018 del 10/08/2009 - Annotazioni: 2-classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94);

Dati di superficie

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/09/2008, prot. n. SA0401207;
- VARIAZIONE del 02/09/2016 Pratica n. SA0270361 in atti dal 02/09/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 136564.1/2016) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/09/2008, prot. n. SA0401207- Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.sa0401207/2008.

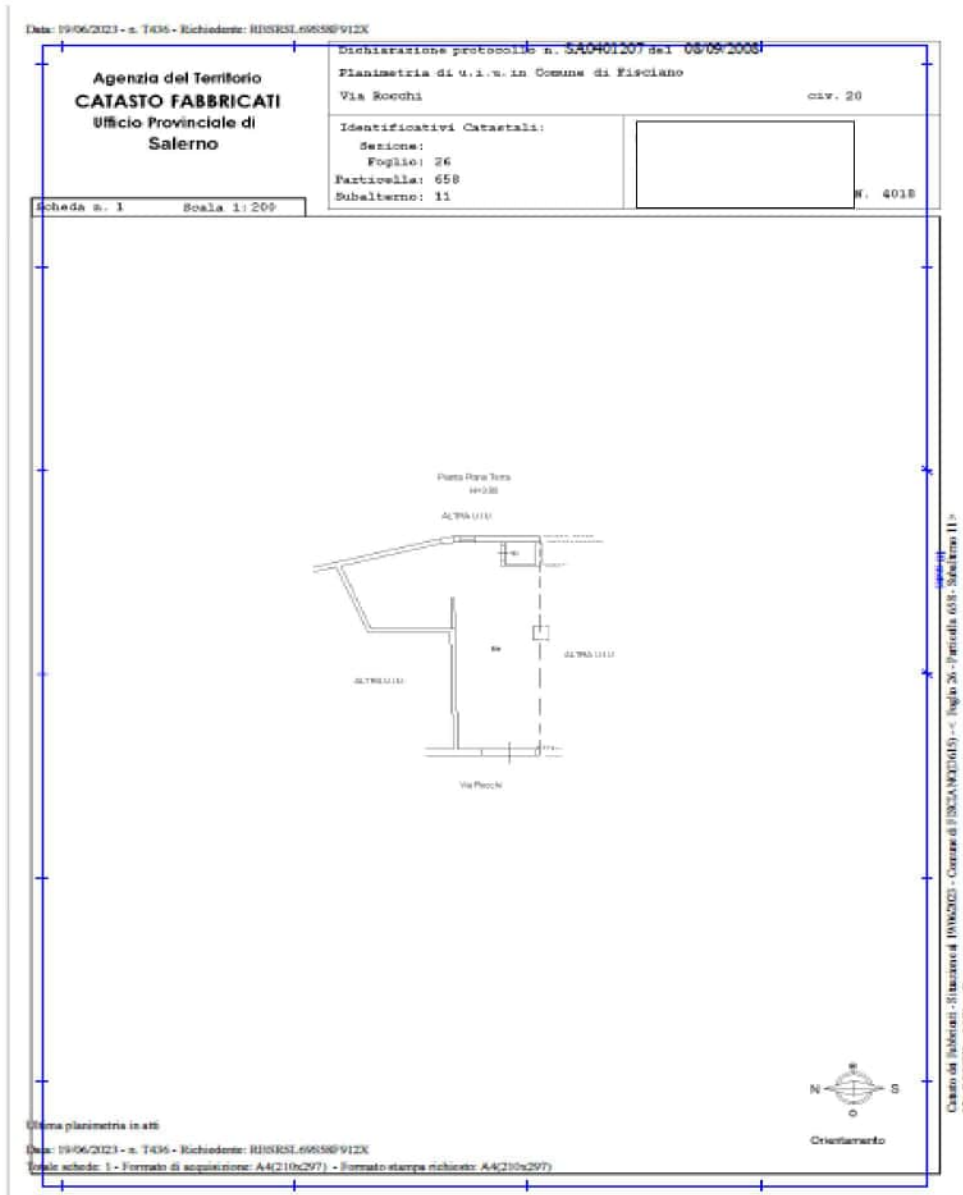
Storia degli intestati dell'immobile

1. COSTITUZIONE del 17/10/1995 in atti dal 02/01/1998 CLASS. (n. 173.1/1995);
2. 2. Atto del 04/03/2005 Pubblico ufficiale - Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 35628 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA - EDILIZIA Trascrizione n.8418.1/2005 Reparto PI di SALERNO in atti dal 14/03/2005.

Dott. Rossella Robusto

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

È depositata presso l'Ufficio di competenza Territoriale di Salerno, la planimetria catastale del bene:



Planimetria attuale

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

➤ **Conformità/Difformità**

Sussiste per l'unità immobiliare in esame, l'esatta **rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali alla data del pignoramento.

Ad oggi, l'identificavo della particella, come riportata in atto di pignoramento, è aderente all'*estratto di mappa*.

La planimetria dell'u. l. oggi, non **aderisce** alla planimetria così come depositata presso l'Agenzia delle entrate-territorio di Salerno, difatti esso è stato oggetto di modifiche regolarmente supportate da titoli abilitativi.

In particolare, nello stato di fatto oggi, la parete lato sud della planimetria in essere, è stata rimossa con – Dia n. 1178 del 05.03.2008 (*Allegato 6*)

LOTTO 2

a) Appartamento con deposito: Foglio 3, p.lla 70, sub 16 e 35

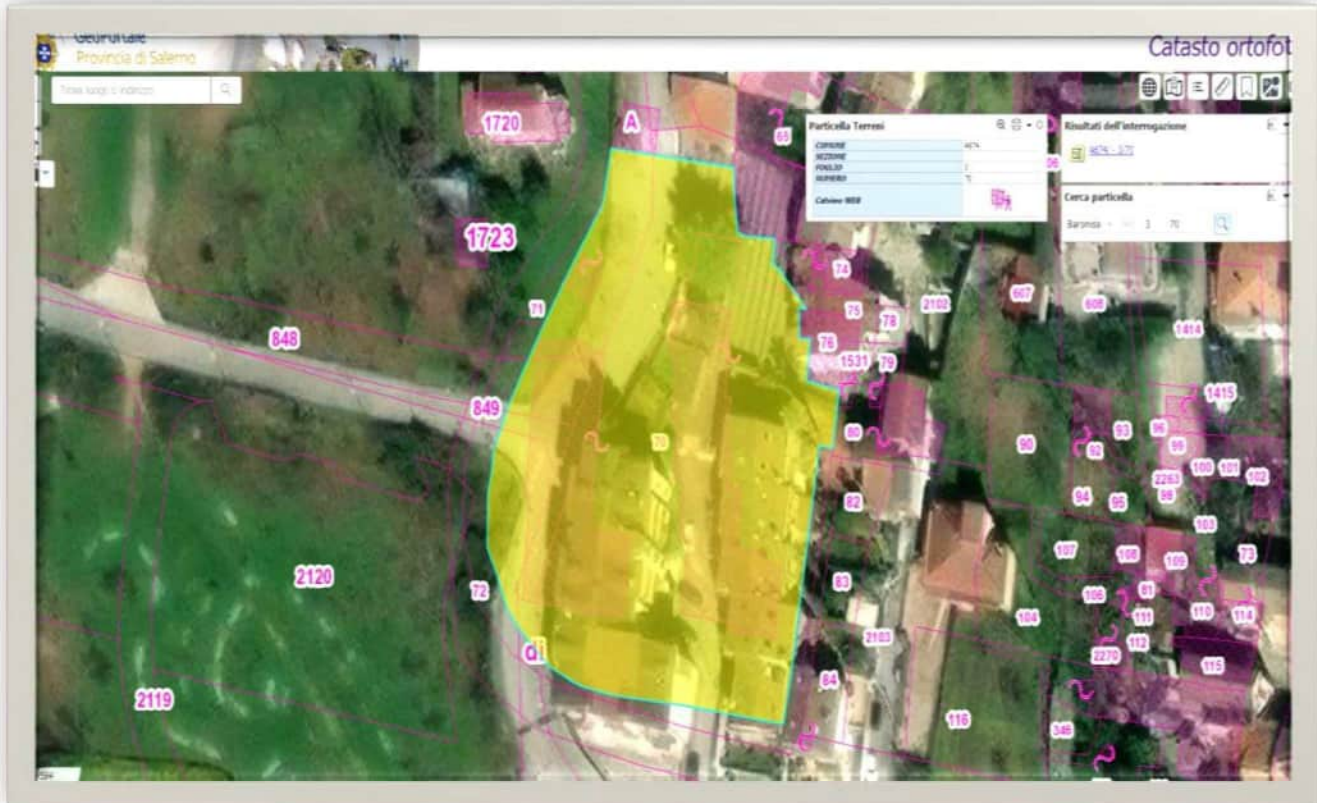
Sotto il **profilo catastale**, le u.i. costituente il **LOTTO 2**, sono censite in mappa catastale del Comune di Baronissi (SA), con i seguenti identificativi:

Catasto	Foglio	Particella	Sub
NCU	3	70	16
NCU	3	70	35

Dott. Rossella Robusto

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

Di seguito lo stralcio mappale come da *Geoportale -Provincia di Salerno* unitamente a – Visura catastale acquisita presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio di Salerno:



Stralcio Geoportale Salerno

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

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/04/2023
Ora: 23:26:19
Numero Pratica: T417242/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/04/2023

Dati identificativi: Comune di BARONISSI (A674) (SA)

Foglio 3 Particella 70 Subalterno 16

Busta mod.58: 138

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BARONISSI (A674) (SA)

Foglio 3 Particella 70

Classamento:

Rendita: Euro 553,90

Categoria A/2^o, Classe 6, Consistenza 6,5 vani

Foglio 3 Particella 70 Subalterno 16

Indirizzo: VIA BELLINI Scala B Interno 7 Piano T



> Dati identificativi

📅 dal 28/02/1991

COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 195/1989)

Immobile attuale

Comune di BARONISSI (A674) (SA)

Foglio 3 Particella 70 Subalterno 16

Visura catastale attuale P.LLA 70 sub. 16

Dott. Rossella Robusto

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

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



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/09/2023
Ora: 23:48:18
Numero Pratica: T41191/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1930 al 02/09/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/09/2023

Dati identificativi: Comune di **BARONISSI (A674) (SA)**

Foglio **3** Particella **70** Subalterno **35**

Busta mod.58: **138**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BARONISSI (A674) (SA)**

Foglio **3** Particella **70**

Classamento:

Rendita: Euro **20,14**

Categoria **C/2^a**, Classe **4**, Consistenza **15 m²**

Foglio **3** Particella **70** Subalterno **35**

Indirizzo: VIA BELLINI Piano S1

Dati di superficie: Totale: **20 m²**



> **Dati identificativi**

📅 dal 28/02/1991

COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 295/1990)

Immobile attuale

Comune di **BARONISSI (A674) (SA)**

Foglio **3** Particella **70** Subalterno **35**

Visura catastale attuale P.LLA 70 sub. 16

Dott. Rossella Robusto

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

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

Attività Catastali

- **L'Appartamento** è stato oggetto nel tempo, delle seguenti attività catastali:
 - COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 195/1989);
 - CLASSAMENTO del 30/12/1989 in atti dal 07/03/1997 (n. 95.2/1989);
 - COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 195/1989) Pratica n. SA0447611 in atti dal 12/08/2011
 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 42942.1/2011);
 - VARIAZIONE del 04/06/2014 Pratica n. SA0158117 in atti dal 04/06/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 40475.1/2014);

Dati di classamento

- CLASSAMENTO del 30/12/1989 in atti dal 07/03/1997 (n. 95.2/1989);
- COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 195/1989);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Dati di superficie

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/12/1989, prot. n. 000000095.

- Locale deposito

- COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 295/1990)
- CLASSAMENTO del 30/12/1989 in atti dal 07/03/1997 (n. 95.3/1989)
- COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 295/1990)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 - Pratica n. SA0447629 in atti dal

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

12/08/2011

- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 42960.1/2011)
- VARIAZIONE del 04/06/2014 Pratica n. SA0158172 in atti dal 04/06/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 40501.1/2014)

Dati di classamento

- CLASSAMENTO del 30/12/1989 in atti dal 07/03/1997 (n. 95.3/1989)
- COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 295/1990)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati di superficie

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/12/1989, prot. n. 000000095

Storia degli intestati dell'immobile per entrambe le Unità Immobiliari:

1. **SOCIETA**omissis..... dal 28/02/1991 al 13/06/2003 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto1) - 1. COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 295/1990);

1. **OMISSIS OMISSIS**nato a **OMISSIS**al 13/06/2003 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2) 2. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 13/06/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE UFFICIO ESECUZI Sede SALERNO (SA)

Repertorio n. 325 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 16382.1/2003 Reparto PI di SALERNO in atti dal 23/12/2003

1. OMISSIS (OMISSIS

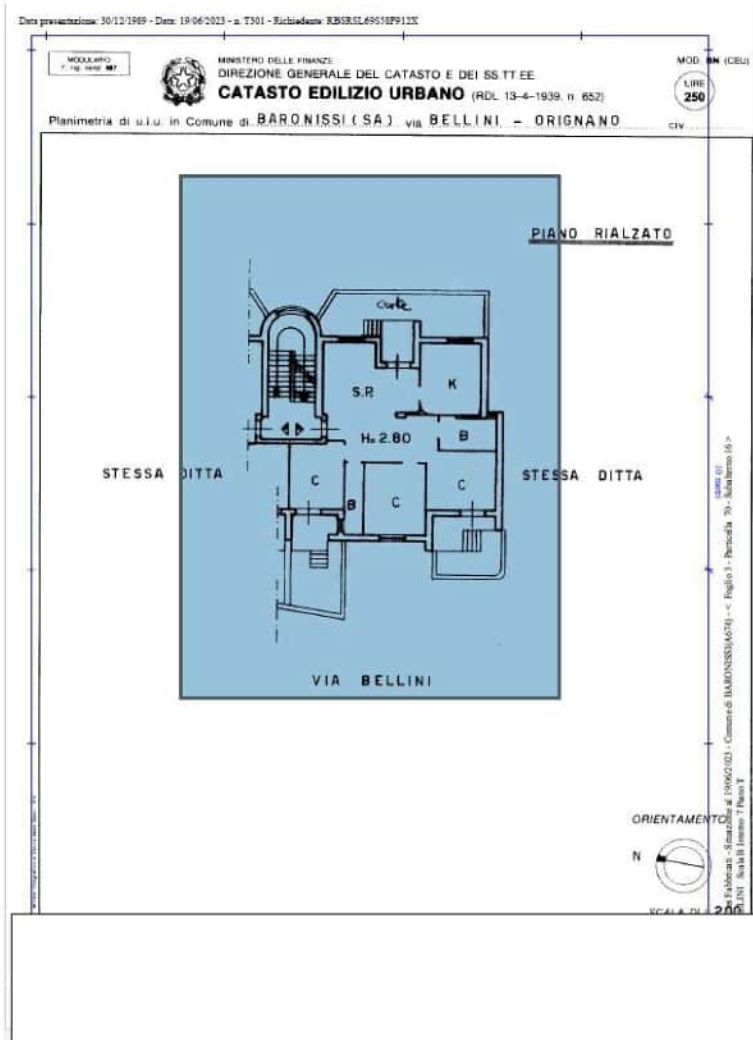
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto3)3. VERBALE DI TRASFERIMENTO del 13/06/2003Pubblico ufficiale ...omissis..... Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 886 - UU

Dott. Rossella Robusto

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

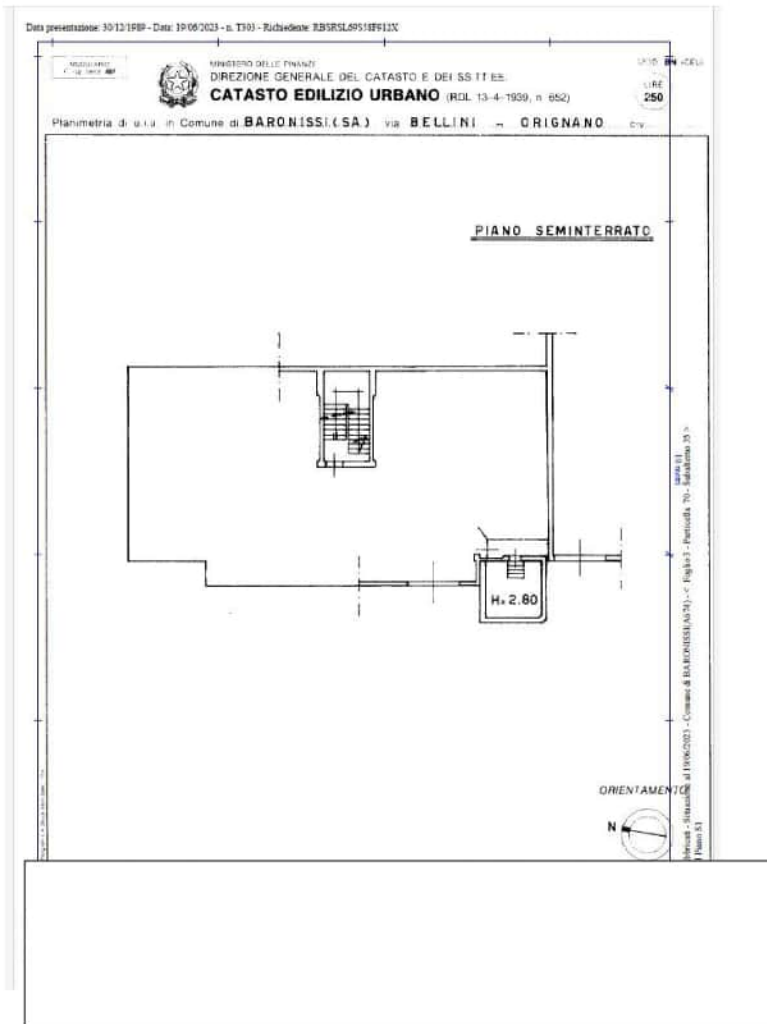
Sede SALERNO (SA) Registrazione registrato in data 23/06/2003 - SENTENZA Voltura n. 37.1/2004 - Pratica n. 3645 in atti dal 08/01/2004.

È depositata presso l'Ufficio di competenza Territoriale di Salerno, la planimetria catastale del bene:



Planimetria attuale

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



Planimetria attuale

➤ **Conformità**

Sussiste per le unità immobiliari pignorate, l'esatta **rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali alla data del pignoramento.

Dott. Rossella Robusto

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

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

Ad oggi, gli identificativi delle particelle, come riportate in atto di pignoramento, sono aderenti ai documenti catastali. Le planimetrie degli immobili **aderiscono** agli elaborati grafici originari e allo di fatto dei luoghi oggi.

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

LOTTO n. 1: proprietà pari a 1/1 dell'intero della signora OMISSIS ([REDACTED]) nata [REDACTED], di locale terraneo ad uso negozio, in Fisciano, loc. Gaiano, alla via Pietro Rocchi n° 22, censito nel N.C.E.U. del Comune di Fisciano, foglio n° 26, particella n° 658 sub n, via Rocchi n° 20, p.T., cat. C/i, cl. 12^, mq. 37, R.C. €452, 88;

Esso confina a:

- A nord con unità immobiliare di altrui proprietà riportante il civico n. 26;
- A est con area di corte dei sub della particella 658;
- A ovest con la Via Rocchi;
- A sud con unità immobiliare di altrui proprietà riportante il civico n. 22;

Per il fabbricato in oggetto sussiste presso il comune di Fisciano – *Concessione Edilizia n. 36 del 13.05.1994 relativa alla pratica n. 2765/1993* come acquisita presso dell'Ufficio tecnico dello stesso Comune.

Il PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO PER L'INTERO LOTTO di vendita è pari a circa € 58.890,00 (cinquantottomilaottocentonovanta/00)

Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a circa € 50.090,00 (ccinquantamilazeronovanta/00).

Dott. Rossella Robusto

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

LOTTO n. 2: proprietà pari a 1/1 dell'intero del sig. OMISSIS ([REDACTED]) nato il [REDACTED], di:

- a) appartamento ubicato al piano rialzato della scala "B", interno 7, composto da tre vani, degli accessori e dall'annessa corte pertinenziale esclusiva, censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi, al foglio n° 3, particella n° 70 sub 16, via Bellini, p. R, int. 7, se. B, cat. A/2, cl. 6[^], vani 6,5-, R.C. C 553,90
Esso confina a - - A nord con androne di ingresso alla unità immobiliare e all'unità immobiliare di altrui proprietà identificata dal Foglio 3, p.lla 70, sub. 17; - Ad est con area di corte; - Ad ovest con la Via Bellini; - A sud con unità immobiliare di altrui proprietà identificate rispettivamente con il Foglio 3, p.lla n. ri 70 sub: 4, 5 e 6;
- b) locale ad uso deposito ubicato in piano seminterrato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi, al foglio n° 3, particella n°70 sub 35, via Bellini, p. semint., cat. C/2, cl. 4[^], mq. 15 R.C. C 20, 14. Esso confina: - A nord e ad est con corsia condominiale di accesso; - Ad ovest con la Via Bellini; - A sud con unità immobiliare di altrui proprietà identificate rispettivamente con il Foglio 3, p.lla n. ri 70 sub 36 di proprietà [REDACTED].

Entrambe le unità immobiliari sono parti integranti di uno stesso fabbricato realizzato con

- *Concessione edilizie n.ro 58 del 8.10.198 (Allegato 6 - A1.;*
- *Variante alla concessione edilizia n. 70 del 25.09.1987(Allegato 6 – A2);*
- *Variante alla concessione edilizia n. 150 del 29.11. rilasciate dal Comune di Baronissi (Allegato 6 – A3)*

Il Più probabile prezzo di mercato per l'intero lotto di vendita pari a circa € 150.426,00 (Centocinquantamila Quattrocentoventisei/00).

Il Prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a circa € 135.386,00 (Centotrentacinquemilatrecentottantasei,00).

Dott. Rossella Robusto

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

QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**LOTTO 1**

Al fine di ricostruire i **passaggi di proprietà** del bene pignorato, sono stati acquisiti:

- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni per immobile (*Allegato 9*);
- Atto di Compravendita del 10/03/2005, Repertorio 35628 del 04/03/2005 – trascritto il 10/03/2005 - Registro Particolare 8418 Registro Generale 11879 Pubblico ufficiale [redacted] (*Allegato 5*).

Sotto il profilo della **proprietà**, il bene così pignorato, è allo stato attuale, di proprietà del soggetto esecutato, sig.ra **OMISSIS** ([redacted]), per la quota di 1/1 dell'intero, in virtù di **Atto NOTARILE PUBBLICO in Data 04/03/2005 Numero di repertorio 35628**, a rogito del Notaio [redacted] con studio [redacted], trascritto il 10/03/2005 - Registro Particolare 8418 Registro Generale 11879.

Sotto il profilo dei **passaggi di proprietà e catastali**:

- la signora **OMISSIS** [redacted] viene immessa nel possesso dell'immobile con atto a rogito notaio [redacted] in data 04.03.2005, contenente assegnazione a socio di cooperativa edilizia, vigente il regime di separazione dei beni, dalla società [redacted] società cooperativa a responsabilità limitata con sede [redacted] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 10.03.2005 a i nn. 11879/8418;
- la società [redacted] società cooperativa a responsabilità limitata con sede in [redacted] [redacted], viene immessa nel possesso del terreno su cui risulta edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili descritti, particella 658 di mq. 3901, come derivante dalla

Dott. Rossella Robusto

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

- soppressione e fusione delle particelle 165 di mq. 156 e 602 di mq. 3745, con atto a rogito notaio [REDACTED] in data 09.12.1992 e seguito da atto integrativo del 15.01.1993, dalla [REDACTED], trascritti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 04.01.1993 ai nn. 116/102 ed in data 09.02.1993 ai nn. 3866/3308;

La **originaria p. Ila di terreno** su cui insiste il fabbricato ospitante l'unità immobiliare sub 11 è riportata al Comune di Fisciano al Foglio 26, Particella 658 come da - Allegato 3 - *Visura storica allegata*.

L'intestazione dell'avente titolo nei registri del Catasto corrisponde ai nominativi del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

LOTTO 2

Al fine di ricostruire i **passaggi di proprietà** del bene pignorato, sono stati acquisiti:

- *Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni* per immobile (*Allegato 9*);
- *Decreto di trasferimento immobili - Trascrizione del 25/06/2003 - Registro particolare 16382 - Registro generale 22748 - Tribunale Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Repertorio 325/1992 del 13/06/2003 - atto giudiziario - (Allegato 9).*

Sotto il profilo della proprietà, il bene così pignorato, è allo stato attuale, di proprietà del soggetto esecutato, il signor OMISSIS [REDACTED] viene immesso nel possesso

degli immobili descritti ai punti a) e b) con atto giudiziario in data 13.06.2003 contenente decreto di trasferimento dalla società [REDACTED] [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 25.06.2003 ai nn. 22748/16382, per la quota di 1/1 dell'intero.

Sotto il profilo dei passaggi di proprietà e catastali:

- il signor OMISSIS [REDACTED] viene immesso nel possesso degli immobili descritti ai punti 2) e 3) con atto giudiziario in data 13.06.2003 contenente decreto di trasferimento dalla società [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 25.06.2003 ai nn.22748/16382;
- la società [REDACTED], viene immessa nel possesso dell'area edificabile con fabbricato rurale diruto su cui risulta edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili descritti ai punti 2) e 3) ed identificato con le particelle 70, 71 e 72 del foglio 3 con atto a rogito notaio [REDACTED] in data 27.11.1984 contenente compravendita dalle signore [REDACTED] [REDACTED] trascritta presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 27.12.1984 ai nn. 32452/27610.

La **originaria p. lla di terreno** su cui insiste il fabbricato ospitante le unità immobiliari sub 16 e sub 35 è riportata al Comune di Baronissi, al Foglio 3, Particella 70 come da - [Allegato 3 -Visura storica allegata.](#)

Dott. Rossella Robusto

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

L'intestazione dell'avente titolo nei registri del Catasto corrisponde ai nominativi del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

LOTTO 1

Circa la **regolarità edilizia e urbanistica**, il fabbricato ospitante l'u.i. pignorata, è stato realizzato con:

- *Concessione edilizia n. 42 del 30.05.1992 + Grafici di progetto;*
- *Concessione edilizia in sanatoria n.ro 36 del 13.05.1994 – Pratica edilizia n. 2765/1993+ Grafici di progetto;*

Tutti rilasciati dal Comune di Fisciano (*Allegato 6*)

L'unità immobiliare pignorata è stata oggetto di – *Denuncia di Inizio attività n. 1178 del 05.03.2008 – rilasciata alla ditta: Gaiano caffè S.a.s. di Coppola & C. di cui il Legale rappresentante, la signora Coppola Caterina, nata a Salerno il 29.04.1980 – CF: OMISSIS (Allegato 6).*

La **destinazione d'uso** degli immobili è di “negozi ad uso commerciale”, compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto. Per lo stesso, è depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il - Certificato di agibilità (*Allegato 7*).

LOTTO 2

Circa la **regolarità edilizia e** urbanistica, il fabbricato ospitante l'u.i. pignorata, è stato realizzato con:

- *Concessione edilizie n.ro 58 del 8.10.1985;*
- *Variante alla concessione edilizia n. 70 del 25.09.1987;*
- *Variante alla concessione edilizia n. 150 del 29.11.*

Tutti rilasciati dal Comune di Baronissi (*Allegato 6*).

La **destinazione d'uso** degli immobili è di "appartamento" e "locale ad uso deposito", compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto. Per lo stesso, non è depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il Certificato di abitabilità o agibilità.

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

LOTTO 1

- In ordine allo "**stato di possesso**", l'immobile è di proprietà del soggetto esecutato [REDACTED] [REDACTED] in ragione della quota pari ad 1/1 dell'intero, in virtù di - *Atto a rogito notaio [REDACTED] in data 04.03.2005, contenente assegnazione a socio di cooperativa edilizia, vigente il regime di separazione dei beni, dalla società [REDACTED], società cooperativa a responsabilità limitata, con sede in [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 10.03.2005 ai nn. 11879/8418*
- In ordine allo "**stato di occupazione**", l'immobile è ad oggi, libero da persone e cose.

- Circa eventuale “**sussistenza di contratti di locazione**”, risulta un contratto di locazione commerciale tra la società [REDACTED] e la signora [REDACTED], rappresentante legale della società: [REDACTED] dal 01.02.2008 AL 31.01.2014.

LOTTO 2

- In ordine allo “**stato di possesso**”, l’immobile è di proprietà del soggetto esecutato sig. OMISSIS [REDACTED] in ragione della quota pari ad 1/1 dell’intero, in virtù di - *Atto giudiziario in data 13.06.2003 contenente decreto di trasferimento dalla società [REDACTED], trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 25.06.2003 ai nn. 22748/16382.*
- In ordine allo “**stato di occupazione**” l’immobile è ad oggi, occupato nello stato di fatto da:
1. OMISSIS ([REDACTED]), soggetto esecutato;
 2. [REDACTED], coniuge della signora OMISSIS;
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Circa eventuale “**sussistenza di contratti di locazione**”, da interrogazione presso gli Uffici di Anagrafe Tributaria - Agenzia delle Entrate di Salerno, (Allegato 11), è risultato che.....” In riferimento all’oggetto si comunica che si è provveduto a verificare in anagrafe tributaria la presenza di contratti di locazione dove è parte il soggetto indicato nella procedura. Dall’esito è

emerso che il Sig. OMISSIS non ha registrato alcun contratto di locazione.

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

LOTTO 1 E LOTTO 2

➤ Circa i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

a) non sussistono sui beni pignorati, procedure esecutive ulteriori relative al medesimo bene pignorato e trascrizioni di domande giudiziali sullo stesso immobile o pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi al medesimo come da - *Ispezione presso gli uffici di competenza della Conservatoria di Salerno (Allegato 9)*;

➤ Circa gli oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Circa gli Oneri e vincoli non sussistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente e/o non regolarizzati nel contesto della procedura, sussistono:

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

LOTTO 1 E LOTTO 2

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

LOTTO 1 E LOTTO 2

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

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

LOTTO 1

Non vengono corrisposte spese condominiali.

LOTTO 2

- ✓ L'unità immobiliare è parte integrante di un condominio.
- ✓ L'importo annuo delle spese di gestione ammonta a Euro 228.00 (salvo conguagli)
- ✓ Non vi sono spese straordinarie deliberate.
- ✓ Non vi sono spese condominiali scadute e non pagate.
- ✓ Non Vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti da parte del condominio

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Scelta del Procedimento Estimativo

Il procedimento di stima utilizzato ed applicato per gli immobili pignorati. **LOTTO 1 E LOTTO 2**, è stato il medesimo trattandosi entrambi di fabbricati. Diversamente, la quantificazione del valore di mercato finale è stata differenziata e computata separatamente per ciascuno dei due LOTTI perché diverse sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari costituenti il Lotto 1 e il Lotto 2.

Per la formulazione quantitativa della valutazione del lotto, è stato utilizzato il Metodo del

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

confronto di mercato, che ci fornisce un'indicazione di valore mettendo a confronto il bene soggetto a valutazione con altri beni simili, oggetti di compravendite o di proposte di vendita attendibili, di data recente e per i quali siano disponibili le informazioni sui prezzi praticati e/o offerti, in aderenza alla domanda reale ed alle caratteristiche immobiliari.

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

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

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

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

Il procedimento di stima utilizzato è il **Market Comparison Approach (MCA)**, il procedimento più immediato e probante, riconosciuto a livello internazionale, quale procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili e che assume quali termini di paragone, le loro caratteristiche tecnico-economiche (*superficie principale e secondaria, stato di manutenzione, ecc.*), basandosi sulla rilevazione dei dati immobiliari (*prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili*) per i quali è necessario adeguare i prezzi di altre operazioni per

Dott. Rossella Robusto

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

riflettere sulle eventuali differenze tra i dati della transazione potenzialmente verificabile, la base del valore e le adesioni alla valutazione in corso.

La metodologia richiede la rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche dei "comparabili" cui apportare degli aggiustamenti sistematici attraverso l'utilizzo di *indici di correzione* ufficiali, adeguati alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Per essi poi, si deve tener presente che le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato edificato su di terreno che è di proprietà del Comune di mercato san Severino.

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

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

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

- Agenzia delle Entrate di Salerno e - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari per zona (Baronissi e Fisciano) e tipologia 8locale ad uso commerciale ed appartamento). Lo strumento che utilizziamo per riallineare e omogeneizzare il campione, limitatamente ai *comparables* disomogenei fra loro e rispetto al *subject* per epoca di riferimento e localizzazione generale, è **infatti l'OMI.**

Dunque, al fine di rendere agevole la lettura di quanto di seguito relazionato, si è proceduto a rappresentare in sequenza, prima per il **LOTTO 1** e poi il **LOTTO 2**, il procedimento di stima nelle sue diverse fasi:

1. analisi del mercato per l'individuazione dei comparabili
2. Rilevazione dei dati immobiliari
3. Scelta delle caratteristiche rilevanti sulla formazione del prezzo e valutazione MCA
4. Verifica di congruenza con la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate di Salerno
5. analisi del mercato per l'individuazione dei comparabili

LOTTO 1

1. analisi del mercato per l'individuazione dei comparabili

1a - Comparabili LOTTO 1

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

- A)** *Locale ad uso commerciale sito in Fisciano (SA), in via Via del Centenario, , della superficie di 70 mq, composto da un vano ed un bagno, fronte strada e 2 vetrine (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-94097042 - 24/03/2022.) per Euro 125.000,00;*
- B)** *Locale ad uso commerciale sito in Fisciano (SA), in Via Magg. Giovanni Pecoraro, della superficie di 80 mq, composto da un vano ed un bagno, fronte strada e 4 vetrine (RIF. INTERNO 15255667 RIF. ESTERNO 1792910 - 22/08/202) per Euro 140.000,00;*
- C)** *Locale ad uso commerciale sito in Fisciano (SA), in Via Giovanni Pecoraro, della superficie di 50 mq, composto da un vano ed un bagno, fronte strada e 4 vetrine (RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO MONKI - 28/03/2023) per Euro 35.000;*

Dott. Rossella Robusto

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

2. Rilevazione dei dati immobiliari

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

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

La scelta delle caratteristiche di cui tener conto permea sull'analisi dell'immobile oggetto di stima e dei comparabili e sulle differenze intercorrenti fra essi, tenendo in considerazione il mercato di riferimento e le richieste più frequenti di venditori e compratori. Si precisa a tal proposito che per la zona di Gaiano-Fisciano, nella fattispecie locali ad uso commerciale, il mercato immobiliare è molto contratto e/o pressoché inattivo, trattandosi infatti di zona periferica rispetto al centro di Fisciano, poco appetibile sotto il profilo commerciale. Per questo motivo, essendo il territorio di Fisciano ripartito in più frazioni, i dati rilevati hanno interessato frazioni più o meno vicine alla zona di Gaiano così come da inquadramento territoriale.

All'interno del segmento considerato ed in relazione ai comparabili individuati, sono stati rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima, tra questi, la *Superficie commerciale vendibile*, calcolata con i rispettivi *coefficienti di ragguaglio*, tenuto conto delle *caratteristiche estrinseche ed intrinseche* della unità immobiliare e confrontata poi con quanto indicato dall'*Agenzia delle Entrate di Salerno e come da "Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" per il Comune di Fisciano (LOTTO 1) (D.P.R. 138/98).*)

Dott. Rossella Robusto

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

2a - Beni a confronto in Tabella Descrizione comparabili

Dati	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Indirizzo	<i>Via del Centenario, Fisciano</i>	<i>Via Magg. Giovanni Pecoraro Fisciano,</i>	<i>Via Giovanni Pecoraro, Fisciano</i>	<i>Via Rocchi, 22, Fisciano</i>
Descrizione	<i>Locale ad uso commerciale</i>	<i>Locale ad uso commerciale</i>	<i>Locale ad uso commerciale</i>	<i>Locale ad uso commerciale</i>
Data	<i>24.03.2022</i>	<i>22.08.2022</i>	<i>28.03.2023</i>	<i>06.10.2023</i>
Consistenza	Vani N° 1+ bagno	Vani N° 1+ bagno	Vani N° 1+ bagno	Vani N° 1+ bagno
Superficie	Mq 70.00	Mq 80.00	Mq 50.00	Mq 54.75
Prezzo di vendita	€ 125.000,00	€ 140.000,00	35.000,00	?
Prezzo unitario/mq	1.785,00	1750,00	700,00	?

3. Scelta delle caratteristiche rilevanti sulla formazione del prezzo

Le caratteristiche che si vanno a caratterizzare sono:

- *Data (DAT), conteggiata in mesi dal momento della stima;*
- *Superficie principale (SUP) misurata in metri quadrati lordi;*
- *Stato manutentivo.*

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

3a - Analisi e scomposizioni del prezzo della superficie principale

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi

Dott. Rossella Robusto

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

mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

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

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

da cui:

$$pA(S1) = 125.000,00 * 1,00 / 70.00 = 1.785,00 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 140.000,00 * 1,00 / 80.00 = 1.750,00 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 35.000 * 1,00 / 50.00 = 700,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{PMM Superficie} = 700,00,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{PMX Superficie} = 1.785,70 \text{ €/mq}$$

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati

risulta allora:

$$pA(\text{DAT}) = 125.000,00 * (-0,01) / 12 = -104,167$$

€/mese

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

€/mese

Dott. Rossella Robusto

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

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

$$pC \text{ (DAT)} = 35.000,00 * (-0,01) / 12 = -29,00$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie catastale (SUP)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p1(\text{SUP}) = 700,00 \times 1,00 = 700,00 \text{ €/mq}$$

$$p2(\text{SUP}) = 700,00 \times 1,00 = 700,00 \text{ €/mq}$$

$$p3(\text{SUP}) = 700,00 \times 1,00 = 700,00 \text{ €/mq}$$

4. Tabella di valutazione del Metodo MCA

Prezzo e caratteristica	Comparable A		Comparable B		Comparable C	
	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)
[PRZ)	€ 125.000,00		€ 140.000,00		35.000,00	
CDAT)	-104,167 x 19	-1.979,00	116,66 x 14	-1.633,00	-29,00 x 6	-174,00
(SUP)	(Mq 54.75 - Mq 70.00) = - Mq 15.00	- 10.500,00	(Mq 54.75 - Mq 80.00 = Mq 25.00)	- 17.500,00	(Mq 54.75 - Mq 50.00 = Mq 4.75)	+ 3.300,00
Prezzo corretto	113.000,00		120.867,00		38.000,00	

Dott. Rossella Robusto

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

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

Tale valore è uguale a:

$$\text{€ } 113.000,00 + 120.867,00 + 38.000,00/3 = \text{€ } 90.600,00$$

Cui applicare un coefficiente correttivo in percentuale in funzione della posizione più o meno sfavorevole della zona sotto il profilo commerciale e che nella fattispecie del bene in esame, è di circa il 35% in riduzione*, da cui:

$$\text{Più Probabile valore di mercato Subjet} = \text{€ } 90.600,00 \times - (35\%) = \text{€ } 58.890,00$$

Per un prezzo unitario a metro quadro di circa € 1.075,00.

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

Dalla ricerca sul sito della *Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate di Salerno*, per la zona di Gaiano non sono riportati valori di mercato di riferimento. Dunque al fine di disporre di dati di riferimento più attendibili, sono stati acquisiti i valori di mercato minimo e massimo pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per la *zona Suburbana: Pizzolano-Villa, Codice di zona E2 (seppur la zona di Gaiano sia identificata dal codice di zona E3)* da cui si evince che il più probabile prezzo unitario a mq stimato si allinea con il prezzo a mq rilevato dall'OMI come di seguito riportato:

**<https://www.visureitalia.com/smartfocus/valore-mercato-neqozio-come-si-trova/>*

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: FISCIANO

Fascia/zona: Suburbana/PIZZOLANO-VILLA-LOC.VIGNADONICA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	940	1400	L	4,9	6,5	L

Come da Dati OMI**6. Adeguamenti e correzioni alla stima - prezzo base d'asta**

Il Valore di mercato così come stimato è stato adeguato con abbattimento forfettario del 15% per:

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara

Da cui:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	€ 58.890,00
- Abbattimento forfettario del 15%	€ 8.800,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	€ 50.090,00

Dott. Rossella Robusto

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

LOTTO 2

1. analisi del mercato per

l'individuazione dei comparabili

1a - Comparabili LOTTO 1

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

- A) Appartamento sito in Baronissi (SA), alla Località Orignano , nei pressi dell'autostrada e del centro commerciale " Le cinque porte", Piano primo privo di ascensore, della superficie di 55 mq
 (https://www.casa.it/immobili/47061918?utm_medium=aggreg&utm_campaign=it-salepremium&utm_source=lfc&utm_content=listing&%20at_medium=agregators&at_campaign=feed&at_campaigntype=allUsers&at_project=leadGeneration&at_provider=lfc&at_providercampaignname=it-sale-premium&at_providercampaignid=3965&. -29.09.2023) per Euro 55.000,00;
- B) Appartamento sito in Via Via Bellini, 10, 84081 Baronissi SA, Baronissi, nei pressi dello svincolo autostradale di (Baronissi nord - Lancusi), posto al Piano Primo privo ascensore -, di mq. 85 - (Codice annuncio:TC58504715Riferimento: 7222RA55127<https://www.caasa.it/salerno/baronissi-zona-orignano/appartamento/in-vendita.html>- 16.09.2023-) per € 130.000,00.
- C) Appartamento sito In via Allende, Baronissi, di fronte al polo universitario di Salerno, "facoltà di medicina", vicino allo svincolo autostradale di Baronissi nord, vicino al centro commerciale " Le Cinque Porte", Piano Primo senza ascensore, della superficie di 127 mq, categoria A/2, (Riferimento e data annuncio 7222RA95577 – 13.05.2023) per Euro 179.000,00.

Dott. Rossella Robusto

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

2. Rilevazione dei dati immobiliari

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

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

La scelta delle caratteristiche di cui tener conto permea sull'analisi dell'immobile oggetto di stima e dei comparabili e sulle differenze intercorrenti fra essi, tenendo in considerazione il mercato di riferimento e le richieste più frequenti di venditori e compratori. Si precisa a tal proposito che Baronissi è un territorio ripartito in più frazioni e per la zona di Orignano, l'unica offerta commerciale reperibile, ha trovato riscontro in un appartamento della superficie di mq 50.00; la restante parte dei comparabili sono collocati in frazioni circostanti

comunque intorno al centro storico del Comune di Baronissi (SA).

All'interno del segmento considerato ed in relazione ai comparabili individuati, sono stati rilevati i dati immobiliari indispensabili ai fini della stima, tra questi, la *Superficie commerciale vendibile*, calcolata con i rispettivi *coefficienti di ragguaglio*, tenuto conto delle *caratteristiche estrinseche ed intrinseche* di ciascuna unità immobiliare e confrontata poi con quanto indicato dall'*Agenzia delle Entrate di Salerno e come da "Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* per il Comune di Baronissi. (D.P.R. 138/98).

Dott. Rossella Robusto

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

2a - Beni a confronto in Tabella Descrizione comparabili

Dati	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Indirizzo	<i>Baronissi</i>	<i>Baronissi</i>	<i>Baronissi</i>	<i>Baronissi</i>
Descrizione	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Data	29.09.2023	16.09.2023	13.05.2023	06.10.2023
Ascensore	Assente	Assente	Assente	Assente
Categoria	A/2	A/2	A/2	A/2
Piano	1°	1°	1°	R°
Superficie	Mq 55.00	Mq 85	Mq 127.00	Mq 125.21
Stato manutentivo	Buono	Buono	Buono	Buono
Prezzo di vendita	€ 55.000,00	€ 130.000,00	179.000,00	?
Prezzo unitario/mq	1.000,00	1.529,00	1.400,00	?

3. Scelta delle caratteristiche rilevanti sulla formazione del prezzo

Le caratteristiche che si vanno a caratterizzare, sono:

- *Data (DAT), conteggiata in mesi dal momento della stima;*
- *Superficie principale (SUP) misurata in metri quadrati lordi;*
- *Livello di piano (LIV);*
- *Stato manutentivo.*

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

Dott. Rossella Robusto

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

3a-Analisi e scomposizioni del prezzo della superficie principale

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

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

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

da cui:

$$pA(S1) = 55.000,00 * 1,00 / 55.00 = 1.000,00 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 85.00 = 1.529,00 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 179.000,00 * 1,00 / 127.00 = 1.409,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{PMM Superficie} = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{PMX Superficie} = 1.588,00 \text{ €/mq}$$

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati

risulta allora:

Dott. Rossella Robusto

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

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

$$pA \text{ (DAT)} = 55.000,00 * (-0,01) / 12 = -45,83$$

€/mese

$$pB \text{ (DAT)} = 130.000,00 * (-0,01) / 12 = -108,30$$

€/mese

$$pC \text{ (DAT)} = 179.000,00 * (-0,01) / 12 = -149,00$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie catastale (SUP)

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p1(\text{SUP}) = 1.000,00 \times 1,00 = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

$$p2(\text{SUP}) = 1.000,00 \times 1,00 = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

$$p3(\text{SUP}) = 1.400,00 \times 1,00 = 1.000,00 \text{ €/mq}$$

4. Tabella di valutazione del Metodo MCA

Prezzo e caratteristica	Comparable A		Comparable B		Comparable C	
	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)
[PRZ)	€ 55.000,00		€ 130.000,00		179.000,00	
CDAT)	-45,83	-45,83	- 108,30 x 1	-108,30	-149,00 x 0,33	-49,00
(SUP)	(Mq 125.21 - Mq 55.00) = Mq 70.00	+70.000,00	(Mq 125.21 - Mq 85.00 = Mq 40.00)	+ 40.000,00	(Mq 125.21 - Mq 127.00 = Mq 1.80)	- 2.520,00
Prezzo corretto	137.450,00		169.900,00		194.071,00	

Dott. Rossella Robusto

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

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

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

Tale valore è uguale a:

$$\text{€ } 137.450,00 + 169.900,00 + 194.071,00/3 = \text{€ } 167.140,00$$

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

Caratteristica	Descrizione	Indice mercantile
Stato di manutenzione	Medio	1,00
Superficie	Nella media della zona	1,00
Posizione	Periferica	1,00
Piano	R	0,90

$$\text{Più Probabile valore di mercato Subjet} = \text{€ } 167.140,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = \text{€ } 150.426,00$$

Da cui un valore unitario a metro quadrato di €1.200,00.

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

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

Dott. Rossella Robusto

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

Dai dati pubblicati infatti, si desume che i valori più probabili di mercato per le abitazioni



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: BARONISSI

Fascia/zona: Periferica/ORIGNANO - V.G.BELLINI - V.E.A.MARIO - V.DEL POZZO - V.A.ROMANO

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L

civili ubicate nella zona di interesse (D5), sono quelle riportate di seguito come da - Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate di Salerno e Borsino immobiliare sono:

Dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) riferite al 2° semestre 2022

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 935	Euro 1.107	Euro 1.280

Dati forniti dal Borsino immobiliare per la zona di Orignano.

Dunque il valore unitario di € 1.200,00 così come calcolato con il metodo MCA, si allinea con il prezzo a mq rilevato dall'OMI e dal Borsino Immobiliare per la zona di Origiano-Baronissi.

Dott. Rossella Robusto

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

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

6. Adeguamenti e correzioni alla stima - prezzo base d'asta

Il Valore di mercato così come stimato è stato adeguato con abbattimento forfettario del 10% per:

- *la eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara*

Da cui:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	€	150.426,00
- Abbattimento forfettario del 10%	€	15.040,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	€	135.386,00

Dott. Rossella Robusto

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

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

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

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

LOTTO 1

Soggetto Esecutato: OMISSIS OMISSIS

Come da – *Certificato di residenza (Allegato 10)* rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di BARONISSI (SA), [REDACTED], è residente in [REDACTED] e per la quale risultano i seguenti movimenti:

- in data 06.07.2021, iscritta nell'APR DI CON ABITAZIONE IN VIA Bellini 29/B per immigrazione da Fisciano – Prat. 145;
- Dal 21.10.2021 è residente alla Via Bellini, 33.
- Circa il “**possesso del bene da parte di terzi**”, da interrogazione effettuata presso l' - **Agenzia delle Entrate di Pagani (SA)**, (*Allegato 11*), non sussistono contratti di locazione e/o di comodato d'uso registrati a nome dell'esecutato relativo agli estremi catastali indicati nell'istanza.

Circa il lo **stato civile** dell'esecutata, dall' - **Estratto di matrimonio** – rilasciato dal Comune di

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

Baronissi (*Allegato 8*), OMISSIS il giorno [REDACTED], a Fisciano si è unita con il sig. OMISSIS come da Atto Anno 2000 P. Il S. A N. 36 di cui le seguenti ANNOTAZIONI: In data 11.11.2004 a rogito del notaio dr. Bruno Frauenfeld Notaio in Sarno del distretto notarile di Salerno gli sposi: [REDACTED] nato a OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS hanno scelto il regime della separazione dei beni

LOTTO 2

Soggetto Esecutato: OMISSIS [REDACTED]

Come da – *Certificato di residenza (Allegato 10)* rilasciato dall’Ufficio Anagrafe del comune di Baronissi (SA), OMISSIS, ([REDACTED]) e residente in [REDACTED] e per la quale risultano i seguenti movimenti:

- in data 29.11.2004, iscritta nell’APR DI CON ABITAZIONE IN OMISSIS per immigrazione da Fisciano – Prat. 200400370;

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

Circa il lo **stato civile** dell’esecutata, dall’ - **Estratto di matrimonio** – rilasciato dal Comune di [REDACTED] (*Allegato 8*), OMISSIS il giorno [REDACTED], a [REDACTED], si è unito con la signora OMISSIS, come da Atto n. 6 del 2008.

Gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

5. CONCLUSIONI

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

A questo punto, dallo studio della documentazione riportata agli atti, da quanto personalmente indagato presso i pubblici Uffici di competenza e da quanto accertato sui luoghi di causa, la scrivente conclude in sintesi, che i **LOTTO DI VENDITA SONO 2** e precisamente:

LOTTO 1: di proprietà del soggetto esecutato OMISSIS, **nata il OMISSIS, consistente in un locale ad uso commerciale, sito nel Comune di Fisciano, località Gaiano, alla via Pietro Rocchi n° 22**, di catastali mq 37, confinante con via Rocchi, con vano scala, con prebenda parrocchiale, salvo altri, censito nel N.C.E.U. del Comune di Fisciano, foglio n° 26, particella n° 658 sub n, via Rocchi n° 20, p.T., cat. C/mq. 37, R.C

L'immobile ospitante le u.i. pignorate sono censite in mappa del Comune di Fisciano (SA) ed è stato realizzato con - *Concessione Edilizia n. 36 del 13.05.1994 relativa alla pratica n. 2765/1993 come acquisita presso dell'Ufficio tecnico dello stesso Comune.*

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

La valutazione economica, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento "*Market Comparison Approach*" o "*metodo del confronto del mercato*", applicando reali dati di compravendita, è conforme agli *International Valutino Standard (IVS)*, agli *Europea Valutino Standard (EVS)* e alle *Quotazioni immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate.

Tale valutazione ha condotto al **PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO PER L'INTERO LOTTO** di vendita pari a circa **€ 58.890,00 (cinquantottomilaottocentonovanta/00)**

Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a circa € 50.090,00 (ccinquantamilazeronovanta/00).

.....

LOTTO 2: di proprietà del soggetto esecutato OMISSIS, **OMISSIS), consistente in un appartamento ubicato in Baronissi, alla via Bellini, 33**, al piano rialzato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi, al foglio n° 3, particella n° 70 sub 16, int. 7, se. B, cat. A/2, cl. 6[^], unitamente al locale ad uso deposito ubicato alla via Bellini, 33 in piano seminterrato, di catastali mq. 15, censito nel

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

N.C.E.U. del Comune di Baronissi, al foglio n° 3, particella n° 70 sub 35, cat. C/2. L'immobile ospitante le u.i. pignorate sono censite in mappa del Comune di **Baronissi** (SA) ed è stato realizzato con - **Concessione edilizie n.ro 58 del 8.10.1985; - Variante alla concessione edilizia n. 70 del 25.09.1987; - Variante alla concessione edilizia n. 150 del 29.11. rilasciate dal Comune di Baronissi.**

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

La valutazione economica, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento "*Market Comparison Approach*" o "*metodo del confronto del mercato*", applicando reali dati di compravendita, è conforme agli *International Valutino Standard (IVS)*, agli *Europea Valutino Standard (EVS)* e alle *Quotazioni immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate.

Tale valutazione ha condotto al **PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO PER L'INTERO LOTTO di vendita pari a circa € 150.426,00 (centocinquantamilaquattrocentoventisei/00).**

Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a circa € 135.386,00 (centotrentacinquemilatrecentottantasei,00).

A questo punto, la scrivente, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, nella convinzione di aver operato con onestà d'intenti e con "animus" scevro da ogni condizionamento, rassegna la presente relazione di stima che consta di n. 47 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici

che costituiscono parte integrante ed inscindibile del presente elaborato peritale.

ELENCO ALLEGA

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

Lotto 1 – Lotto 2

Allegato 1: Verbale di sopralluogo;

Allegato 2 : Rilievo fotografico;

Allegato 3 : Visure catastali + Planimetrie catastali

Allegato 4: Grafici dello stato di fatto LOTTO 1 E LOTTO 2;

Allegato 5: Atto notorio;

Allegato 6: Concessione edilizia + Denuncia di inizio attività LOTTO 1;

Allegato 6 – A1, A2, A3: Concessione Edilizia + grafici di progetto LOTTO 2;

Allegato 7: Certificato di agibilità Lotto 1;

Allegato 8: Estratti di atto di matrimonio Debitori;

Allegato 9: Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile Lotto 1 e Lotto 2;

Allegato 10: Certificato Residenza storico Debitori;

Allegato 11: Riscontro Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Salerno Lotto 1 e Lotto 2;

Allegato 12: Note Amministratore di condominio Lotto 2;

Allegato 13: Ricevute di invio alle Parti.

Nocera Inferiore, lì 07.10.2023

Con osservanza
L'esperto



Dott. Rossella Robusto

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

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Ssa R. TROISI

SINTESI DESCRITTIVA DEI LOTTI



LOTTO 1



LOTTO 2

Creditore Procedente: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Debitori Esecutati: [REDACTED]

Nocera Inferiore, lì 07.10.2023

L'Esperto
Dott. Agr. Rossella Robusto

A circular professional stamp for Dott. Ssa Rossella Robusto, N. 561 Albo, Salerno. To the right of the stamp is a handwritten signature.

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

Schema sintetico - descrittivo del lotto 1

LOTTO n. 1: proprietà pari a 1/1 dell'intero della [REDACTED]
[REDACTED], di locale terraneo ad uso negozio, in Fisciano,
loc. Gaiano, alla via Pietro Rocchi n° 22, censito nel N.C.E.U. del Comune di Fisciano, foglio n° 26,
particella n° 658 sub n, via Rocchi n° 20, p.T., cat. C/i, cl. 12[^], mq. 37, R.C. €452, 88;

Esso confina a:

- A nord con unità immobiliare di altrui proprietà riportante il civico n. 26;
- A est con area di corte dei sub della particella 658;
- A ovest con la Via Rocchi;
- A sud con unità immobiliare di altrui proprietà riportante il civico n. 22.

Per il fabbricato in oggetto sussiste presso il comune di Fisciano – *Concessione Edilizia n. 36 del 13.05.1994 relativa alla pratica n. 2765/1993* come acquisita presso dell'Ufficio tecnico dello stesso Comune. Nello stato di fatto l'immobile è privo di parete lato sud regolarmente rimossa dal precedente affittuario rendendo l'unità immobiliare pignorata un tutt'uno con l'unità immobiliare confinante quest'ultima non oggetto di procedura esecutiva.

Il PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO PER L'INTERO LOTTO di vendita è pari a circa € 58.890,00 (cinquantottomilaottocentonovanta/00)

Il prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a circa € 50.090,00 (ccinquantamilazeronovanta/00).

Dott. Rossella Robusto

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

Schema sintetico - descrittivo del lotto 2

LOTTO n. 2: proprietà pari a 1/1 dell'intero [REDACTED]

di:

a) appartamento ubicato al piano rialzato della scala "B", interno 7, composto da tre vani, degli accessori e dall'annessa corte pertinenziale esclusiva, censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi, al foglio n° 3, particella n° 70 sub 16, via Bellini, p. R, int. 7, se. B, cat. A/2, cl. 6[^], vani 6,5-, R.C. C 553,90

Esso confina a - - A nord con androne di ingresso alla unità immobiliare e all'unità immobiliare di altrui proprietà identificata dal Foglio 3, p.lla 70, sub. 17; - Ad est con area di corte; - Ad ovest con la Via Bellini; - A sud con unità immobiliare di altrui proprietà identificate rispettivamente con il Foglio 3, p.lla n. ri 70 sub: 4, 5 e 6;

b) locale ad uso deposito ubicato in piano seminterrato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi, al foglio n° 3, particella n°70 sub 35, via Bellini, p. semint., cat. C/2, cl. 4[^], mq. 15 R.C. C 20, 14. Esso confina: - A nord e ad est con corsia condominiale di accesso; - Ad ovest con la Via Bellini; - A sud con unità immobiliare di altrui proprietà identificate rispettivamente con il Foglio 3, p.lla n. ri 70 sub 36 [REDACTED].

Entrambe le unità immobiliari sono parti integranti di uno stesso fabbricato realizzato con

- *Concessione edilizie n.ro 58 del 8.10.198 (Allegato 6 - A1 dell'elaborato peritale).;*

- *Variante alla concessione edilizia n. 70 del 25.09.1987(Allegato 6 – A2 dell'elaborato peritale);*

- *Variante alla concessione edilizia n. 150 del 29.11. rilasciate dal Comune di Baronissi (Allegato 6 – A3 dell'elaborato peritale)*

Il Più probabile prezzo di mercato per l'intero lotto di vendita pari a circa € 150.426,00 (Centocinquantamila Quattrocentoventisei/00).

Il Prezzo a base d'asta, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a circa € 135.386,00 (Centotrentacinquemilatrecentottantasei,00).

Dott. Rossella Robusto

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

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

Nocera Inferiore, li 07.10.2023

Con osservanza

L'esperto



Dott. Rossella Robusto

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

