



TRIBUNALE DI SALERNO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n°246/2021

G.E.: Dott.ssa ENZA FARACCHIO

PARTI NEL PROCEDIMENTO:

Creditore procedente: ...omissis...

Procuratore: Avv. ...omissis...

Creditore intervenuto: Avv. ...omissis...

Procuratore: Avv. ...omissis...

Creditore intervenuto: ing. ...omissis...

Procuratore: Avv. ...omissis...

Debitore: ...omissis...

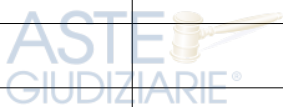
Procuratore: ...omissis...



RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI

Il Tecnico

Dott. Ing. Orlando Laudonio



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





In adempimento all'incarico di *esperto nella stima di immobili*, conferitogli dall'Ill.mo G.E., dott.ssa **Enza Faracchio**, per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al Ruolo Generale al n° 246/2021 del Tribunale di Salerno (Sa) tra:

- ...*omissis*... (creditori procedenti);
- ...*omissis*... (creditori intervenuti);

contro

- ...*omissis*... (parte debitrice);

il sottoscritto **ing. Orlando Laudonio**, con domicilio professionale in Nocera Inferiore (Sa) al Corso Vittorio Emanuele II civ. 142, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6172, riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel conferimento di incarico, attraverso la seguente *relazione di stima*.

☞☞☞

Ing. Orlando Laudonio

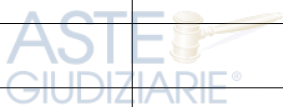
Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009



INDICE DEI PARAGRAFI

RISPOSTE AI QUESITI.....	5
➤ QUESITI 1), 2) e 3).....	5
➤ QUESITO 4)	8
➤ QUESITO 5)	29
➤ QUESITO 6)	30
➤ QUESITO 7)	31
➤ QUESITO 8)	34
➤ QUESITO 9)	40
➤ QUESITO 10).....	41
➤ QUESITO 11).....	46
➤ QUESITO 12).....	50
➤ QUESITO 13).....	53
➤ QUESITO 14).....	60
➤ QUESITO 15).....	82
Descrizione finale sintetica del compendio pignorato:.....	84

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

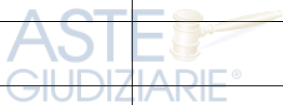
Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



PREMESSE

Per effetto della *nomina ad esperto nella stima di immobili*, il sottoscritto ingegnere, in data 28 giugno 2022, previo giuramento di rito, otteneva il mandato di rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.E., dott.ssa Enza Faracchio, indicati nel verbale di giuramento (*Cfr. Allegato 1*).

☞☞☞



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG





RISPOSTE AI QUESITI

➤ QUESITI 1), 2) e 3)

“Quesito 1) Dica se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dell’art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz’altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

Quesito 2) Dica se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

Quesito 3) Dica se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12, per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea;”

La documentazione prodotta agli atti da parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall’art. 567, 2° comma c.p.c. per il compendio immobiliare pignorato, si costituisce di una Certificazione Notarile Sostitutiva (Cfr. Allegato 8), redatta dal dott. Generoso Granese, Notaio in Eboli, il quale, effettuato l’esame ultraventennale a tutto il 17.11.2021 presso

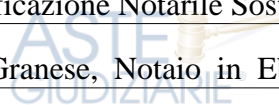
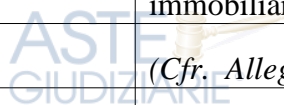
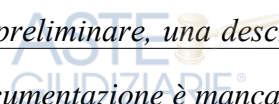
Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG





l'Agenzia delle Entrate Uffici Provinciali di Salerno – Territorio (Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare di Salerno), ha certificato che ...*omissis*..., risulta essere titolare, per la quota di 1/1 di piena proprietà, delle seguenti unità immobiliari:

1. Fabbricato destinato all'esercizio pubblico dei culti sito in Serre (Sa) al vicolo VI Roma civ. 16, piano S1-T-1, censito al N.C.E.U. al foglio 18 particella 2349 subalterno 7, zona censuaria 1, categoria E/7, Rendita Catastale euro 10.074,00;
2. Terreno sito in Serre (Sa) alla località Pennina, censito al C.T. al foglio 13 particella 387, qualità seminativo, classe 5, superficie 4 ha 83 are 88 ca, Reddito Dominicale euro 99,96, Reddito Agrario euro 224,91;
3. Chiesa sita in Serre (Sa) al Vicolo VI Roma, piano T-1, censita al N.C.E.U. al foglio 18 particella 356A, zona censuaria 2, categoria D/3, Rendita euro 490,63;
4. Terreno sito in Serre (Sa) alla via Plebe San Martino s.n.c., censito al C.T. al foglio 18 particella 952, qualità frutteto, classe 1, superficie 94 ca, Reddito Dominicale euro 0,78, Reddito Agrario euro 0,75.

Relativamente alla provenienza delle succitate consistenze immobiliari, il Notaio Granese ha dichiarato quanto segue:

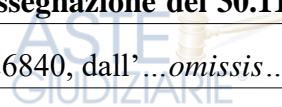
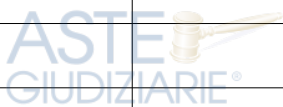
- la piena proprietà degli immobili in parola è pervenuta alla ...*omissis*..., in forza di **decreto di assegnazione del 30.11.1989**, trascritto il 13.12.1989 ai nn. 33744/26840, dall'...*omissis*...;

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





➤ all'...*omissis*..., la piena proprietà dei sopracitati immobili, era pervenuta dal ...*omissis*..., in forza di **decreto di Ministro dell'Interno del 30.12.1987**, trascritto il 12.09.1988 ai nn. 24379/19299.

Infine, in merito alla presenza di eventuali formalità pregiudizievoli, il dott. Granese, ha certificato che nel periodo esaminato sono state ravvisate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato in data 23.10.2014 – Corte di Appello di Salerno, trascritto ai RR.II. di Salerno il 10.11.2014 ai nn. 36843/30774, per la complessiva somma di Euro 724.672,29 a favore di ...*omissis*...;
- **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato in data 25.10.2021 – UNEP Corte di Appello di Salerno, trascritto ai RR.II. di Salerno il 05.11.2021 ai nn. 45315/35879, per la complessiva somma di Euro 762.490,72 a favore di ...*omissis*....

Orbene, in ragione della presente disamina, è possibile affermare che la documentazione prevista dall'articolo 567, 2° comma c.p.c., in materia di istanza di vendita, risulta essere idonea e completa.



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





➤ **QUESITO 4)**

“Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.”

○

Compendio immobiliare pignorato:

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

Immobile 1: Fabbricato destinato all’esercizio pubblico dei culti sito in Serre (Sa) al vicolo VI Roma civ. 16;

Immobile 2: Terreno sito in Serre (Sa) alla località Pennina;

Immobile 3: Chiesa sita in Serre (Sa) al Vicolo VI Roma;

Immobile 4: Terreno sito in Serre (Sa) alla via Plebe San Martino.

○

Immobile 1

L’unità immobiliare in parola è stata ispezionata in occasione dell’accesso peritale tenutosi in data 04.10.2022, la stessa risulta essere costituita da un fabbricato destinato all’esercizio pubblico dei culti sito in Serre (Sa) al vicolo VI Roma civ. 16 (Cfr. Allegato 3.1), nella zona centrale del territorio comunale.

Il comprensorio cui fa parte l’immobile in parola, a vocazione per lo più residenziale, è altresì caratterizzato da edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG





stabili, che spazia da quella per civili abitazioni, a quella per attività commerciali ed agricole di piccole dimensioni.

L'immobile in questione, avente accesso dal vicolo VI Roma all'altezza del civico 16, confina a Nord con la particella n. 2221 del foglio 18, a Est con vicolo VI Roma, a Sud con le particelle nn. 2257, 2258 e 2137 del foglio 18 e a Ovest con le particelle nn. 351, 357 e 2137 del foglio 18.

Catastralmente l'u.i.u. risulta essere attualmente censita al N.C.E.U. al foglio 18 particella 2349 subalterno 7, zona censuaria 1, piano S1-T-1, categoria E/7, Rendita € 10.074,00, in ditta ...omissis..., mentre, urbanisticamente il fabbricato pignorato, insiste su un area rientrante nella zona omogenea "B - Zona di completamento" del Piano Urbanistico Comunale vigente.

L'accesso allo stesso avviene mediante il cancello in ferro posto in adiacenza di vicolo VI Roma all'altezza del civico 16.

Relativamente, invece, alle caratteristiche costruttive e dimensionali dell'immobile in questione, si evidenzia quanto segue, ovvero, che:

➤ il fabbricato originario è stato edificato in data antecedente al 1967.

Lo stesso è stato oggetto, nel 2006, di lavori di ampliamento;

➤ la struttura portante del fabbricato in parola risulta essere del tipo in muratura portante;

➤ l'intera consistenza si sviluppa su tre livelli totali. Di seguito vengono riportate le destinazioni d'uso dei singoli ambienti e le caratteristiche dimensionali degli stessi rilevate in occasione degli accessi peritali:

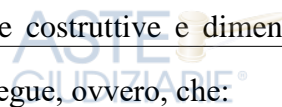
Piano seminterrato:

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





- disimpegno, avente una superficie netta di circa 4 mq ed altezza netta interna di circa 3,10 m;
- refettorio, avente una superficie netta di circa 36 mq ed altezza netta interna di circa 3,10 m;
- cucina, avente una superficie netta di circa 15 mq ed altezza netta interna di circa 3,10 m;
- dispensa 1, avente una superficie netta di circa 13 mq ed altezza netta interna di circa 3,10 m;
- dispensa 2, avente una superficie netta di circa 16 mq ed altezza netta interna di circa 3,10 m;
- antibagno e bagno, avente una superficie netta di circa 9 mq ed altezza netta interna di circa 3,10 m;
- locale caldaia, avente una superficie netta di circa 7 mq ed altezza netta interna di circa 3,10 m;

Piano terra:

- cappella 1, avente una superficie netta di circa 71 mq ed altezza netta interna di circa 3,35 m;
- cappella 2, avente una superficie netta di circa 26 mq ed altezza netta interna di circa 3,25 m;
- sagrestia, avente una superficie netta di circa 37 mq ed altezza netta interna di circa 3,20 m;
- aula catechismo 1, avente una superficie netta di circa 36 mq ed altezza netta interna di circa 3,20 m;
- aula catechismo 2, avente una superficie netta di circa 37 mq ed altezza netta interna di circa 3,20 m;

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



- servizi igienici, aventi una superficie netta di circa 39 mq ed altezza netta interna di circa 3,25 m;

Piano primo:

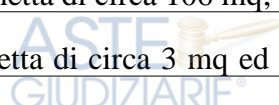
- salone, avente una superficie netta di circa 25 mq ed altezza netta interna di circa 3,25 m;
- terrazzo, avente una superficie netta di circa 106 mq;
- cucina, avente una superficie netta di circa 3 mq ed altezza netta interna di circa 3,25 m;
- balcone, avente una superficie netta di circa 3 mq;
- disimpegno 1, avente una superficie netta di circa 3 mq ed altezza netta interna di circa 2,70 m;
- studio 1, avente una superficie netta di circa 7 mq ed altezza netta interna di circa 2,60 m;
- camera 1, avente una superficie netta di circa 15 mq ed altezza netta interna di circa 2,70 m;
- bagno 1, aventi una superficie netta di circa 4 mq ed altezza netta interna di circa 2,80 m;
- disimpegno 2, avente una superficie netta di circa 6 mq ed altezza netta interna di circa 3,25 m;
- studio 2, avente una superficie netta di circa 12 mq ed altezza netta interna di circa 3,25 m;
- bagno 2, avente una superficie netta di circa 4 mq ed altezza netta interna di circa 3,25 m;
- camera 2, avente una superficie netta di circa 10 mq ed altezza netta interna di circa 3,25 m;

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





- camera 3, avente una superficie netta di circa 6 mq ed altezza netta interna di circa 3,25 m;
- bagno 3, avente una superficie netta di circa 4 mq ed altezza netta interna di circa 3,25 m;

➤ il fabbricato appena descritto risulta essere dotato, altresì, di una corte perimetrale, in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino, la cui superficie totale risulta essere di circa 1.220 mq;

➤ la superficie netta totale risulta essere di circa 445 mq. Mentre quella commerciale, ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate, risulta essere pari a 683 mq;

➤ nel complesso l'immobile in parola si trova in sufficiente stato di conservazione, tale aspetto è riscontrabile dalla consultazione della corposa documentazione fotografica allegata alla presente produzione peritale (Cfr. Allegato 5.1);

➤ l'areazione, così come l'illuminazione naturale, è garantita per la presenza di superfici finestrate. La pavimentazione dell'immobile è stata realizzata per lo più con marmette in granigliato, solo alcuni ambienti risultano essere costituiti da una pavimentazione in piastrelle di ceramica. Le pareti dell'intero immobile risultano essere intonacate e tinteggiate, eccezion fatta per quelle degli ambienti adibiti a bagno e zona cucina, che risultano essere in parte rivestite con piastrelle ed in parte intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni così come quelli interni si presentano in sufficiente stato di manutenzione;

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





➤ L'immobile risulta essere dotato di impianto elettrico (che da un'analisi a vista sembrerebbe essere non pienamente conforme alle norme CEI), di impianto di adduzione e di smaltimento dei reflui e delle acque piovane.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici (Cfr. Allegati 5.1 e 4.1).

○

Immobile 2

L'immobile in parola è stato ispezionato in occasione degli accessi peritali tenutisi in data 04.10.2022 e 19.04.2023, lo stesso risulta essere costituito da un ampio terreno sito in Serre (Sa) alla località Pennina (Cfr. Allegato 3.2), nella zona periferica del territorio comunale.

Il comprensorio cui fa parte l'immobile in parola, a vocazione per lo più agricolo, è altresì caratterizzato da edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari stabili, che spazia da quella per civili abitazioni, a quella per attività commerciali di piccole dimensioni, a quella per attività agricole di piccole e medie dimensioni.

Il terreno in questione confina a Nord con le particelle nn. 28, 65 e 158 del foglio 13, a Est con le particelle nn. 65, 71, 121, 302, 500 e 501 del foglio 13, a Sud e ad Ovest con strada comunale.

Catastralmente il cespite *de quo* risulta essere attualmente censito al C.T. al foglio 13 particella 387, qualità seminativo, classe 5, superficie 4 ha 83 are 88 ca, Reddito Dominicale euro 99,96, Reddito Agrario euro 224,91, in

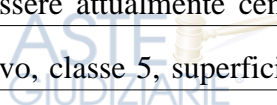
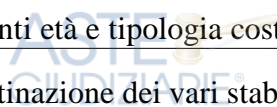
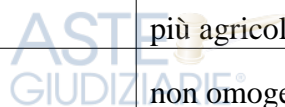
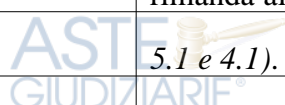
Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG





ditta ...omissis.... Mentre, urbanisticamente il terreno pignorato ricade in parte su un area rientrante nella zona omogenea “D4 – Zona produttiva esistente” per una superficie di circa 20.921 mq, in parte su un area rientrante nella zona omogenea “FZ2 – Attrezzature di interesse comune comprese quelle religiose” per una superficie di circa 2.679 mq, in parte su un area rientrante nella zona omogenea “E2 – Zona agricola a seminativo ed a frutteto di cui alla carta dell’uso agricolo” per una superficie di circa 17.583 mq, in parte su un area rientrante nella zona omogenea “FZ4 - Parcheggi” per una superficie di circa 3.320 mq e per la restante parte su un area rientrante nella zona omogenea “E3 – Zona agricola boschiva, pascolativa ed incolta di cui alla carta dell’uso agricolo” per una superficie di circa 3.872 mq, del Piano Urbanistico Comunale vigente.

L’appezzamento di terreno, avente superficie complessiva di circa 48.388 mq, al momento del sopralluogo risultava essere in parte coltivato, per buona parte incolto e per una minima parte asfaltato ed utilizzato come parcheggio per autobus (Cfr. Allegato 5.2 – Foto 1). Sul lotto in parola veniva riscontrata, altresì, la presenza:

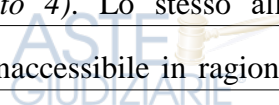
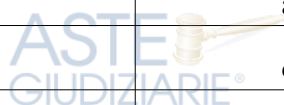
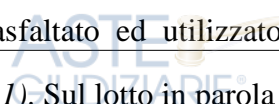
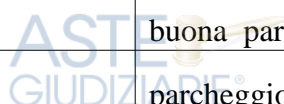
- a) di alcuni tralicci della linea elettrica (Cfr. Allegato 5.2 – Foto 17 e 18);
- b) di due solette di cemento e di un pozzo (Cfr. Allegato 5.2 – Foto 11 e 32);
- c) di un manufatto costituito da blocchi di lapillo in completo stato di abbandono (Cfr. Allegato 5.2 – Foto 4). Lo stesso all’epoca dell’accesso peritale risultava essere inaccessibile in ragione delle condizioni di completa incuria riscontrate per la porzione di terreno

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





che garantisce l'accesso allo stesso. La superficie lorda totale di detto manufatto risulta essere di circa 35 mq;

d) di un corpo di fabbrica in completo stato di abbandono, realizzato con una struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, la cui superficie netta totale, escluso il piano secondo, risulta essere di circa 575 mq. Mentre quella commerciale, ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate, risulta essere pari a 708 mq. L'intera consistenza si sviluppa su tre livelli totali. Di seguito vengono riportate le destinazioni d'uso dei singoli ambienti e le caratteristiche dimensionali degli stessi rilevate in occasione degli accessi peritali:

Piano terra:

- ingresso, avente una superficie netta di circa 8 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 1, avente una superficie netta di circa 23 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- disimpegno 1, avente una superficie netta di circa 25 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 2, avente una superficie netta di circa 23 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- bagno 1, avente una superficie netta di circa 6 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 3, avente una superficie netta di circa 36 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





- garage, avente una superficie netta di circa 41 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- corte interna scoperta, avente superficie netta di circa 31 mq;
- ambiente 4, avente una superficie netta di circa 17 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- disimpegno 2, avente una superficie netta di circa 5 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- bagno 2, avente una superficie netta di circa 7 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- bagno 3, avente una superficie netta di circa 7 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 5, avente una superficie netta di circa 26 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- palestra, avente una superficie netta di circa 17 mq ed altezza netta media interna di circa 6,60 m;

Piano primo:

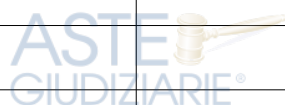
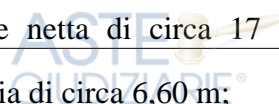
- disimpegno 1, avente una superficie netta di circa 14 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 1, avente una superficie netta di circa 21 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 2, avente una superficie netta di circa 23 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 3, avente una superficie netta di circa 22 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





- balcone 1, avente una superficie netta di circa 5 mq;
- disimpegno 2, avente una superficie netta di circa 11 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ripostiglio, avente una superficie netta di circa 4 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 4, avente una superficie netta di circa 19 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- balcone 2, avente una superficie netta di circa 9 mq;
- ambiente 5, avente una superficie netta di circa 16 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- bagno 1, avente una superficie netta di circa 5 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- balcone 3, avente una superficie netta di circa 5 mq;
- ambiente 6, avente una superficie netta di circa 16 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- bagno 2, avente una superficie netta di circa 5 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- balcone 4, avente una superficie netta di circa 5 mq;
- ambiente 7, avente una superficie netta di circa 32 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 8, avente una superficie netta di circa 18 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- ambiente 9, avente una superficie netta di circa 5 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;
- cucina, avente una superficie netta di circa 5 mq ed altezza

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



netta interna di circa 3,00 m;

- balcone 5, avente una superficie netta di circa 6 mq;
- ambiente 10, avente una superficie netta di circa 18 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;

- bagno 3, avente una superficie netta di circa 5 mq ed altezza netta interna di circa 3,00 m;

Piano secondo:

- lastrico solare coperto, avente una superficie netta di circa 99 mq;
- sottotetto 1, avente una superficie netta di circa 58 mq;
- sottotetto 2, avente una superficie netta di circa 35 mq;
- sottotetto 3, avente una superficie netta di circa 50 mq.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica, all'elaborato grafico e alla documentazione catastale (Cfr. Allegati 5.2, 4.2, 7.2.1 e 7.2.2).

○

Immobile 3

L'unità immobiliare in parola è stata ispezionata in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 14.04.2023, la stessa risulta essere costituita da una chiesa sita in Serre (Sa) al vicolo VI Roma (Cfr. Allegato 3.3), nella zona centrale del territorio comunale.

Il comprensorio cui fa parte l'immobile in parola, a vocazione per lo più residenziale, è altresì caratterizzato da edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari stabili, che spazia da quella per civili abitazioni, a quella per attività

Ing. Orlando Laudonio

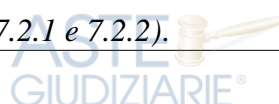
Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009





commerciali ed agricole di piccole dimensioni.

L'immobile in questione, avente accesso dal vicolo VI Roma, confina a Nord e a Sud con la corte appartenente alla particella n. 2346 del foglio 18, a Est in parte con la particella n. 356 del foglio 18 ed in parte con la corte appartenente alla particella n. 2346 del foglio 18 e a Ovest con vicolo VI Roma.

Catastalmente l'u.i.u. risulta essere attualmente censita al N.C.E.U. al foglio 18 particella 356A, zona censuaria 2, piano T, categoria D/3, Rendita € 490,63, in ditta ...omissis..., mentre, urbanisticamente il fabbricato pignorato, insiste su un area rientrante nella zona omogenea "B - Zona di completamento" del Piano Urbanistico Comunale vigente.

L'accesso allo stesso avviene dalla corte scoperta prospiciente vicolo VI Roma (Cfr. Allegato 5.3 - Foto 1).

Relativamente, invece, alle caratteristiche costruttive e dimensionali dell'immobile in questione, si evidenzia quanto segue, ovvero, che:

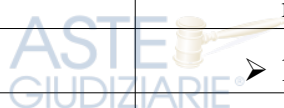
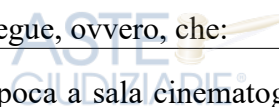
- il fabbricato originario, destinato all'epoca a sala cinematografica, è stato edificato in data antecedente al 1967. Lo stesso è stato poi, prima oggetto di lavori che ne hanno mutato la destinazione d'uso, trasformandolo in Chiesa, e successivamente di lavori di ristrutturazione ed ampliamento negli anni 1982, 1991, 2016 e 2022;
- la struttura portante del fabbricato in parola risulta essere del tipo in muratura portante;
- l'intera consistenza si sviluppa su due livelli totali. Di seguito vengono riportate le destinazioni d'uso dei singoli ambienti e le

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





caratteristiche dimensionali degli stessi rilevate in occasione degli accessi peritali:

Piano terra:

- chiesa, avente una superficie netta di circa 159 mq ed altezza netta interna di circa 4,10 m;
- sagrestia, avente una superficie netta di circa 12 mq ed altezza netta interna di circa 4,10 m;
- bagno, avente una superficie netta di circa 2 mq ed altezza netta interna di circa 2,10 m;

Piano primo:

- sala catechistica, avente una superficie netta di circa 101 mq ed altezza netta interna di circa 3,30 m;
- ufficio parrocchiale, avente una superficie netta di circa 34 mq ed altezza netta interna di circa 3,30 m;
- sala riunioni, avente una superficie netta di circa 39 mq ed altezza netta interna di circa 3,30 m;
- antibagno, avente una superficie netta di circa 9 mq ed altezza netta interna di circa 2,35 m;
- bagno, avente una superficie netta di circa 4 mq ed altezza netta interna di circa 2,35 m.

- la superficie netta totale risulta essere di circa 360 mq. Mentre quella commerciale, ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate, risulta essere pari a 426 mq;
- nel complesso l'immobile in parola si trova in sufficiente stato di

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



conservazione, tale aspetto è riscontrabile dalla consultazione della
corposa documentazione fotografica allegata alla presente
produzione peritale (Cfr. Allegato 5.3);

- l'areazione, così come l'illuminazione naturale, è garantita per la presenza di superfici finestrate. La pavimentazione dell'intero piano terra risulta essere stata realizzata in marmo, ad eccezione della sagrestia e del bagno, che risulta essere stata realizzata con piastrelle in gres, al pari dell'intero piano primo. Le pareti dell'intero immobile risultano essere intonacate e tinteggiate, eccezion fatta per quelle degli ambienti adibiti a bagno, che risultano essere in parte rivestite con piastrelle ed in parte intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni così come quelli interni si presentano in sufficiente stato di manutenzione;

- L'immobile risulta essere dotato di impianto elettrico (che da un'analisi a vista sembrerebbe essere non pienamente conforme alle norme CEI), di impianto di adduzione e di smaltimento dei reflui e delle acque piovane.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici (Cfr. Allegati 5.3 e 4.3).

○

Immobile 4

L'unità immobiliare in parola è stata ispezionata in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 04.10.2022, la stessa risulta essere costituita da una corte, a servizio della ...omissis..., sita in Serre (Sa) alla via

Ing. Orlando Laudonio

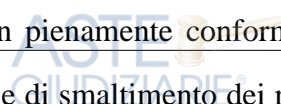
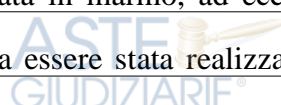
Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009





Plebe San Martino snc (Cfr. Allegato 3.4), nella zona centrale del territorio comunale.

Il comprensorio cui fa parte l'immobile in parola, a vocazione per lo più residenziale, è altresì caratterizzato da edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari stabili, che spazia da quella per civili abitazioni, a quella per attività commerciali ed agricole di piccole dimensioni.

L'immobile in questione risulta essere di fatto intercluso, difatti, per poter accedere allo stesso si deve attraversare la porzione di corte non pignorata, il cui accesso avviene da via Plebe San Martino (Cfr. Allegato 5.4 – Foto 1 e 4). Il cespite *de quo* confina a Nord e ad Est con la ...*omissis*..., a Sud con vicolo IV San Martino e a Ovest con la porzione di corte non pignorata appartenente alla ...*omissis*....

Catastralmente lo stesso risulta essere attualmente censito al C.T. al foglio 18 particella 952, qualità frutteto, classe 1, superficie 94 ca, Reddito Dominicale euro 0,78, Reddito Agrario euro 0,75, in ditta ...*omissis*.... Mentre, urbanisticamente il terreno pignorato ricade su un area rientrante nella zona omogenea "AI – Nucleo antico" del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Come anticipato in precedenza l'immobile pignorato risulta essere di fatto identificabile come parte della corte scoperta a servizio della ...*omissis*... (immobile quest'ultimo non oggetto di pignoramento).

Dalla sovrapposizione tra l'estratto di mappa, l'ortofoto e il rilievo metrico eseguito dallo scrivente si è potuto appurare, altresì, che sulla particella pignorata, la n. 952, insiste anche una porzione della sagrestia

Ing. Orlando Laudonio

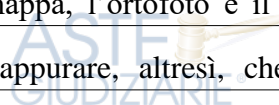
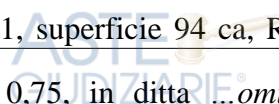
Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009



appartenente alla ...omissis.... La porzione di sagrestia ricadente sulla particella in parola ha una superficie lorda di circa 12 mq. Mentre la porzione della prticella n. 952 adibita a corte presenta una superficie netta di circa 67 mq.

Per una più semplice comprensione di quanto finora descritto si rimanda alla documentazione fotografica e alla sovrapposizione allegate alla presente produzione peritale (Cfr. Allegati 5.4 e 10.4).

○

Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento ed eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul cespite pignorato:

Immobile 1

In relazione alla verifica di convergenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali attuali, lo scrivente esperto stimatore tiene a precisare che:

➔ in data 10.10.2022, avendo ravvisato incongruenze tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e quanto rilevato dalla consultazione delle visure catastali estratte presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, segnalava al G.E., mediante istanza generica depositata telematicamente, che: **"che già a far data della trascrizione del pignoramento l'immobile in parola, risultava essere censito al N.C.E.U. con degli identificativi catastali differenti da quelli riportati sia nell'atto di pignoramento, che nella nota di trascrizione dello stesso. Nello specifico gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione - datata 5 novembre**

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



2021 - risultavano essere all'epoca della notifica del pignoramento e della trascrizione dello stesso, soppressi. Difatti,

in ragione della variazione catastale intervenuta a seguito della presentazione della pratica catastale del 22.01.2015 protocollo n.

SA0019671, per fusione e cambio di destinazione (n. 7035.1/2015), le u.i.u. censite al N.C.E.U. foglio 18 particella 2349 subalterni 3, 4, 5 e 6 venivano soppresse, per generare la u.i.u. censita al N.C.E.U. foglio 18 particella 2349 subalterno 7”;

➤ in data 17.10.2022, il G.E. viste le criticità segnalate dallo scrivente, disponeva la sospensione delle operazioni peritali in corso e onerava il creditore procedente a provvedere alla rettifica del pignoramento e alla trascrizione della stessa;

➤ in data 29.11.2022, il procuratore dei creditori procedenti depositava “atto di rettifica di atto di pignoramento immobiliare notificato come disposto dal Giudice”;

➤ in data 16.12.2022, il procuratore dei creditori procedenti depositava rettifica della nota di trascrizione;

➤ in data 17.01.2023, il G.E., in ragione dell'avvenuto deposito sul PCT della rettifica del pignoramento e della relativa rettifica della trascrizione, invitava lo scrivente a proseguire nelle operazioni peritali già demandate;

➤ da una disamina incrociata tra l'atto di pignoramento rettificato e quanto rilevabile dalla consultazione delle visure catastali estratte presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, si può concludere che per il presente immobile vi è convergenza tra i dati riportati

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



nell'atto di pignoramento rettificato e gli identificativi catastali attuali.

Per quanto riguarda l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sullo stesso nell'ambito della presente procedura, si evidenzia che dalle ulteriori interrogazioni condotte presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Settore Pubblicità Immobiliare, è emerso che non vi sono ulteriori trascrizioni di verbale di pignoramento a favore di soggetti diversi da quelli coinvolti nella presente procedura esecutiva immobiliare.

Immobile 2

Dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria di Stato si è potuto riscontrare che per il presente immobile vi è convergenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali attuali.

Per quanto riguarda l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sullo stesso nell'ambito della presente procedura, si evidenzia che dalle ulteriori interrogazioni condotte presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Settore Pubblicità Immobiliare, è emerso che non vi sono ulteriori trascrizioni di verbale di pignoramento a favore di soggetti diversi da quelli coinvolti nella presente procedura esecutiva immobiliare.

Immobile 3

In relazione alla verifica di convergenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali attuali, lo scrivente esperto stimatore tiene a precisare che:

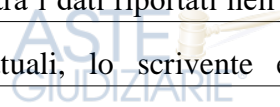
Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG





- in data 10.10.2022, avendo ravvisato incongruenze tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e quanto rilevato dalla consultazione delle visure catastali estratte presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, segnalava al G.E., mediante istanza generica depositata telematicamente, che vi era:
- “un'incongruenza tra gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento, con quelli riportati nella nota di trascrizione entrambi differenti da quelli riportati nella certificazione notarile. Nello specifico nell'atto di pignoramento l'immobile in parola veniva identificato come segue: “foglio 18, particelle: 356, zona 2”, nella nota di trascrizione come segue: “foglio 18, particelle: 356, subalterno 2” ed infine nella certificazione notarile veniva indicato come: “foglio 18, particelle: 356A, zona censuaria 2”**

- in data 17.10.2022, il G.E. viste le criticità segnalate dallo scrivente, disponeva la sospensione delle operazioni peritali in corso e onerava il creditore procedente a provvedere alla rettifica del pignoramento e alla trascrizione della stessa;

- in data 29.11.2022, il procuratore dei creditori procedenti depositava “atto di rettifica di atto di pignoramento immobiliare notificato come disposto dal Giudice”;

- in data 16.12.2022, il procuratore dei creditori procedenti depositava rettifica della nota di trascrizione;

- in data 17.01.2023, il G.E., in ragione dell'avvenuto deposito sul PCT della rettifica del pignoramento e della relativa rettifica

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



della trascrizione, invitava lo scrivente a proseguire nelle operazioni peritali già demandate;

- da una disamina incrociata tra l'atto di pignoramento rettificato e quanto rilevabile dalla consultazione delle visure catastali estratte presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, si può concludere che per il presente immobile vi è convergenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rettificato e gli identificativi catastali attuali.

Per quanto riguarda l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sullo stesso nell'ambito della presente procedura, si evidenzia che dalle ulteriori interrogazioni condotte presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Settore Pubblicità Immobiliare, è emerso che non vi sono ulteriori trascrizioni di verbale di pignoramento a favore di soggetti diversi da quelli coinvolti nella presente procedura esecutiva immobiliare.

Immobile 4

Dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria di Stato si è potuto riscontrare che per il presente immobile vi è convergenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali attuali.

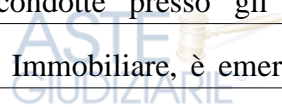
Per quanto riguarda l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sullo stesso nell'ambito della presente procedura, si evidenzia che dalle ulteriori interrogazioni condotte presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Settore Pubblicità Immobiliare, è emerso che non vi sono ulteriori trascrizioni di verbale di pignoramento a favore di

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

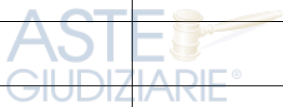
84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





soggetti diversi da quelli coinvolti nella presente procedura esecutiva immobiliare.



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG





➤ **QUESITO 5)**

“precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”

○

In riscontro al presente quesito si evidenzia che tutti gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare sono pervenuti alla ...omissis... (parte debitrice), per la piena proprietà, in forza di **decreto di assegnazione del 30.11.1989**, trascritto il 13.12.1989 ai nn. 33744/26840, dall'...omissis... (Cfr. Allegato 11.2).



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





➤ **QUESITO 6)**

“valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”

○

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore riferisce che l'intero compendio immobiliare in parola risulta essere pignorato per l'intera quota.

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009





➤ **QUESITO 7)**

“Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento, alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civio e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

○

Stato di possesso

Lo stato di possesso del compendio immobiliare oggetto del presente pignoramento, manifesta le condizioni di seguito rappresentate:

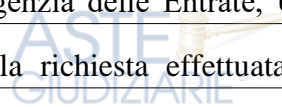
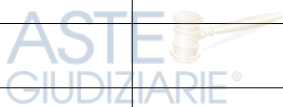
Immobile 1: Il fabbricato destinato all’esercizio pubblico dei culti sito in Serre (Sa) al vicolo VI Roma civ. 16, all’epoca dell’accesso peritale, risultava essere occupato dalla debitrice. L’accesso allo stesso veniva assicurato da ...omissis.... Di fianco a ciò, vi è inoltre, il riscontro reso dai competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Eboli (Sa) alla richiesta effettuata dallo scrivente (Cfr. Allegati 6 e 13), dal quale si evince che non

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





risultano contratti di locazione registrati, in corso di validità, che coinvolgono l'immobile in questione;

Immobile 2: L'immobile in parola, all'epoca dell'accesso peritale, risultava essere libero da persone, come testimonia la documentazione fotografica estratta in tale circostanza (Cfr. Allegato 5.2). L'accesso allo stesso veniva assicurato da ...omissis.... Di fianco a ciò, vi è inoltre, il riscontro reso dai competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Eboli (Sa) alla richiesta effettuata dallo scrivente (Cfr. Allegati 6 e 13), dal quale si evince che non risultano contratti di locazione registrati, in corso di validità, che coinvolgono l'immobile in questione;

Immobile 3: La Chiesa del Gesù Redentore sita in Serre (Sa) al Vicolo VI Roma, all'epoca dell'accesso peritale, risultava essere occupato dalla debitrice. L'accesso allo stesso veniva assicurato da ...omissis.... Di fianco a ciò, vi è inoltre, il riscontro reso dai competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Eboli (Sa) alla richiesta effettuata dallo scrivente (Cfr. Allegati 6 e 13), dal quale si evince che non risultano contratti di locazione registrati, in corso di validità, che coinvolgono l'immobile in questione;

Immobile 4: La corte a servizio della ...omissis..., sita in Serre (Sa) alla via Della Plebe, all'epoca dell'accesso peritale, risultava essere occupata dalla debitrice. L'accesso alla

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





stessa veniva assicurata da ...omissis.... Di fianco a ciò, vi è inoltre, il riscontro reso dai competenti Uffici dell' Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Eboli (Sa) alla richiesta effettuata dallo scrivente (Cfr. Allegati 6 e 13), dal quale si evince che non risultano contratti di locazione registrati, in corso di validità, che coinvolgono l'immobile in questione.

○

Esito verifica circa la presenza di gravami quali: censo, livello o uso civio

In aggiunta a quanto fin qui riferito, lo scrivente esperto estimatore, tiene a chiarire che gli immobili pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico. Tale condizione è rilevabile dalla consultazione della certificazione resa dal dirigente ad interim della U.O.D. 18 della Regione Campania, dott.ssa Flora Della Valle, alla quale si rimanda per ogni approfondimento di merito (Cfr. Allegato 17).

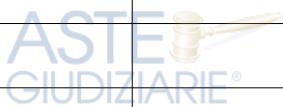
∞∞∞

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





➤ **QUESITO 8)**

“Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod.civ.”

○

Immobile 1

Il più probabile canone di locazione dell’immobile in parola, in ragione della natura dello stesso (fabbricato destinato all'esercizio pubblico dei culti) ed in considerazione dell’assenza di valori di locazione di riferimento, è stato determinato considerandolo equiparabile ad un immobile avente destinazione terziario-direzionale, essendo tale destinazione riconducibile ad attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati), attività di servizio alle imprese ed alle persone (studi professionali) e strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione).

Orbene, ciò premesso, la valutazione del più probabile canone di locazione dell’immobile in questione è stata condotta prendendo come riferimento i dati forniti dalle quotazioni immobiliari suggerite dall’O.M.I. (Cfr. Allegato 18).

Per la stima in oggetto, relativamente alla fascia centrale che incorpora vicolo VI Roma del territorio di Serre (Sa), la tipologia uffici, lo stato conservativo normale, le succitate quotazioni immobiliari restituiscono un valore di locazione unitario medio pari a **3,70 € / mq x mese**. Il prodotto tra detto valore e la superficie commerciale dell’immobile definisce il più probabile canone di locazione per il bene in parola, che va successivamente

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





calibrato in considerazione dei parametri intrinseci ed estrinseci che lo caratterizzano.

La superficie commerciale, è stata ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate, la stessa è risultata essere pari a 683 m².

In definitiva, il più probabile valore di locazione dell'immobile in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità della zona);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, numero di piani fuori terra);

K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, tipologia e stato di manutenzione degli impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

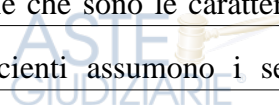
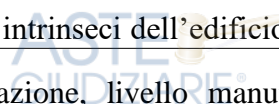
Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



$K_1 = 0,95$ (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della scarsa presenza di parcheggi nella zona cui è ubicato l'immobile in parola);

$K_2 = 0,90$ (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione del fabbricato cui è ubicato l'immobile in parola);

$K_3 = 0,95$ (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione dell'immobile in parola e della tipologia di finiture utilizzate).

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di locazione dell'immobile in parola risulta essere pari ad €/mese 325 e viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$\begin{aligned} \text{Canone di locazione} &= (\text{Sup. Commerciale} \times \text{V.M.U.} \times K_1 \times K_2 \times K_3) = \\ &= (683 \times 3,70 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95) = \\ &= \text{€/mese } 2.053 \text{ - che si approssima a } \mathbf{2.050 \text{ €/mese}} \end{aligned}$$

○

Immobile 2:

L'immobile in parola, come indicato in risposta al quesito 4, risulta essere costituito da un ampio terreno sul quale risultano essere stati eretti due corpi di fabbrica. Orbene, essendo quest'ultimi in completo stato di abbandono e non rispondenti ai necessari requisiti minimi per ottenerne l'abitabilità, si asserisce che gli stessi, all'attualità, non sono da ritenersi locabili.

Mentre, per il terreno la stima riguardante il più probabile canone di locazione è stata condotta attraverso il criterio di stima sintetica comparativa,

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

sulla base dei dati ricavati dalle interrogazioni delle agenzie immobiliari e i periti agrari che operano sull'area di interesse al presente procedimento. Tali dati hanno restituito una stima del valore del più probabile canone di locazione del solo terreno (con esclusione, quindi, dei manufatti sullo stesso insistenti) a corpo pari a 9.000,00 €/anno.

○

Immobile 3

Il più probabile canone di locazione dell'immobile in parola, in ragione della natura dello stesso (fabbricato destinato all'esercizio pubblico dei culti) ed in considerazione dell'assenza di valori di locazione di riferimento, è stato determinato considerandolo equiparabile ad un immobile avente destinazione terziario-direzionale, essendo tale destinazione riconducibile ad attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati), attività di servizio alle imprese ed alle persone (studi professionali) e strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione).

Orbene, ciò premesso, la valutazione del più probabile canone di locazione dell'immobile in questione è stata condotta prendendo come riferimento i dati forniti dalle quotazioni immobiliari suggerite dall'O.M.I. (Cfr. Allegato 18).

Per la stima in oggetto, relativamente alla fascia centrale che incorpora vicolo VI Roma del territorio di Serre (Sa), la tipologia uffici, lo stato conservativo normale, le succitate quotazioni immobiliari restituiscono un valore di locazione unitario medio pari a **3,70 € / mq x mese**. Il prodotto tra detto valore e la superficie commerciale dell'immobile definisce il più probabile canone di locazione per il bene in parola, che va successivamente

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009



calibrato in considerazione dei parametri intrinseci ed estrinseci che lo caratterizzano.

La superficie commerciale, è stata ottenuta sommando alla superficie lorda dell'unità principale, le superfici degli accessori opportunamente omogeneizzate, la stessa è risultata essere pari a 426 m².

In definitiva, il più probabile valore di locazione dell'immobile in parola deriva dal prodotto della superficie lorda commerciale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità della zona);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, numero di piani fuori terra);

K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, tipologia e stato di manutenzione degli impianti, distribuzione interna, categoria catastale);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

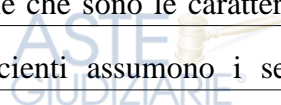
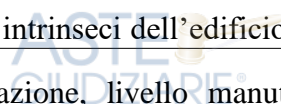
Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



$K_1 = 0,95$ (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della scarsa presenza di parcheggi nella zona cui è ubicato l'immobile in parola);

$K_2 = 0,85$ (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione del fabbricato cui è ubicato l'immobile in parola);

$K_3 = 0,95$ (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dello stato di manutenzione dell'immobile in parola e della tipologia di finiture utilizzate).

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di locazione dell'immobile in parola risulta essere pari ad €/mese 325 e viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$\begin{aligned} \text{Canone di locazione} &= (\text{Sup. Commerciale} \times \text{V.M.U.} \times K_1 \times K_2 \times K_3) = \\ &= (426 \times 3,70 \times 0,95 \times 0,85 \times 0,95) = \\ &= \text{€/mese } 1.209 - \text{ che si approssima a } \mathbf{1.200 \text{ €/mese}} \end{aligned}$$

○

Immobile 4

La stima riguardante il più probabile canone di locazione dell'immobile in parola è stata condotta attraverso il criterio di stima sintetica comparativa, sulla base dei dati ricavati dalle interrogazioni delle agenzie immobiliari e i periti agrari che operano sull'area di interesse al presente procedimento. Tali dati hanno restituito una stima del valore del più probabile canone di locazione a corpo pari a 150,00 €/anno.

∞

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



➤ **QUESITO 9)**

“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal scopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”

○

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore tiene a chiarire che, essendo il debitore esecutato un ente ecclesiastico, non si registrano le condizioni di appartenenza al presente quesito.

☪

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009





➤ **QUESITO 10)**

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”

Immobile 1

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore tiene a chiarire che l’immobile in parola:

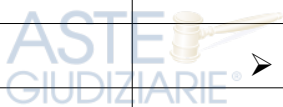
- non risulta far parte di alcun Condominio;
- non risulta essere interessato da vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria;
- risulta essere un edificio di culto, pertanto, assoggettato alle disposizioni dell’art. 831 del c.c.;
- non risulta essere interessato da vincoli storico-artistico;
- non risulta essere interessato da vincoli di natura paesaggistica;

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





➤ rientra in zona R_Utr3 della carta rischio frana della zonizzazione

Piano Strategico Assetto Idogeologico;

➤ rientra in zona P_Utr3 della carta pericolosità frana della zonizzazione Piano Strategico Assetto Idogeologico;

➤ non risulta essere gravato da domande giudiziarie;

➤ non risulta essere gravato da convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Dalla disamina della tavola dei vincoli allegata al P.U.C. vigente del Comune di Serre si rileva, altresì, che l'immobile ricade nella fascia di rispetto pozzi – 200 m (art. 94 Dlgs 152/2006).

Immobile 2

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore tiene a chiarire che l'immobile in parola:

➤ non risulta far parte di alcun Condominio;

➤ risulta gravato dal vincolo idrogeologico;

➤ non risulta essere interessato da vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria;

➤ risulta essere interessato dalla presenza di un edificio di culto, pertanto, assoggettato alle disposizioni dell'art. 831 del c.c.;

➤ non risulta essere interessato da vincoli storico-artistico;

➤ non risulta essere interessato da vincoli di natura paesaggistica;

➤ rientra in parte in zona R_Utr1, in parte in zona R_Utr2, in parte in zona R_Utr5, in parte in zona Rf2 ed in parte in zona Rf2a della carta rischio frana della zonizzazione Piano Strategico Assetto Idogeologico;

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





➤ rientra in parte in zona P_Utr1, in parte in zona P_Utr2, in parte in zona P_Utr5, in parte in zona Pf2 ed in parte in zona Pf2a della carta pericolosità frana della zonizzazione Piano Strategico Assetto Idogeologico;

➤ seppur non risultano dalle ispezioni ipotecarie, si ravvisano servitù di passaggio rappresentate sull'estratto di mappa estratto presso l'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, rappresentate con delle linee tratteggiate sul confine Est;

➤ non risulta essere gravato da domande giudiziarie;

➤ non risulta essere gravato da convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Dalla disamina della tavola dei vincoli allegata al P.U.C. vigente del Comune di Serre si rileva, altresì, che:

➤ parte del terreno ricade nella fascia di rispetto pozzi – 200 m (art. 94 Dlgs 152/2006);

➤ parte del terreno ricade nella fascia di rispetto dall'elettrodotto (Dm 29/05/2008).

Immobile 3

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore tiene a chiarire che l'immobile in parola:

➤ non risulta far parte di alcun Condominio;

➤ non risulta essere interessato da vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria;

➤ risulta essere un edificio di culto, pertanto, assoggettato alle disposizioni dell'art. 831 del c.c.;

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





- non risulta essere interessato da vincoli storico-artistico;
- non risulta essere interessato da vincoli di natura paesaggistica;
- rientra in zona R_Utr3 della carta rischio frana della zonizzazione Piano Strategico Assetto Idogeologico;
- rientra in zona P_Utr3 della carta pericolosità frana della zonizzazione Piano Strategico Assetto Idogeologico;
- non risulta essere gravato da domande giudiziarie;
- non risulta essere gravato da convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Immobile 4

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore tiene a chiarire che l'immobile in parola:

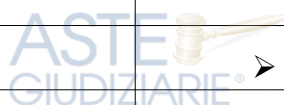
- non risulta far parte di alcun Condominio;
- non risulta essere interessato da vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria;
- risulta essere un edificio di culto, pertanto, assoggettato alle disposizioni dell'art. 831 del c.c.;
- non risulta essere interessato da vincoli storico-artistico;
- non risulta essere interessato da vincoli di natura paesaggistica;
- rientra in zona R_Utr3 della carta rischio frana della zonizzazione Piano Strategico Assetto Idogeologico;
- rientra in zona P_Utr3 della carta pericolosità frana della zonizzazione Piano Strategico Assetto Idogeologico;
- non risulta essere gravato da domande giudiziarie;
- non risulta essere gravato da convenzioni matrimoniali e/o

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



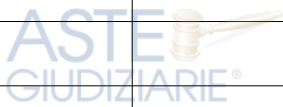


provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Dalla disamina della tavola dei vincoli allegata al P.U.C. vigente del Comune di Serre si rileva, altresì, che ricade nella fascia di rispetto pozzi – 200 m (art. 94 Dlgs 152/2006).



☞☞☞



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG





➤ **QUESITO 11)**

“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”

○

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – si chiarisce che per il compendio immobiliare pignorato si rilevano le seguenti formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che risulteranno non opponibili all’acquirente:

Immobile 1: Fabbricato destinato all’esercizio pubblico dei culti sito in Serre (Sa) al vicolo VI Roma civ. 16, censito al N.C.E.U. al foglio 18 particella 2349 subalterno 7 (ex subalterni 3, 4, 5 e 6):

Formalità pregiudizievoli e relativi costi di cancellazione – sub. 7:

➤ TRASCRIZIONE del 05/12/2022 – Registro Particolare 40881 Registro Generale 51532 Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno Repertorio 8601 del 17/11/2022 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Il costo di cancellazione per detta formalità pregiudizievole è pari a € 294,00, di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

Formalità pregiudizievoli e relativi costi di cancellazione –

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





sub. 3, 4, 5 e 6:

TRASCRIZIONE del 10/11/2021 – Registro Particolare
35879 Registro Generale 45315 Pubblico Ufficiale UNEP –
CORTE DI APPELLO Repertorio 6837 del 25/10/2021 –
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento
immobili.

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 40881 del 05/12/2022

Il costo di cancellazione per detta formalità pregiudizievole
è pari a € 294,00, di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, €
59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

➤ TRASCRIZIONE del 10/11/2014 – Registro Particolare
30774 Registro Generale 36843 Pubblico Ufficiale Corte di
Appello Salerno Repertorio 7667 del 23/10/2014 – Atto
esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
Il costo di cancellazione per detta formalità pregiudizievole
è pari a € 294,00, di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, €
59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

Immobile 2: Terreno, con entrostatati corpi di fabbrica, sito in Serre (Sa) alla
località Pennina, censito al C.T. al foglio 13 particella 387 (ex
particella 70):

Formalità pregiudizievoli e relativi costi di cancellazione:

TRASCRIZIONE del 10/11/2021 – Registro Particolare
35879 Registro Generale 45315 Pubblico Ufficiale UNEP –
CORTE DI APPELLO Repertorio 6837 del 25/10/2021 –

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 40881 del 05/12/2022

Il costo di cancellazione per detta formalità pregiudizievole è pari a € 294,00, di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

➤ TRASCRIZIONE del 10/11/2014 – Registro Particolare 30774 Registro Generale 36843 Pubbico Ufficiale Corte di Appello Salerno Repertorio 7667 del 23/10/2014 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Il costo di cancellazione per detta formalità pregiudizievole è pari a € 294,00, di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

Immobile 3: Chiesa sita in Serre (Sa) al Vicolo VI Roma, censito al N.C.E.U. al foglio 18 particella 356A:

Formalità pregiudizievoli e relativi costi di cancellazione:

➤ TRASCRIZIONE del 05/12/2022 – Registro Particolare 40881 Registro Generale 51532 Pubbico Ufficiale Tribunale di Salerno Repertorio 8601 del 17/11/2022 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 35879 del 2021.

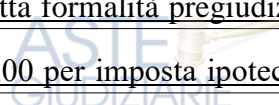
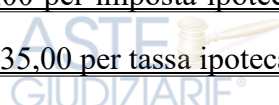
Il costo di cancellazione per detta formalità pregiudizievole è pari a € 294,00, di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





Immobile 4: Terreno sito in Serre (Sa) alla via Plebe San Martino s.n.c.,

censito al C.T. al foglio 18 particella 952:

Formalità pregiudizievoli e relativi costi di cancellazione:

TRASCRIZIONE del 10/11/2021 – Registro Particolare

35879 Registro Generale 45315 Pubblico Ufficiale UNEP –

CORTE DI APPELLO Repertorio 6837 del 25/10/2021 –

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 40881 del 05/12/2022

Il costo di cancellazione per detta formalità pregiudizievole

è pari a € 294,00, di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, €

59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

➤ TRASCRIZIONE del 10/11/2014 – Registro Particolare

30774 Registro Generale 36843 Pubblico Ufficiale Corte di

Appello Salerno Repertorio 7667 del 23/10/2014 – Atto

esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Il costo di cancellazione per detta formalità pregiudizievole

è pari a € 294,00, di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, €

59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

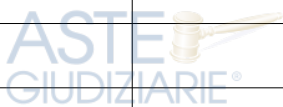
☺☺☺

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



➤ **QUESITO 12)**

“acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”

○

Immobili 1, 2 e 4

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore tiene a chiarire che per gli immobili in parola sono state acquisite, presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio e dell’Agenzia delle Entrate, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto; che si allegano alla presente produzione peritale (Cfr. Allegati 7). Da un’analisi condotta sulle documentazioni acquisite e da un accurato controllo incrociato, si è potuto appurare che non sono emerse discrasie tra le risultanze delle stesse.

Immobile 3

In riferimento a tale specifico quesito lo scrivente esperto stimatore tiene a chiarire che per l’immobile in parola sono state acquisite, presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio e dell’Agenzia delle Entrate, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto; che si allegano alla presente produzione peritale (Cfr. Allegati 7).

Da un’analisi condotta sulle documentazioni acquisite e da un accurato controllo incrociato, si è potuto appurare **che attualmente l’immobile in questione presenta un duplicato di identificativi catastali, difatti, lo stesso all’attualità è rappresentato sia dalla u.i.u. censita al**

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

N.C.E.U. al foglio 18 particella 356A e sia da quella censita al N.C.E.U. al foglio 18 particella 2346 subalterno 2.

Orbene, in relazione a tale criticità appare opportuno evidenziare che:

- dalla consultazione della mappa catastale d'impianto si comprende che l'attuale particella catastale ai terreni censita al foglio 18 particella 2346, originariamente era parte integrante della particella catastale ai terreni censita al foglio 18 particella 356 (Cfr. Allegato 7.3.6);
- la consistenza immobiliare richiamata nei titoli di provenienza (Cfr. Allegati 11.1 e 11.2) risulta essere quella pignorata, ossia, quella censita al N.C.E.U. al foglio 18 particella 356A;
- per la u.i.u. censita al N.C.E.U. al foglio 18 particella 356A non risulta essere associata alcuna planimetria catastale. L'unico documento reperito, presso l'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, rappresentativo della consistenza in parola è l'accertamento e classamento eseguito il 25.06.1953. Dalla consultazione di detto documento si rileva che lo stesso all'epoca era adibito a "Cinema", costituito dal solo piano terra e presentava una superficie utile totale di 169,88 mq (Cfr. Allegato 7.3.5);
- attualmente la *...omissis...* insiste sulla particella 2346 del foglio 18. Dato desumibile dalla consultazione della sovrapposizione dell'estratto di mappa con l'ortofoto (Cfr. Allegato 10.3);
- la planimetria catastale associata alla u.i.u. censita al N.C.E.U. al foglio 18 particella 2346 subalterno 2 ritrae proprio la *...omissis...* (Cfr. Allegato 7.3.4);

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

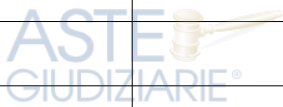
84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



- dalla consultazione della visura catastale della u.i.u. censita al N.C.E.U. al foglio 18 particella 2346 subalterno 2 si rileva che la stessa risulta essere stata costituita in data 28.12.2021 per recupero situazione pregressa, giusta Pratica n. SA0179412.

☞☞☞



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



➤ **QUESITO 13)**

“riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 N.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L.28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie , tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 5, del citato T.U. , della citata legge 47/85; quantifichi poi, le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”

○

Immobile 1: Fabbricato destinato all'esercizio pubblico dei culti sito in Serre (Sa) al vicolo VI Roma civ. 16, censito al N.C.E.U. al foglio

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

18 particella 2349 subalterno 7.

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia e urbanistica della consistenza immobiliare in parola, si fa presente che, in data 31.03.2023, il sottoscritto, ha provveduto a protocollare, a mezzo p.e.c., regolare richiesta di accesso agli atti per visionare ed eventualmente estrarre copia dei titoli abilitativi relativi all'immobile *de quo*, in possesso dell'Ente (Cfr. Allegato 6).

A valle di tale richiesta, lo scrivente, recatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serre (Sa) ha avuto modo di ritirare copia dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 22 rilasciato in data 07.07.2006 (Cfr. Allegato 15.3);
- S.C.I.A. prot. n. 4057 del 01.08.2014 (Cfr. Allegato 15.4).

Dalla disamina congiunta tra i grafici allegati alla succitata S.C.I.A. e lo stato dei luoghi rilevato in occasione dell'accesso peritale (Cfr. Allegato 4.I), si rilevano le seguenti difformità:

Piano seminterrato:

- a. le aperture esterne dell'attuale ambiente adibito a dispensa 1, ubicate lungo la parete Est, risultano essere differenti rispetto a quelle indicate nei grafici di progetto allegati alla S.C.I.A.

Piano primo:

- b. la distribuzione degli spazi interni riscontrata in occasione dell'accesso peritale risulta essere differente rispetto a quella rilevabile dalla consultazione dei grafici allegati alla S.C.I.A.

In merito all'eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, si

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



riferisce che le stesse risultano essere regolarizzabili a seguito di “accertamento di conformità”, richiesto ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., i cui costi si immagina di stimarli a corpo nella misura di € 3.000,00 (euro tremila/00).

In conclusione, quindi, per i motivi fin qui discussi, l'immobile in parola è da considerarsi pienamente regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, solo a valle delle sopradescritte attività volte alla sanabilità delle difformità riscontrate.

OO

In merito all'esistenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità per la consistenza immobiliare pignorata, si chiarisce che, da verifiche condotte presso i competenti uffici del Comune di Serre (Sa), non è stata rinvenuta la presenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità.

O

Immobile 2: Terreno, con entrostanti manufatti, sito in Serre (Sa) alla località Pennina, censito al C.T. al foglio 13 particella 387

Il presente immobile così come descritto in risposta al quesito 4, è rappresentato da un ampio terreno sul quale risultano essere stati realizzati due corpi di fabbrica. Nello specifico è stata rinvenuta la presenza di un manufatto, costituito da blocchi di lapillo, in completo stato di abbandono (Cfr. Allegato 5.2 – Foto 4) e di un corpo di fabbrica in completo stato di abbandono, realizzato con una struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, la cui superficie netta totale, escluso il piano secondo, risulta essere di circa 575 mq.

Orbene, in riferimento al terreno, in linea con quanto stabilito dall'art.

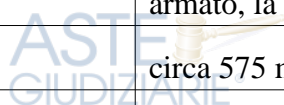
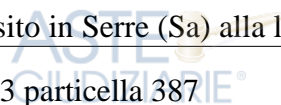
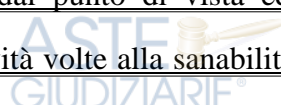
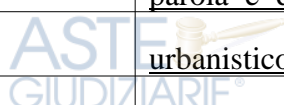
Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG





30 comma 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., è stato estratto, presso il Comune di Serre, il certificato di destinazione urbanistica che classifica lo stesso come appartenente alla ZTO A1 del PUC vigente (Cfr. Allegato 16).

Mentre, relativamente ai manufatti ivi rinvenuti, per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli stessi in parola, si fa presente che, in data 31.03.2023, il sottoscritto, ha provveduto a protocollare, a mezzo p.e.c., regolare richiesta di accesso agli atti per visionare ed eventualmente estrarre copia dei titoli abilitativi relativi agli immobili *de quo*, in possesso dell'Ente (Cfr. Allegato 6).

A valle di tale richiesta, lo scrivente esperto stimatore, recatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serre (Sa) ha avuto modo di apprendere che per gli immobili in parola non risultavano esserci titoli abilitativi presenti in archivio. Pertanto, in ragione di tale constatazione, lo scrivente, al fine di poterne accertare l'eventuale regolarità da un punto di vista edilizio-urbanistica, ha condotto ulteriori indagini indirizzate alla individuazione della probabile data di realizzazione degli stessi.

Dette indagini hanno evidenziato che:

- i corpi di fabbrica *de quo* risultano essere “non accatastati”, difatti, la sagoma degli stessi non risulta essere riportata neppure nell'estratto di mappa estratto presso l'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio (Cfr. Allegato n. 7.2.2);
- l'aerofotogrammetria estratta presso l'Istituto Geografico Militare, inerente il volo del 17.06.1955, evidenzia l'assenza di qualsivoglia corpo di fabbrica insistente sul lotto in parola (Cfr. Allegato 19);
- l'aerofotogrammetria estratta presso l'Istituto Geografico Militare,

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



inerente il volo del 08.12.1980, evidenzia la presenza di entrambi i corpi di fabbrica (Cfr. Allegato 20).

Orbene, considerato che i manufatti in parola sono stati realizzati nell'arco temporale che va dal 17.06.1955 al 08.12.1980, considerato, altresì, che non è stato possibile restringere il citato lasso temporale in quanto non risultano essere disponibili, presso l'I.G.M., aerofotogrammetrie effettuate in una data intermedia, lo scrivente si trova impossibilitato a poter attestare univocamente la regolarità o meno, da un punto di vista edilizio-urbanistico, delle consistenze immobiliari in parola. Ragion per cui il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, che ne conseguirà (determinato in risposta al quesito 14), potrebbe rivelarsi un mero valore economico potenziale.

oo

In merito all'esistenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità per la consistenza immobiliare pignorata, si chiarisce che, da verifiche condotte presso i competenti uffici del Comune di Serre (Sa), non è stata rinvenuta la presenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità.

o

Immobile 3: Chiesa sita in Serre (Sa) al Vicolo VI Roma, censita al N.C.E.U. al foglio 18 particella 356A

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia e urbanistica della consistenza immobiliare in parola, si fa presente che, in data 31.03.2023, il sottoscritto, ha provveduto a protocollare, a mezzo p.e.c., regolare richiesta di accesso agli atti per visionare ed eventualmente estrarre copia dei titoli abilitativi relativi all'immobile *de quo*, in possesso dell'Ente (Cfr. Allegato 6).

Ing. Orlando Laudonio

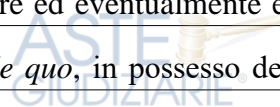
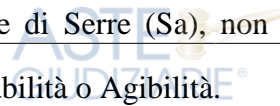
Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009





A valle di tale richiesta, lo scrivente, recatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serre (Sa) ha avuto modo di ritirare copia dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 63 rilasciato in data 09.09.1982 (Cfr. Allegato 15.1);
- Concessione Edilizia n. 35 rilasciato in data 07.10.1991 (Cfr. Allegato 15.2);
- S.C.I.A. prot. n. 4850 del 09.08.2016 (Cfr. Allegato 15.5);
- S.C.I.A. prot. n. 8448 del 28.12.2022 (Cfr. Allegato 15.6).

Dalla disamina congiunta tra i grafici allegati alla S.C.I.A. prot. n. 8448 del 28.12.2022 e lo stato dei luoghi rilevato in occasione dell'accesso peritale (Cfr. Allegato 4.3), si rileva, quale unica difformità, l'assenza delle finestre del piano terra per le quali era stata richiesta autorizzazione all'apertura con la predetta S.C.I.A.

In merito all'eventuale sanabilità della difformità riscontrata, si riferisce che la stessa risulta essere regolarizzabile a seguito di "accertamento di conformità", richiesto ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., i cui costi si immagina di stimarli a corpo nella misura di € 3.000,00 (euro tremila/00).

In conclusione, quindi, per i motivi fin qui discussi, l'immobile in parola è da considerarsi pienamente regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, solo a valle delle sopradescritte attività volte alla sanabilità delle difformità riscontrate.

oo

In merito all'esistenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



per la consistenza immobiliare pignorata, si chiarisce che, da verifiche condotte presso i competenti uffici del Comune di Serre (Sa), non è stata rinvenuta la presenza della dichiarazione di Abitabilità o Agibilità.

○

Immobile 4: Terreno sito in Serre (Sa) alla via Plebe San Martino s.n.c., censito al C.T. al foglio 18 particella 952.

Per l'immobile in parola, in linea con quanto stabilito dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., è stato estratto, presso il Comune di Serre, il certificato di destinazione urbanistica che classifica lo stesso come appartenente alla ZTO A1 del PUC vigente (Cfr. Allegato 16).



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





➤ **QUESITO 14)**

“determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenedo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”

Formazione dei lotti

Prima di procedere alla stima del compendio immobiliare pignorato si ritiene opportuno preliminarmente identificare i lotti da porre a base d’asta. Pertanto, lo scrivente esperto estimatore riferisce che alla luce delle caratteristiche intrinseche natura, tipologia, struttura e consistenza dei beni in parola e delle altre condizioni di fatto di cui se ne è narrato al paragrafo “*Quesito 4*”, a parere dello scrivente, si possono prefigurare le condizioni per prevedere la possibilità di più lotti, nello specifico:

Lotto 1 : formato dall’immobile n. 1, ossia, dal fabbricato destinato all’esercizio pubblico dei culti sito in Serre (Sa) al vicolo VI

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





Roma civ. 16, censito al N.C.E.U. al foglio 18 particella

2349 subalterno 7;

Lotto 2 : formato dall'immobile n. 2, ossia, dal terreno, con
entrostanti corpi di fabbrica, sito in Serre (Sa) alla località

Pennina, censito al C.T. al foglio 13 particella 387;

Lotto 3 : formato dall'immobile n. 3, ossia, dalla Chiesa sita in Serre
(Sa) al Vicolo VI Roma, censita al N.C.E.U. al foglio 18
particella 356A;

Lotto 4 : formato dall'immobile n. 4, ossia, dal terreno sito in Serre
(Sa) alla via Plebe San Martino s.n.c., censito al C.T. al
foglio 18 particella 952.

OO

Lotto 1

Criterio di stima adottato

L'assoluta mancanza di riferimenti idonei all'utilizzo del criterio sintetico-comparativo (*assenza di atti di compravendita di immobili di siffatte caratteristiche e destinazione d'uso*), nonché la mancanza di verosimili indicazioni circa i prezzi di mercato delle locazioni inerenti alla specificità della tipologia edilizia *de qua*, indurrebbe a disattendere ogni e qualsivoglia criterio fondato su dette basi e – conseguentemente – ricorrere ad un metodo alternativo che rifletta una certa affidabilità (*purtroppo non ravvisabile in altri metodi, come sopra esposto*); il criterio di stima adottabile in casi del genere è quello cosiddetto “*a costo di costruzione*”, che può essere utilizzato ogni qualvolta sussistano difficoltà nel reperimento di altri elementi che possano garantire un'adeguata affidabilità in ordine alla determinazione del

Ing. Orlando Laudonio

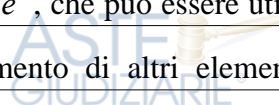
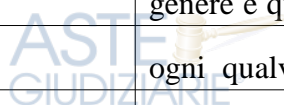
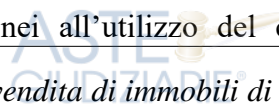
Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009





valore di mercato effettivo (o, ancor meglio) coincidente (nel gergo estimativo) con il cosiddetto “valore venale più probabile”.

In pratica, ci si avvale di un metodo che conduce ad un importo complessivo che viene poi ad essere utilizzato in surroga del cosiddetto “valore di mercato” del bene, qualora questo non sia in altro modo determinabile.

Pertanto, il valore venale del bene oggetto della presente stima, può essere determinato sulla scorta dei prezzi correnti di mercato delle attività edilizie poste in essere per realizzarlo, applicando un coefficiente correttivo (*inferiore ad uno*) che tenga conto della vetustà delle opere ed aggiungendo il valore di mercato attuale del lotto di terreno di ubicazione, le spese di progettazione, le spese di direzione dei lavori e le spese necessarie per onorare i rapporti con la pubblica amministrazione che ha rilasciato il titolo abilitativo alla edificazione (*oneri concessori*). D'altro canto, la determinazione del valore venale più probabile attuale dei beni oggetto della presente relazione, effettuata mediante il ricorso al criterio di stima cosiddetto “*a costo di costruzione*”, è pur sempre riconducibile ai principi estimativi sottesi al metodo “*comparativo*”.

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di immobili è la superficie lorda, che nel caso di specie è risultata essere pari a 545 mq.

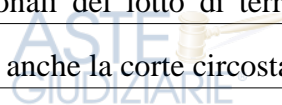
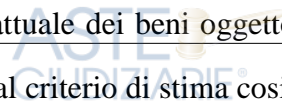
Per quanto concerne i caratteri dimensionali del lotto di terreno di ubicazione dell'immobile in questione, compresa anche la corte circostante, si riferisce che si riscontra una superficie totale di circa 1542 mq.

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



Valutazione

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato deriva, quindi, dall'applicazione della seguente formula matematica:

$$V = V_{\text{costr.}} + V_{\text{lotto}} + S_t + S_o - C_{r.u.}$$

dove:

$V_{\text{costr.}}$ = rappresenta il valore di costruzione dell'opera ed è determinato

dal prodotto tra la superficie lorda e il costo unitario di costruzione a metro quadro praticato nella zona per lavori

inerenti la realizzazione di opere similari a quella *de quo* (per il

caso di specie si precisa che, da indagini di mercato condotte

presso gli operatori del settore, è emerso un costo unitario di

costruzione medio che si aggira nell'intorno dei 1.000 €/mq). Il

valore così ottenuto viene poi opportunamente calibrato

attraverso dei coefficienti di ponderazione, che usualmente si

adottano in ambito peritale e, che nello specifico di seguito si

rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci

(ubicazione, dotazione di parcheggi, rumorosità della

zona). Per il caso di specie, considerata la scarsa

presenza di parcheggi nella zona cui è ubicato

l'immobile in parola, si adotta un coefficiente riduttivo

pari a 0,95;

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci

dell'edificio (stato di conservazione, epoca di

realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



dell'edificio, finiture). Per il caso di specie, considerata la vetustà, nonché lo stato di conservazione in cui lo stesso versa, si adotta un coefficiente riduttivo pari a 0,90;

K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, tipologia, presenza di impianti a norma). Per il caso di specie, considerato lo stato di conservazione si adotta un coefficiente riduttivo pari a 0,95.

V_{lotto} = rappresenta il valore di mercato attuale del lotto di terreno di ubicazione ed è determinato dal prodotto tra la superficie e il valore unitario di mercato praticato nella zona per terreni simili a quello su cui insiste l'immobile pignorato (per il caso di specie si precisa che, da indagini di mercato condotte presso gli operatori del settore, è emerso un valore di mercato unitario medio che si aggira nell'intorno dei 5 €/mq).

S_t = rappresentano le spese tecniche, quali le spese di progettazione, di direzione dei lavori, di sicurezza, ecc. Detta voce di spesa viene stimata nella misura del 10% del costo di costruzione, che si traduce nell'applicazione di un coefficiente pari a 1,10.

S_o = rappresentano gli oneri concessori. Detta voce di spesa viene stimata nella misura del 8% del costo di costruzione, che si traduce nell'applicazione di un coefficiente pari a 1,08.

$C_{r.u.}$ = rappresentano i costi per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico. L'importo delle spese necessarie per

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate (Cfr. risposta

al quesito 13), sono stimabili nella misura di € 3.000,00.

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola risulta essere pari ad € 530.609 e viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$V = [(545 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95) \times 1,10 \times 1,08] + (1.542 \text{ m}^2 \times 5 \text{ €/m}^2) - 3.000,00 \text{ €} = 530.609 \text{ €}$$

Al valore appena determinato va applicato un'ulteriore coefficiente riduttivo che tenga conto del fatto che l'immobile in parola si tratta di un edificio di culto e, pertanto, assoggettato alle disposizioni dell'art. 831 del c.c. Applicando detto coefficiente, che si stima avere un'incidenza del 20% sul valore totale, si ha:

$$V = 530.609 \text{ €} \times 0,80 = 424.488 \text{ €}$$

Orbene, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al G.E. un prezzo base d'asta del cespite ridotto del 10 %, in ragione delle circostanze di seguito in elenco:

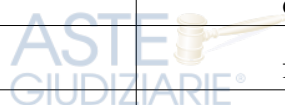
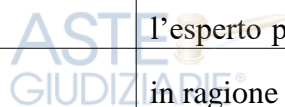
- mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione parziale) e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- incertezza in merito alla piena regolarità sotto il profilo edilizio-urbanistico;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), 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;

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

In ragione di detta riduzione il prezzo da porre a base d'asta per il lotto in parola può essere approssimato ad € 382.000, ed è stato determinato come da espressione che segue:

$$V_{\text{lotto 1}} = € 424.488 \times 0,90 = € 382.039 \text{ che si approssima a } € \mathbf{382.000}.$$

Lotto 2

Critério di stima adottato

Come anticipato in risposta ai quesiti precedenti, il presente immobile è rappresentato da un ampio terreno sul quale risultano essere stati realizzati due corpi di fabbrica. Nello specifico è stata rinvenuta la presenza di un manufatto, costituito da blocchi di lapillo, in completo stato di abbandono e di un corpo di fabbrica in completo stato di abbandono, realizzato con una struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, la cui superficie netta totale, escluso il piano secondo, risulta essere di circa 575 mq.

Orbene, a questo punto appare opportuno premettere, altresì, che il terreno risulta essere in parte edificabile ed in parte non edificabile.

In ragione delle succitate premesse si evidenzia, quindi, che:

- il criterio di stima utilizzato per i corpi di fabbrica insistenti sul citato terreno risulta essere il medesimo utilizzato per la stima del più probabile valore di mercato del lotto 1, ossia, il criterio di stima per costo di costruzione;
- il criterio di stima utilizzato per la porzione di terreno edificabile risulta essere quello per valore di trasformazione;
- il criterio di stima utilizzato per la porzione di terreno non

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



edificabile risulta essere del tipo sintetico, basato sul parametro tecnico, quale l'estensione del lotto ed assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Da qui il più probabile valore di mercato della porzione di terreno in questione viene reso dal prodotto tra la superficie dell'immobile e il valore di mercato opportunamente omogeneizzato con dei coefficienti correttivi che palesano, caso per caso, le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene.

Valutazione corpi di fabbrica

Il più probabile valore di mercato dei corpi di fabbrica insistenti sul terreno pignorato deriva, quindi, dall'applicazione della seguente formula matematica:

$$V = V_{\text{costr.}} + V_{\text{lotto}} + S_t + S_o - C_{r.u.}$$

dove:

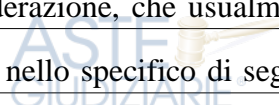
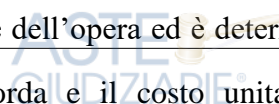
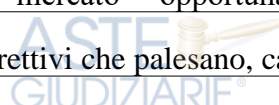
$V_{\text{costr.}}$ = rappresenta il valore di costruzione dell'opera ed è determinato dal prodotto tra la superficie lorda e il costo unitario di costruzione a metro quadro praticato nella zona per lavori inerenti la realizzazione di opere similari a quella *de quo* (per il caso di specie si precisa che, da indagini di mercato condotte presso gli operatori del settore, è emerso un costo unitario di costruzione medio che si aggira nell'intorno dei 800 €/mq). Il valore così ottenuto viene poi opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione, che usualmente si adottano in ambito peritale e, che nello specifico di seguito si rappresentano:

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (ubicazione, dotazione di parcheggi, rumorosità della zona). Per il caso di specie si adotta un coefficiente unitario in quanto non ci sono fattori che incidono particolarmente, pertanto si adotta un coefficiente pari a 1,00;

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture). Per il caso di specie, considerata la vetustà, nonché lo stato di conservazione in cui lo stesso versa, si adotta un coefficiente riduttivo pari a 0,60;

K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, tipologia, presenza di impianti a norma). Per il caso di specie, considerato lo stato di conservazione si adotta un coefficiente riduttivo pari a 0,60.

V_{lotto} = rappresenta il valore di mercato attuale del lotto di terreno di ubicazione ed è determinato dal prodotto tra la superficie e il valore unitario di mercato praticato nella zona per terreni simili a quello su cui insiste l'immobile pignorato (per il caso di specie si precisa che, da indagini di mercato condotte presso gli operatori del settore, è emerso un valore di mercato unitario medio che si aggira nell'intorno dei 5 €/mq).

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



S_t = rappresentano le spese tecniche, quali le spese di progettazione, di direzione dei lavori, di sicurezza, ecc. Detta voce di spesa viene stimata nella misura del 10% del costo di costruzione, che si traduce nell'applicazione di un coefficiente pari a 1,10.

S_o = rappresentano gli oneri concessori. Detta voce di spesa viene stimata nella misura del 8% del costo di costruzione, che si traduce nell'applicazione di un coefficiente pari a 1,08.

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola risulta essere pari ad € 259.200 e viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$V = [(751 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,60 \times 0,60) \times 1,10 \times 1,08] + (450 \text{ m}^2 \times 5 \text{ €/m}^2) = 259.200 \text{ €}$$

Al valore appena determinato va applicato un'ulteriore coefficiente riduttivo che tenga conto del fatto che l'immobile in parola si tratta di un edificio di culto e, pertanto, assoggettato alle disposizioni dell'art. 831 del c.c. Applicando detto coefficiente, che si stima avere un'incidenza del 20% sul valore totale, si ha:

$$V_{\text{corpi di fabbrica}} = 259.200 \text{ €} \times 0,80 = 207.360 \text{ €}$$

Valutazione della porzione di terreno non edificabile

Il più probabile valore di mercato della porzione di terreno non edificabile deriva dal prodotto della superficie catastale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (accesso diretto

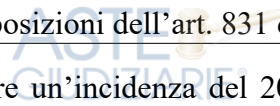
Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



dalla strada comunale, distanza dai mercati e dai centri abitati, presenza di infrastrutture, condizioni geografiche e climatiche);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci (giacitura, altitudine ed esposizione, tipologia di coltivazione presente in relazione alla fertilità, conformazione del fondo, presenza di pozzi, presenza di impianti di irrigazione, presenza di recinzione);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

K_1 = 1,00; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non ci sono aspetti, positivi o negativi, che incidono in maniera significativa);

K_2 = 1,00; (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che non ci sono aspetti, positivi o negativi, che incidono in maniera significativa).

Da qui alla luce di quanto sopra asserito e all'esito delle indagini di mercato, effettuate dallo scrivente, che hanno restituito un valore unitario di mercato per terreni analoghi a quello oggetto di stima pari a 2,20 €/mq, il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola risulta essere pari ad € 59.437 e viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$V_{\text{terreno non edificabile}} = (\text{Sup. Catastale} \times \text{V.M.U.} \times K_1 \times K_2) = \\ = (27.017 \text{ m}^2 \times 2,20 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,00) = \text{€ } 59.437.$$

Valutazione della porzione di terreno edificabile

Il più probabile valore di mercato della porzione di terreno edificabile

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

viene determinato mediante un procedimento di stima analitico, basato sul valore di trasformazione. Detto criterio parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio".

L'espressione analitica di tale metodo risulta essere la seguente:

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + PI)] / (1+r)^n$$

dove:

V_a = Valore attuale dell'area;

V_m = Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

ΣK = sommatoria dei costi relativi alla costruzione;

I_p = Interessi passivi;

PI = Profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

r = Saggio di capitalizzazione;

n = tempo, espresso in anni, intercorrente alla trasformazione.

Da qui estrapolando, le specificità e potenzialità urbanistiche del lotto, al netto degli standard per le opere di urbanizzazione, e considerando un valore unitario di mercato potenziale che possa coinvolgere unità immobiliari di tipo commerciale, derivante da un eventuale ipotesi di trasformazione del lotto stesso; si stima per indicizzazioni parametriche che il valore di V_m si possa aggirare nell'intorno di € 4.518.936. Detto valore è stato determinato come da espressione analitica che segue:

$$V_m = S_{real} \times V_{m.u.} = 3.347 \text{ mq} \times 1.400 \text{ €/mq} = 4.518.936 \text{ €}$$

dove

V_m = Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



S_{real} = Superficie realizzabile, determinata in funzione dei citati parametri urbanistici;

$V_{m.u.}$ = valore di mercato medio unitario. Le indagini di mercato di tipo diretto hanno indicato un valore per immobili, di nuova costruzione, simili che si aggira intorno i 1.350 €/mq;

Invece, il costo delle opere edili occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area è stato determinato

- K_1 che rappresenta il costo di costruzione, comprensivo delle spese tecniche e generali. Per il caso in esame detto costo è risultato essere pari ad €/mq 1.100;

- K_2 che rappresentano i contributi afferenti gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che si stimano nella misura di €/mq 50, per cui corrispondenti ad € 167.368;

Relativamente ai tempi di realizzazione previsti per una trasformazione come quella del caso di specie, gli interessi passivi si stimano nella misura del 6%. Mentre il profitto lordo dell'imprenditore si stima nell'intorno del 12% della sommatoria dei costi K , per le opere edili, per cui corrispondente ad € 461.936.

Infine il saggio di capitalizzazione per caratteri parametrici si stima nella misura del 5%, mentre il fattore "n" per la tipologia di costruzione prevedibile dallo strumento pianificatorio, si stima nella misura di anni 2.

Orbene, alla luce di quanto estrinsecato, il più probabile valore dell'area si stima nell'intorno di € 398.875 come da espressione analitica che segue:

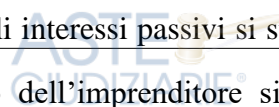
$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + PI)] / (1+r)^n = [4.518.936 - (3.849.464 +$$

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



$$230.968 + 461.936] / (1+0.05)^2$$

$$= € 398.875$$

Valore da porre a base d'asta

Orbene, sulla scorta dei valori di mercato determinati come sopra, l'esperto propone al G.E. un prezzo base d'asta del cespite ridotto del 10 %, in ragione delle circostanze di seguito in elenco:

- mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione parziale) e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- incertezza in merito alla piena regolarità sotto il profilo edilizio-urbanistico;
- 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;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

In ragione di detta riduzione il prezzo da porre a base d'asta per il lotto in parola può essere approssimato ad € 597.000, ed è stato determinato come da espressione che segue:

$V_{\text{lotto 2}} = (€ 207.360 + € 59.437 + € 398.875) \times 0,90 = € 599.105$ che si approssima a € 599.000.

Lotto 3**Criterio di stima adottato**

Il criterio di stima utilizzato per il lotto in parola è il medesimo

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

utilizzato per la stima del più probabile valore di mercato del lotto 1.

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di immobili è la superficie lorda, che nel caso di specie è risultata essere pari a 426 mq

Per quanto concerne i caratteri dimensionali del lotto di terreno di ubicazione dell'immobile in questione si riferisce che si riscontra una superficie totale di circa 426 mq.

Valutazione

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato deriva, quindi, dall'applicazione della seguente formula matematica:

$$V = V_{\text{costr.}} + V_{\text{lotto}} + S_t + S_o - C_{r.u.}$$

dove:

$V_{\text{costr.}}$ = rappresenta il valore di costruzione dell'opera ed è determinato

dal prodotto tra la superficie lorda e il costo unitario di costruzione a metro quadro praticato nella zona per lavori inerenti la realizzazione di opere similari a quella *de quo* (per il caso di specie si precisa che, da indagini di mercato condotte presso gli operatori del settore, è emerso un costo unitario di costruzione medio che si aggira nell'intorno dei 800 €/mq). Il

valore così ottenuto viene poi opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione, che usualmente si adottano in ambito peritale e, che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



(ubicazione, dotazione di parcheggi, rumorosità della zona). Per il caso di specie, considerata la scarsa presenza di parcheggi nella zona cui è ubicato l'immobile in parola, si adotta un coefficiente riduttivo pari a 0,95;

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture). Per il caso di specie, considerata la vetustà, nonché lo stato di conservazione in cui lo stesso versa, si adotta un coefficiente riduttivo pari a 0,85;

K_3 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, tipologia, presenza di impianti a norma). Per il caso di specie, considerato lo stato di conservazione si adotta un coefficiente riduttivo pari a 0,95.

V_{lotto} = rappresenta il valore di mercato attuale del lotto di terreno di ubicazione ed è determinato dal prodotto tra la superficie e il valore unitario di mercato praticato nella zona per terreni simili a quello su cui insiste l'immobile pignorato (per il caso di specie si precisa che, da indagini di mercato condotte presso gli operatori del settore, è emerso un valore di mercato unitario medio che si aggira nell'intorno dei 5 €/mq).

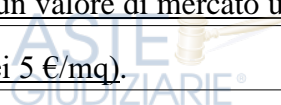
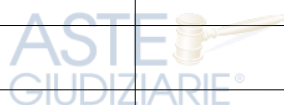
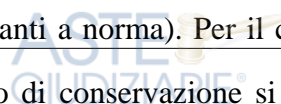
S_t = rappresentano le spese tecniche, quali le spese di progettazione, di

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





direzione dei lavori, di sicurezza, ecc. Detta voce di spesa viene stimata nella misura del 10% del costo di costruzione, che si traduce nell'applicazione di un coefficiente pari a 1,10.

S_o = rappresentano gli oneri concessori. Detta voce di spesa viene stimata nella misura del 8% del costo di costruzione, che si traduce nell'applicazione di un coefficiente pari a 1,08.

$C_{r.u.}$ = rappresentano i costi per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico. L'importo delle spese necessarie per regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate (Cfr. risposta al quesito 13), sono stimabili nella misura di € 3.000,00.

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola risulta essere pari ad € 309.716 e viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$V = [(426 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,85 \times 0,95) \times 1,10 \times 1,08] + (426 \text{ m}^2 \times 5 \text{ €/m}^2) - 3.000,00 \text{ €} = 309.716 \text{ €}$$

Al valore appena determinato va applicato un'ulteriore coefficiente riduttivo che tenga conto del fatto che l'immobile in parola si tratta di un edificio di culto e, pertanto, assoggettato alle disposizioni dell'art. 831 del c.c. Applicando detto coefficiente, che si stima avere un'incidenza del 20% sul valore totale, si ha:

$$V = 309.716 \text{ €} \times 0,80 = 247.773 \text{ €}$$

Orbene, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al G.E. un prezzo base d'asta del cespite ridotto del 10 %, in ragione delle circostanze di seguito in elenco:

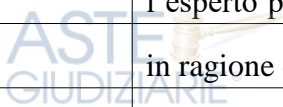
- mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione)

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





parziale) e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- incertezza in merito alla piena regolarità sotto il profilo edilizio-urbanistico;
- 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;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

In ragione di detta riduzione il prezzo da porre a base d'asta per il lotto in parola può essere approssimato ad € 223.000, ed è stato determinato come da espressione che segue:

$$V_{\text{lotto 3}} = € 247.773 \times 0,90 = € 222.996 \text{ che si approssima a } \mathbf{€ 223.000.}$$

Lotto 4

Critério di stima adottato (terreno agricolo)

Il più probabile valore commerciale dell'immobile in parola viene valutato considerando il valore venale dello stesso e cioè il valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, a cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare ad una di queste classi, o quanto meno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile.

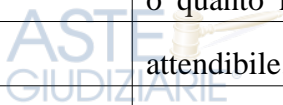
Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, quest'ultimo derivante dalla consultazione di pubblicazioni di intermediazione a carattere nazionale.

Da qui il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato viene reso dal prodotto tra la superficie dell'immobile e il valore di mercato opportunamente omogeneizzato con dei coefficienti correttivi che palesano, caso per caso, le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene.

Ciò premesso in primo luogo si procederà alla determinazione della superficie, successivamente, accertato il prezzo unitario medio di mercato, si procederà alla valutazione dell'immobile in questione.

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare immobili riconducibili a quello in questione è la superficie catastale, che nel caso in esame risulta esser pari a **94 mq** circa.

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario medio da utilizzare per la stima dell'immobile in parola sono state indagini dirette volte all'interrogazione delle agenzie immobiliari e dei periti agrari che operano sull'area di interesse al presente procedimento.

Le suddette indagini hanno suggerito, considerata la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima, un potenziale valore medio di vendita di circa **2,23 €/m²** (Cfr. Allegato 14).

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Valutazione

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola deriva dal prodotto della superficie catastale per il valore medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K_1 = coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (accesso diretto dalla strada comunale, distanza dai mercati e dai centri abitati, presenza di infrastrutture, condizioni geografiche e climatiche);

K_2 = coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci (giacitura, altitudine ed esposizione, tipologia di coltivazione presente in relazione alla fertilità, conformazione del fondo, presenza di pozzi, presenza di impianti di irrigazione, presenza di recinzione);

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in parola, i sopracitati coefficienti assumono i seguenti valori:

$K_1 = 1,00$ (il coefficiente unitario scelto tiene conto del fatto che non ci sono fattori che incidono in maniera significativa)

$K_2 = 0,90$ (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dell'effettiva destinazione d'uso del cespite in parola, ossia, corte a servizio della ...*omissis*...).

Da qui alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato del lotto in parola risulta essere il seguente:

$$V_{\text{lotto 4}} = (\text{Sup. catsastale} \times \text{V.M.U.} \times K_1 \times K_2) =$$

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



$$= (94 \text{ m}^2 \times 2,23 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,90) =$$

$$= \text{€ } 189$$

Orbene, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al G.E. un prezzo base d'asta del cespite ridotto del 10 %, in ragione delle circostanze di seguito in elenco:

- mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione parziale) e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- lotto intercluso;
- 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;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

In ragione di detta riduzione il prezzo da porre a base d'asta per il lotto in parola può essere approssimato ad € 170, ed è stato determinato come da espressione che segue:

$$V_{\text{lotto 4}} = \text{€ } 189 \times 0,90 = \text{€ } 169,79 \text{ che si approssima a € } 170.$$

○○○

Alla stregua di quanto illustrato in risposta ai precedenti paragrafi, si riportano in forma sintetica i valori a base d'asta per gli immobili appartenenti al compendio pignorato:

- **Valore_{Base vendita} _Lotto 1 = € 382.000;**
- **Valore_{Base vendita} _Lotto 2 = € 599.000;**

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



➤ **Valore**Base vendita_Lotto 3 = € 223.000;

➤ **Valore**Base vendita_Lotto 4 = € 170.



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





➤ **QUESITO 15)**

“quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato”

○

In merito alle spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti presso gli immobili pignorati, si chiarisce che gli unici immobili per i quali sono state riscontrate tali condizioni, risultano essere: l’immobile 1, l’immobile 2 e l’immobile 3.

Immobile 1: Fabbricato destinato all’esercizio pubblico dei culti sito in Serre (Sa) al vicolo VI Roma civ. 16, censito al N.C.E.U. al foglio 18 particella 2349 subalterno 7;

In occasione dell’accesso peritale, tenutosi in data 04.10.2022, si è potuta riscontrare la presenza di mobilia e di suppellettili di varia natura e consistenza.

Da qui, le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione di detti materiali e attrezzature, sulla scorta di indagini condotte presso alcune ditte di traslochi che operano sul territorio, valutate:

- ✓ le consistenze;
- ✓ l’accessibilità ai locali;
- ✓ la potenziale movimentazione dei beni;

sono in linea di massima, stimabili in € 10.000,00 (euro diecimila/00).

○○

Immobile 2: Terreno, con entrostanti corpi di fabbrica, sito in Serre

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711





(Sa) alla località Pennina, censito al C.T. al foglio 13

particella 387;

In occasione dell'accesso peritale, tenutosi in data 19.04.2023, si è potuta riscontrare la presenza di mobilia, di suppellettili di varia natura e consistenza, e di rifiuti edili.

Da qui, le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione di detta mobilia, sulla scorta di indagini condotte presso alcune ditte di traslochi che operano sul territorio, valutate:

- ✓ le consistenze;
- ✓ l'accessibilità ai locali;
- ✓ la potenziale movimentazione dei beni;

sono in linea di massima, stimabili in € 8.000,00 (euro ottomila/00).

OO

Immobile 3: Chiesa sita in Serre (Sa) al Vicolo VI Roma, censita al

N.C.E.U. al foglio 18 particella 356A;

In occasione dell'accesso peritale, tenutosi in data 19.04.2023, si è potuta riscontrare la presenza di mobilia e di suppellettili di varia natura e consistenza. Da qui, le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione di detta mobilia, sulla scorta di indagini condotte presso alcune ditte di traslochi che operano sul territorio, valutate:

- ✓ le consistenze;
- ✓ l'accessibilità ai locali;
- ✓ la potenziale movimentazione dei beni;

sono in linea di massima, stimabili in € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

OOO

Ing. Orlando Laudonio

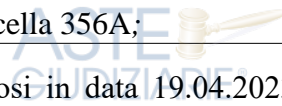
Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009





Descrizione finale sintetica del compendio pignorato:

LOTTO 1

Descrizione Immobile: *Fabbricato destinato all'esercizio pubblico dei culti;*

Comune di Ubicazione: *Serre (Sa);*

Indirizzo: *vicolo VI Roma civ. 16;*

Confini: *a Nord con la particella n. 2221 del foglio 18, a Est con vicolo VI Roma, a Sud con le particelle nn. 2257, 2258 e 2137 del foglio 18 e a Ovest con le particelle nn. 351, 357 e 2137 del foglio 18;*

Estensione: *mq 683,00 (superficie commerciale);*

Dati Catastali: *N.C.E.U. Fg. 18 p.lla 2349, sub.7, categoria catastale E/7;*

Attuale proprietario: *...omissis... (piena proprietà per la quota di 1/1);*

Titolo di provenienza del bene: *Il diritto di piena proprietà è pervenuto al debitore, in forza di decreto di assegnazione del 30.11.1989, trascritto il 13.12.1989 ai nn. 33744/2684;.*

Iscrizioni e trascrizioni gravanti: *TRASCRIZIONE del 05/12/2022 - Registro Particolare 40881 Registro Generale 51532 Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno Repertorio 8601 del 17/11/2022 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. TRASCRIZIONE del 10/11/2021 - Registro Particolare 35879 Registro Generale 45315 Pubblico Ufficiale UNEP - CORTE DI APPELLO Repertorio 6837 del 25/10/2021 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di*

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009





pignoramento immobili.

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 40881 del 05/12/2022

TRASCRIZIONE del 10/11/2014 – Registro

Particolare 30774 Registro Generale 36843

Pubblico Ufficiale Corte di Appello Salerno

Repertorio 7667 del 23/10/2014 – Atto esecutivo

o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

Stato di occupazione del bene: *all'epoca dell'accesso peritale l'immobile risultava*

essere occupato dal debitore;

Regolarità edilizia-urbanistica: *l'immobile in parola è da considerarsi pienamente*

regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico,

solo a valle delle attività volte alla sanabilità delle

difformità riscontrate, indicate in risposta al

quesito 13;

Abitabilità: *Assente*

Valore di stima: *€ 382.000 (euro trecentottantaduemila/00).*

○

LOTTO 2

Descrizione Immobile: *Terreno, con entrostanti corpi di fabbrica;*

Comune di Ubicazione: *Serre (Sa);*

Indirizzo: *località Pennina;*

Confini: *a Nord con le particelle nn. 28, 65 e 158 del foglio 13, a Est con le particelle nn. 65, 71, 121, 302, 500 e 501 del foglio 13, a Sud e ad Ovest con strada comunale;*

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009





Estensione: Terreno: mq 48.388,00 (superficie catastale) - Corpo di fabbrica mq 708,00 (superficie commerciale) - Corpo di fabbrica mq 35,00 (superficie commerciale)

Dati Catastali: C.T. Fg. 13 p.lla 387;

Attuale proprietario: ...omissis... (piena proprietà per la quota di 1/1);

Titolo di provenienza del bene: Il diritto di piena proprietà è pervenuto al debitore, in forza di decreto di assegnazione del 30.11.1989, trascritto il 13.12.1989 ai nn. 33744/2684,;

Iscrizioni e trascrizioni gravanti: TRASCRIZIONE del 10/11/2021 – Registro

Particolare 35879 Registro Generale 45315

Pubblico Ufficiale UNEP – CORTE DI

APPELLO Repertorio 6837 del 25/10/2021 –

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di

pignoramento immobili.

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 40881 del 05/12/2022

TRASCRIZIONE del 10/11/2014 – Registro

Particolare 30774 Registro Generale 36843

Pubblico Ufficiale Corte di Appello Salerno

Repertorio 7667 del 23/10/2014 – Atto esecutivo

o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

Stato di occupazione del bene: all'epoca dell'accesso peritale l'immobile in parola risultava essere libero da persone;

Regolarità edilizia-urbanistica: Vi è incertezza in merito alla regolarità, sotto il

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





profilo edilizio-urbanistico, delle consistenze

insistenti sul terreno pignorato;

Abitabilità: Assente

Valore di stima: € 599.000 (euro cinquecentonovantanovemila/00).

○

LOTTO 3

Descrizione Immobile: Chiesa

Comune di Ubicazione: Serre (Sa);

Indirizzo: Vicolo VI Roma;

Confini: a Nord e a Sud con la corte appartenente alla particella n. 2346 del foglio 18, a Est in parte con la particella n. 356 del foglio 18 ed in parte con la corte appartenente alla particella n. 2346 del foglio 18 e a Ovest con vicolo VI Roma;

Estensione: mq 426,00 (superficie commerciale)

Dati Catastali: N.C.E.U. Fg. 18 p.lla 356A, categoria catastale D/3;

Attuale proprietario: ...omissis... (piena proprietà per la quota di 1/1);

Titolo di provenienza del bene: Il diritto di piena proprietà è pervenuto al debitore, in forza di decreto di assegnazione del 30.11.1989, trascritto il 13.12.1989 ai nn. 33744/2684;.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti: TRASCRIZIONE del 05/12/2022 – Registro Particolare 40881 Registro Generale 51532 Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno Repertorio 8601 del 17/11/2022 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

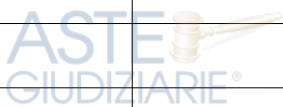
Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG





Stato di occupazione del bene: *all'epoca dell'accesso peritale l'immobile risultava*

essere occupato dal debitore;

Regolarità edilizia-urbanistica: *l'immobile in parola è da considerarsi pienamente*

regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico,

solo a valle delle attività volte alla sanabilità delle

difformità riscontrate, indicate in risposta al

quesito 13;

Abitabilità: *Assente*

Valore di stima: € 223.000 (euro duecentotrentemila/00).

○

LOTTO 4

Descrizione Immobile: *Porzione di corte a servizio della ...omissis...;*

Comune di Ubicazione: *Serre (Sa);*

Indirizzo: *Via Plebe San Martino s.n.c.;*

Confini: *confina a Nord e ad Est con la ...omissis..., a Sud con vicolo IV San*

Martino e a Ovest con la porzione di corte non pignorata appartenente

alla ...omissis...;

Estensione: *mq 94,00 (superficie catastale)*

Dati Catastali: *C.T. Fg. 18 p.lla 952;*

Attuale proprietario: *...omissis... (piena proprietà per la quota di 1/1);*

Titolo di provenienza del bene: *Il diritto di piena proprietà è pervenuto al*

debitore, in forza di decreto di assegnazione del

30.11.1989, trascritto il 13.12.1989 ai nn.

33744/2684.;

Iscrizioni e trascrizioni gravanti: *TRASCRIZIONE del 10/11/2021 – Registro*

Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG**

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.e.c.: orlando.laudonio@ortngssa.it





Particolare 35879 Registro Generale 45315

Pubblico Ufficiale UNEP - CORTE DI



APPELLO Repertorio 6837 del 25/10/2021 -



Atto esecutivo o cautelare - Verbale di

pignoramento immobili.

Documenti successivi correlati:



1. Trascrizione n. 40881 del 05/12/2022



TRASCRIZIONE del 10/11/2014 - Registro

Particolare 30774 Registro Generale 36843

Pubblico Ufficiale Corte di Appello Salerno



Repertorio 7667 del 23/10/2014 - Atto esecutivo



o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;

Stato di occupazione del bene: all'epoca dell'accesso peritale l'immobile in parola

risultava essere occupato dal debitore;



Valore di stima: € 170 (euro centosettanta/00).



0000

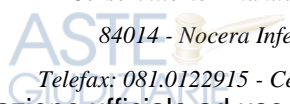


Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711



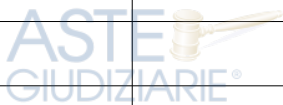


Nel consegnare la presente relazione di stima sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e resto a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.



L'esperto

Dott. Ing. Orlando Laudonio



Ing. Orlando Laudonio

Corso Vittorio Emanuele II civ. 142

84014 - Nocera Inferiore (Sa)

Telefax: 081.0122915 - Cell. 320.7131711

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Email: orlandolaudonio@libero.it - P.e.c.: orlando.laudonio@ordingsa.it

