

**TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO  
SEZ. III CIVILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Giudice**

**Dott.ssa Giuseppina VALIANTE**  
(ex Dott.ssa Francesca SICILIA)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO CIVILE N. 8133/2022 R.G. promosso da  
..... + 2 nei confronti di ..... + 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

pag. 3

1) RISPOSTA AI QUESITI

pag. 8

QUESITO N. 1

*Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.*

pag. 8

QUESITO N. 2

*Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica*

pag. 9

QUESITO N. 3

*Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro*

pag. 17

QUESITO N. 4

*Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata*

pag. 19

QUESITO N. 5

*Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.*

pag. 31

QUESITO N. 6

*Riferisca, anche su prospettazione delle parti, ogni altro elemento utile*

pag. 34

2) CONCLUSIONI

pag. 34

ELENCO ALLEGATI

pag. 39

## PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Bisogno iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n. 811, con studio professionale sito in Salerno alla Via Lucio Petrone n. 33, iscritto all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Salerno in data 25/03/1992 e nella nuova iscrizione confermata in data 27/02/2024, ha ricevuto incarico dal Giudice Dott.ssa Francesca SICILIA presso il Tribunale Ordinario di Salerno - III Sez. Civile, di redigere perizia tecnica, ovvero fornire consulenza d'ufficio per il procedimento civile iscritto al N. 8133/2022 R.G. promosso da

..... + 2 nei confronti di ..... + I.

- In data 02/05/2024 il Giudice con Decreto nominava il sottoscritto C.T.U...*autorizzato sin d'ora all'utilizzo del mezzo proprio, a valersi di un ausiliario e ad accedere presso pubblici uffici ove necessario, conferiva i seguenti quesiti: 1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*

2) *Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*

3) *Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*

4) *Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

5) *Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;*

6) *Riferisca, anche su prospettazione delle parti, ogni altro elemento utile.*

Rinviava per il conferimento incarico all'udienza del 02/10/2024 ore 11,00 onerando il C.T.U.

*ad informare tempestivamente per iscritto la Cancelleria di questo Giudice in ordine ad eventuali situazioni ostative all'accettazione dell'incarico.*

- In data 03/05/2024 il sottoscritto trasmetteva alla Cancelleria del Tribunale Civile di Salerno nota di accettazione incarico e dichiarazione assenza di eventuali situazioni ostative all'accettazione dell'incarico.

- In data 24/09/2024 il Giudice sostituiva la prevista udienza con il deposito telematico di note scritte.

- In data 02/10/2024 il Giudice con Verbale di Udienza telematica poneva al sottoscritto CTU i quesiti di cui al provvedimento del 03/05/2024, concedeva termine sino al 30/01/2025 per la presentazione di relazione scritta, riservandosi di comunicare alle parti, a mezzo pec, l'inizio delle operazioni peritali, disponeva altresì: - 1) *che la relazione peritale venga trasmessa ai consulenti delle parti costituite entro il 15.1.25;* 2) *che le parti trasmettano al consulente le loro osservazioni entro quindici giorni successivi alla ricezione della relazione;* 3) *che la relazione peritale, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'ausiliario di questo giudice, venga depositata, entro il termine sopra richiesto dal CTU del 30.1.25;* 4) *che gli atti ora menzionati siano depositati anche su supporto informatico;* fissava per il prosieguo l'udienza del 16/04/2025.

- In data 07/10/2024 il sottoscritto si recava presso l'**Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare**, per richiedere visure ipotecarie.

- In data 14/10/2024 il sottoscritto si recava presso l'**Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali** per richiedere visure storiche.

- In data 18/10/2024 il sottoscritto, attesa la difficoltà di poter accedere presso gli immobili da esaminare, trasmetteva alla Cancelleria del Tribunale Civile di Salerno, istanza al Giudice per ricevere istruzioni in merito *in subordine se è possibile utilizzare i rilievi e repertorio*

*fotografico effettuati dal precedente CTU ing. Giovanni Vignes al fine di poter procedere a tutti gli accertamenti e le valutazioni inerenti. In data 11/11/2024 il Giudice riscontrava.*

- In data 22/10/2024 il sottoscritto trasmetteva alle parti in causa, a mezzo pec, comunicazione inizio operazioni peritali presso l'immobile sito in Via Giovanni Lanzalone, 5 - Salerno stante la disponibilità del sig. .... (cfr. allegato 1A).

- In data 24/10/2024 ore 15,30 in Via Giovanni Lanzalone, 5 - Salerno avveniva il **Sopralluogo**

**N. 1** in cui il sottoscritto, coadiuvato per i rilievi metrici dal collaboratore ausiliario arch. Giovanni Pagano, risultava presente il sig. .... in qualità di comproprietario dell'immobile in oggetto....il quale dichiara di non essere in possesso delle chiavi. Il sig. .... si

*impegna per il giorno 29/10/2024 ore 16,00 a convocare un fabbro per l'accesso forzato. Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 16,00 sottoscrivendo il relativo verbale (cfr. allegato 0).*

- In data 24/10/2024 il sottoscritto trasmetteva alle parti Verbale di Sopralluogo n. 1 (cfr. allegato n. 2A)

- In data 29/10/2024 ore 16,00 in Via Giovanni Lanzalone, 5 - Salerno avveniva il **Sopralluogo**

**N. 2** in cui il sottoscritto, coadiuvato per i rilievi metrici dal collaboratore ausiliario arch. Giovanni Pagano, risultava presente il sig. .... in qualità di comproprietario

dell'immobile in oggetto *che ha consentito l'accesso nel deposito ivi esistente. Si è proceduto*

*ai rilievi metrici e fotografici. Le operazioni peritali vengono rinviate al giorno 12/11/2024 ore 15,30 in Via Salvatore Calenda, Salerno. Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore*

*16,30 sottoscrivendo il relativo verbale (cfr. allegato 0).*

- In data 29/10/2024 il sottoscritto, stante la richiesta inoltrata al Giudice in data 18/10/2024 trasmetteva altresì comunicazione al Giudice evidenziando l'avvenuto inizio delle operazioni peritali.

- In data 05/11/2024 lo scrivente trasmetteva al **Comune di Salerno, Ufficio Urbanistica / Archivio** a mezzo pec, richiesta accesso agli atti (cfr. allegato 1).

- In data 12/11/2024 ore 15,30 in Via Salvatore Calenda, 45 - Salerno avveniva il **Sopralluogo N. 3** in cui il sottoscritto, coadiuvato per i rilievi metrici dal collaboratore ausiliario arch.

Giovanni Pagano, risultava presente il sig. .... in qualità di comproprietario dell'immobile in oggetto *il quale dichiara di non essere in possesso delle chiavi inerente il lucchetto che chiude il cancello di ingresso del deposito. Le operazioni peritali vengono rinviate a domattina ovvero per il giorno 13/11/2024 con orario da concordare. Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 16,00 sottoscrivendo il relativo verbale (cfr. allegato 0).*

- In data 13/11/2024 alle ore 9,15 in Via Salvatore Calenda, 45 - Salerno avveniva il **Sopralluogo N. 4** in cui risultava presente il sig. .... in qualità di comproprietario

dell'immobile in oggetto *che ha consentito l'accesso al locale deposito.... Si è proceduto per tanto ai rilievi metrici e fotografici del deposito stesso. Le operazioni peritali vengono rinviate al giorno 27/11/2024 ore 15,30 in Via Belisario Corenzio. 23, 29, 31 e 33. Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 10,30 sottoscrivendo il relativo verbale (cfr. allegato 0).*

- In data 27/11/2024 alle ore 16,00 in Via Belisario Corenzio, 23 (10) - Salerno avveniva il **Sopralluogo N. 5** in cui il sottoscritto, coadiuvato per i rilievi metrici dal collaboratore

ausiliario arch. Giovanni Pagano, risultava presente il sig. .... in qualità di comproprietario dell'immobile in oggetto *che ha consentito l'ingresso all'immobile Piano Terra censito al C.F. al Fg. 36 part.lla 603 sub 1. Si è proceduto ai rilievi metrici e fotografici dell'intero immobile. Si rinviando le successive operazioni peritali per l'accesso all'ultimo immobile a data da destinarsi. Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 17,15 sottoscrivendo il relativo verbale (cfr. allegato 0).*

- In data 26 e 28/11/2024 il sottoscritto, convocato per le vie brevi, si recava presso **l'Archivio Storico del Comune di Salerno** per effettuare presa visione con relativi scanner inerenti le documentazioni necessarie per il presente incarico (cfr. allegato 1).

- In data 07/01/2025 alle ore 15,15 in Via Belisario Corenzio, 29, 30 e 31 - Salerno avveniva il **Sopralluogo N. 6** in cui il sottoscritto, coadiuvato per i rilievi metrici dal collaboratore ausiliario arch. Giovanni Pagano, avendo concordato per le vie brevi, risultava presente il sig.

..... in qualità di comproprietario dell'immobile in oggetto, *il quale è il cugino omonimo dello stesso menzionato nei precedenti verbali e nato in data 13/04/1961 in qualità di erede del sig. .... come riportato dalle visure catastali. Si è proceduto ai rilievi metrici e fotografici dell'immobile censito al C.F. Fg. 36 part. 604 sub 2 costituito da un P. T. e Piano Rialzato. Il sig. .... specifica che la planimetria allegata dall'allora CTU ing. Vignes e relativo ad un immobile adiacente a quello in esame è stato venduto dai sigg. .... fin dagli anni '90 acquistato dal sig. e quindi non più nella propria disponibilità.*

*Inoltre lo stesso .... dichiara che in data 30/07/1991 i fratelli .... hanno diviso parte del patrimonio con gestione separata degli stessi immobili. Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 16,15 sottoscrivendo il relativo verbale (cfr. allegato 0).*

- In data 08/01/2025 il sottoscritto, atteso il completamento di tutti i rilievi svolti, trasmetteva alla Cancelleria del Tribunale Civile di Salerno istanza al Giudice quale proroga per l'invio "Bozza di CTU alle parti, entro il giorno **15/02/2025** che le parti trasmettano al consulente le loro osservazioni entro quindici (15) giorni successivi alla ricezione della relazione, che il CTU invii presso la Cancelleria del Tribunale la relazione comprensiva delle osservazioni prodotte dalle parti ed una loro sintetica valutazione entro i successivi gg. quindici (15) dal ricevimento delle suddette osservazioni"; in data 10/01/2025 il Giudice autorizzava.

- In data 03/02/2025 il sottoscritto trasmetteva a mezzo pec, alle rispettive parti in causa, Bozza di CTU e allegati comunicando di inviare, eventualmente, entro gg. 15 note di parte (allegati).

Dopo aver esaminato i luoghi e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, il sottoscritto espone la presente relazione.

### 1) RISPOSTA AI QUESITI

**1,1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.**

Con riferimento alla “Perizia di Stima Immobiliare” redatta nel Settembre 2020 dal C.T.U. ing. Giovanni Vignes nella proc. esec. imm. N. 230/19 RGE presso il Tribunale Civile di Salerno la cui relazione è inserita nel fascicolo telematico del presente proc. civile sono stati individuati i beni da esaminare ai fini dell'attuale incarico conferito, tutti ubicati nel

**Comune di Salerno:**

- **Via Giovanni Lanzalone n. 5** censito al NCEU al **Fg. 61, part. 405, sub 4; cat. C/1 (Negozi e botteghe).**
- **Via Salvatore Calenda n. 45** censito al NCEU al **Fg. 58, part. 700, sub 24; cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito).**
- **Via Belisario Corenzio n. 23** censito al NCEU al **Fg. 36, part. 603, sub 1 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito).**
- **Via Belisario Corenzio nn. 29, 31 e 33** censito al NCEU al **Fg. 36, part. 604, sub 2; cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito).**

In data 07/10/2024 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare al fine di richiedere visure ipotecarie sui suddetti beni.

Da ognuno dei Certificati “Elenco sintetico delle formalità” richiesti per i suddetti immobili, riportano per tutti la seguente Formalità (cfr. allegati nn. 2 e 3):

- **TRASCRIZIONE del 05/10/2007 - Reg. Part. 30668 Reg. Gen. 49249 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 60/1253 del 27/06/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.**

Dallo sviluppo della suddetta Trascrizione, si rileva che i beni individuati rientrano all'interno dell'*Unità negoziale n. 2* a favore dei seguenti soggetti:

- **.....nata il per il diritto di PROPRIETA' per la quota di**

**1/6;**

- ..... nato il per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18;

- ..... nata il per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18;

- ..... nata il per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18;

*Contro*

..... nato il per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

Si è ritenuto di acquisire altresì anche le visure storiche in riferimento ai dati catastali per ognuno degli immobili da esaminare, da cui si rilevano i seguenti "INTESTATI" (cfr. allegati da n. 4 a n. 13):

- ..... nata a

Proprieta' 2/18;

- ..... nato a

Proprieta' 9/18;

- ..... nata a

Proprieta' 2/18;

- ..... nato a

Proprieta' 2/18;

..... nata a

Proprietà 3/18.

Ne consegue che sia con riferimento alle visure ipotecarie e sia a quelle catastali la misura di ciascuna quota in capo alle parti in causa sono le seguenti:

- ..... nata il per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18;

- ..... nata il per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/18.

1,2) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.

1) NEGOZIO in Via Giovanni Lanzalone, 5 - Salerno  
(Fg. 61, part. 405, sub 4)

*Dati catastali*  
Comune di  
*Salerno*

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento  
*Foglio 61 Particella 405 Sub 4*  
*Categoria C/1 (negozi e botteghe) Classe 6 Consistenza 114 mq*  
*Sup. Catastale --- Rendita € 1.924,07*

Indirizzo  
*Via Giovanni Lanzalone n. 5 Piano T*

Intestato – Diritti e Oneri Reali

*.....nata a*  
*.....nato a*  
*.....nata a*  
*.....nato a*  
*.....nata a*  
(cfr. allegati nn. 4 e 5).

*proprietà per 2/18.*  
*proprietà per 9/18.*  
*proprietà per 2/18.*  
*proprietà per 2/18.*  
*proprietà per 3/18.*

*Descrizione dell'immobile*

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Salerno in Via Giovanni Lanzalone, 5 e  
trattasi di un locale ubicato al Piano Terra, facente parte di uno stabile condominiale (cfr.  
allegati nn. 14 e 15).

Il **negozio** confina

a Nord - Est con strada privata cond.le;  
a Sud - Est con Via Giovanni Lanzalone;  
a Sud - Ovest con altrui propr.;;  
a Nord - Ovest con altrui propr;

si presenta con una altezza netta interna pari a circa m 3,90 e si configura con un impianto  
tipologico assimilabile ad un rettangolo.

E' dotato di n. 2 ampi ingressi dalla Via Giovanni Lanzalone e da altri due sul lato  
della strada privata cond.le, inoltre vi risulta un terzo ma murato esternamente.

Esso si sviluppa per una superficie, al netto delle murature esterne e pilastri interni, pari a circa mq 113,10 quella lorda di circa mq 129,55; gli impianti tecnologici sono elettrico ed idrico.

Dall'analisi tipologica del fabbricato, la struttura portante è stata realizzata con tecnica costruttiva in c.a., costituita da travi, pilastri e solai.

Il pavimento è costituito da marmette in graniglia di marmo con battiscopa in marmo bianco; gli infissi agli ingressi sono costituiti da saracinesca in lamiera zincata ed all'interno con telai in alluminio anodizzato e vetri; vi risultano due piccoli vani, adibiti rispettivamente a bagno e ripostiglio, con infissi in legno tamburato.

Sia l'impianto elettrico che quello idrico-sanitario non risultano funzionanti.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *mediocri* in quanto si rileva uno stato interno non perfettamente mantenuto.

Le *condizioni estrinseche* rilevano l'ubicazione di tale immobile in un contesto semi centrale.

La zona urbana denota una sufficiente compattezza del tessuto edilizio con attività commerciali, infine la qualità urbana è buona.

## **2) DEPOSITO in Via Salvatore Calenda, 45 - Salerno (Fg. 58, part. 700, sub 24)**

### *Dati catastali*

Comune di  
Salerno

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

*Foglio 58 Particella 700 Sub 24*

*Categoria C/2 (magazzini e depositi) Classe 2 Consistenza 204 mq*

*Sup. Catastale Totale mq 238 Rendita € 600,54*

Indirizzo

*Via Salvatore Calenda n. 45 Piano T*

Intestato – Diritti e Oneri Reali

ASTE GIUDIZIARIE®  
.....nata a  
.....nato a  
.....nata a  
.....nato a  
.....nata a  
.....nato a  
(cfr. allegati nn. 6, 7 e 8).

ASTE GIUDIZIARIE®  
proprietà per 2/18.  
proprietà per 9/18.  
proprietà per 2/18.  
proprietà per 2/18.  
proprietà per 3/18.

### ASTE GIUDIZIARIE® Descrizione dell'immobile

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Salerno in Via Salvatore Calenda, 45 e  
trattasi di un locale deposito ubicato al Piano Terra, facente parte di uno stabile condominiale  
(cfr. allegati nn. 14 e 16).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il **deposito** confina

a Nord	con terrapieno;
a Est	con terrapieno;
a Sud	con corte cond.le;
a Ovest	con corte cond.le;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

si presenta con una altezza netta interna pari a circa m 2,45 e si configura con un impianto  
tipologico assimilabile ad un rettangolo.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Esso si sviluppa per una superficie, al netto delle murature esterne, pilastri e  
contrafforti interni, pari a circa mq 195,10 quella lorda di circa mq 300,00; non vi risultano  
impianti tecnologici.

Dall'analisi tipologica del fabbricato, la struttura portante è stata realizzata con tecnica  
costruttiva in c.a., costituita da travi, pilastri e solai.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

L'intero deposito è privo di pavimento; l'ingresso è dotato di un cancello in ferro.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono  
*pessime* in quanto si rileva un evidente stato privo di alcune rifiniture inoltre vi risultano  
suppellettili di vario genere.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Le *condizioni estrinseche* rilevano l'ubicazione di tale immobile in un contesto  
periferico.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

La zona urbana denota una sufficiente compattezza del tessuto edilizio con scarse attività commerciali, infine la qualità urbana è buona.

**3) MAGAZZINO in Via Belisario Corenzio, 23 - Salerno  
(Fg. 36, part. 603, sub 1)**

ASTE  
GIUDIZIARIE® *Dati catastali*  
Comune di  
*Salerno*

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

*Foglio 36 Particella 603 Sub 1*

*Categoria C/2 (magazzini e depositi) Classe 6 Consistenza 247 mq*

*Sup. Catastale Totale mq 289 Rendita € 1.377,70*

Indirizzo

*Via Belisario Corenzio n. 23 Piano T*

Intestato – Diritti e Oneri Reali

*.....nata a*

*proprietà per 2/18.*

*.....nato a*

*proprietà per 9/18.*

*.....nata a*

*proprietà per 2/18.*

*.....nato a*

*proprietà per 2/18.*

*.....nata a*

*proprietà per 3/18.*

(cfr. allegati nn. 9, 10 e 11).

*Descrizione dell'immobile*

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Salerno in Via Belisario Corenzio, 23 e trattasi di un locale ubicato al Piano Terra, facente parte di uno stabile condominiale (cfr. allegati nn. 14 e 17).

Il **magazzino** confina

a Nord con Via Belisario Corenzio;

a Est con Via Belisario Corenzio e altrui propr.;

a Sud con Via Belisario Corenzio;

a Ovest con Via Belisario Corenzio;

si presenta con una altezza netta interna pari a circa m 3,47 in altre con altezza pari a m 3,02 in quanto controsoffittato e si configura con un impianto tipologico assimilabile ad un rettangolo.

L'immobile è dotato di n. 2 ingressi, l'uno attraverso una rampa carrabile sul lato Nord e l'altro sul lato Est con civico 23.

Esso si sviluppa per una superficie, al netto delle murature esterne e pilastri interni, pari a circa mq 233,00 quella lorda di circa mq 292,00; gli impianti tecnologici sono elettrico ed idrico.

Dall'analisi tipologica del fabbricato la struttura portante è stata realizzata con tecnica costruttiva in c.a. costituita da travi, pilastri e solai.

Il pavimento è costituito da mattonelle in gres ceramico con battiscopa altresì nei servizi igienici con rivestimento; gli infissi agli ingressi sono costituiti da telai in ferro e vetro con saracinesca in lamiera; gli infissi interni, non presenti per tutti gli accessi, in legno tamburato.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *sufficienti*.

Le *condizioni estrinseche* rilevano l'ubicazione di tale immobile in un contesto periferico.

La zona urbana denota una sufficiente compattezza del tessuto edilizio con attività commerciali, infine la qualità urbana è buona.

#### **4) MAGAZZINO in Via Belisario Corenzio, 29, 31 e 33 - Salerno (Fg. 36, part. 604, sub 2)**

##### *Dati catastali*

Comune di  
**Salerno**

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento  
**Foglio 36 Particella 604 Sub 2**

Indirizzo

Via Belisario Corenzio n. 29, 31 e 33 Piano T

Intestato – Diritti e Oneri Reali

.....nata a	proprietà per 2/18.
.....nato	proprietà per 9/18.
.....nata a	proprietà per 2/18.
.....nato a	proprietà per 2/18.
.....nata a	proprietà per 3/18.

(cfr. allegati nn. 9, 12 e 13).

Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Salerno in Via Belisario Corenzio, 29, 31 e 33 e trattasi di un locale adibito ad attività commerciale, costituito da un Piano Terra e Piano Ammezzato, facente parte di uno stabile condominiale (cfr. allegati nn. 14, 18 e 19).

Il **magazzino** confina

a Nord	con altrui propr. e Traversa II Via Belisario Corenzio;
a Est	con Traversa II Via Belisario Corenzio.;
a Sud	con Via Belisario Corenzio;
a Ovest	con Via Belisario Corenzio e altrui pror..

Il **Piano Terra** si presenta con una altezza netta interna pari a circa m 3,50 si configura con un impianto tipologico assimilabile ad un trapezio.

L'immobile è dotato di n. 7 vetrine di cui n. 5 su Via Belisario Corenzio tra cui l'ingresso principale, le altre due su Traversa II Via Belisario Corenzio di cui l'una vi risulta un distributore automatico.

L'interno si configura con una cella frigorifera alle spalle del predetto distributore automatico, da un servizio igienico, mentre sul lato Nord-Ovest vi risulta un bancone, il pavimento presenta un salto di quota pari a circa cm 10 infine un corpo scala in linea che collega al Piano Ammezzato.

Tale livello di piano si sviluppa per una superficie, al netto delle murature interne, esterne e pilastro, pari a circa mq 131,35 quella lorda di circa mq 150,00; gli impianti tecnologici sono elettrico ed idrico.

Dall'analisi tipologica del fabbricato la struttura portante è stata realizzata con tecnica costruttiva in c.a. costituita da travi, pilastri e solai.

Il pavimento è costituito da fasce in gres ceramico effetto legno oltre piastrelle di rivestimento, altresì in ceramica, per tutte le pareti interne compreso nel servizio igienico; gli infissi agli ingressi sono costituiti da telai in ferro e vetro con saracinesca in lamiera; l'unico infisso interno, quello del wc, è in alluminio.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *buone* in quanto si rileva uno stato di manutenzione interno del tutto efficiente.

Il **Piano Ammezzato** si presenta con una altezza netta interna pari a circa m 1,90 e si configura con uno spazio in cui sono stati delimitati, con pareti in cartongesso, n. 3 ambienti.

Vi risulta altresì anche un altro corpo scala di accesso al vano scala cond.le.

Tale livello di piano si sviluppa per una superficie, al netto delle murature esterne, pannelli in cartongesso e pilastro, pari a circa mq 124,50 quella lorda di circa mq 150,00; l'impianto tecnologico è solo elettrico.

Il pavimento è costituito da lastre in gres ceramico parte effetto legno e parte effetto marmo; gli infissi esterni sono in corrispondenza di quelli al Piano Terra costituiti da telai in ferro e vetro.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *buone*.

Le *condizioni estrinseche* rilevano l'ubicazione di tale immobile in un contesto periferico.

La zona urbana denota una sufficiente compattezza del tessuto edilizio con attività commerciali, infine la qualità urbana è buona.

**1,3) Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.**

Sono stati stimati i beni esaminati in oggetto, come verrà specificato nel quesito successivo, tutti ubicati nel Comune di Salerno, per tanto si riporta lo schema riepilogativo dei valori conseguiti.

<b>Immobili stimati in Salerno</b>	<b>Dati catastali</b>	<b>Valore</b>
Negoziò in Via G. Lanzalone, 5	Fg. 61 part. 405 sub 4	€ 159 500,00
Deposito in Via S. Calenda, 45	Fg. 58 part. 700 sub 24	€ 73 800,00
Magazzino in Via B. Corenzio, 23	Fg. 36 part. 603 sub 1	€ 184 400,00
Magazzino in Via B. Corenzio 29, 31, 33	Fg. 36 part. 604 sub 2	€ 217 000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 634 700,00</b>

Come è noto i condividenti della suddetta consistenza immobiliare, tra cui vi risultano

le parti in causa, sono comproprietari nelle seguenti quote e valori corrispondenti.

- ..... **Proprietà 2/18; Quota € 70.522,22;**

- ..... **Proprietà 2/18; Quota € 70.522,22;**

- Eredi ..... Proprietà 9/18; Quota € 317.350,00;

- ..... Proprietà 2/18; Quota € 70.522,22.

- ..... Proprietà 3/18. Quota € 105.783,33.

Risulta possibile procedere, attraverso **n. 2 ipotesi**, ai seguenti progetti di divisione.

**IPOTESI 1**

**LOTTO 1 Quota .....e .....2/18 + 2/18 (€ 141.044,44)**

Negoziò in Via G. Lanzalone, 5	Fg. 61 part. 405 sub 4	€ 159 500,00
--------------------------------	------------------------	--------------

**Somma € 159.500,00**

**DARE € 18.455,56**

**Totale € 141.044,44.**

**LOTTO 2 Quota Eredi ..... Giuseppe 9/18 (€ 317.350,00)**

Magazzino in Via B. Corenzio 29, 31, 33	Fg. 36 part. 604 sub 2	€ 217 000,00
---	------------------------	--------------

**Somma** € 217.000,00

**AVERE** € 100.350,00

**Totale** € 317.350,00.

*LOTTO 3 Quota .....2/18 (€ 70.522,22)*

Deposito in Via S. Calenda, 45	Fg. 58 part. 700 sub 24	€ 73 800,00
--------------------------------	-------------------------	-------------

**Somma** € 73.800,00

**DARE** € 3.277,78

**Totale** € 70.522,22.

*LOTTO 4 Quota .....3/18 (€ 105.783,33)*

Magazzino in Via B. Corenzio, 23	Fg. 36 part. 603 sub 1	€ 184 400,00
----------------------------------	------------------------	--------------

**Somma** € 184.400,00

**DARE** € 78.616,67

**Totale** € 105.783,33.

## IPOSTESI 2

*LOTTO 1 Quota .....e .....2/18 + 2/18 (€ 141.044,44)*

Negozio in Via G. Lanzalone, 5	Fg. 61 part. 405 sub 4	€ 159 500,00
--------------------------------	------------------------	--------------

**Somma** € 159.500,00

**DARE** € 18.455,56

**Totale** € 141.044,44.

*LOTTO 2 Quota Eredi .....9/18 (€ 317.350,00)*

Magazzino in Via B. Corenzio 29, 31, 33	Fg. 36 part. 604 sub 2	€ 217 000,00
Magazzino in Via B. Corenzio, 23	Fg. 36 part. 603 sub 1	€ 184 400,00

**Sommano € 401.400,00**

**DARE € 84.050,00**

**Totale € 317.350,00.**

**LOTTO 3 Quota .....2/18 (€ 70.522,22)**

Deposito in Via S. Calenda, 45	Fg. 58 part. 700 sub 24	€ 73 800,00
--------------------------------	-------------------------	-------------

**Somma € 73.800,00**

**DARE € 3.277,78**

**Totale € 70.522,22.**

**LOTTO 4 Quota .....3/18 (€ 105.783,33)**

**AVERE € 105.783,33**

**1,4) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.**

Il concetto di **comoda divisibilità** di un immobile postula che il frazionamento del bene sia attuabile in tante porzioni separate, ciascuna delle quali, suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun condividente secondo l'ordinaria normale funzione dell'intero.

I condividenti sono costituiti in cinque (5) quote ciascuno per tanto l'ipotesi di frazionamento prevedrebbe la realizzazione di n. cinque distinte unità immobiliari.

Tutti gli immobili esaminati non consentono di procedere ad un loro frazionamento in quanto le ipotetiche nuove unità immobiliari non avrebbero autonomi ingressi, ma

risulterebbero del tutto improponibili, considerate le superficie di ognuno in rapporto al numero dei condividenti.

### VALORE ATTUALE DI MERCATO

#### *Criterio di Stima*

Prima di procedere alla stima degli immobili, risulta indispensabile indicare il criterio che verrà adottato. Tra i vari procedimenti offerti dalla metodologia estimativa, il sottoscritto ha preso a riferimento alcuni di essi, in particolare:

- 1) capacità annua del reddito;
- 2) commercializzazione del bene considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- 3) recenti valori di compravendita per beni simili.

Operando nel primo caso attraverso la *capitalizzazione del reddito*, nel secondo caso attraverso una “*stima a vista*” così detta *mediata*, nel terzo caso attraverso una *stima comparativa diretta*, procedendo successivamente per ognuno di essi, *alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato* (per es. rifiniture pregiate, interventi di manutenzione, spese in generale, etc.), per valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità e definire così il *più probabile valore di mercato* dei beni in oggetto, nella condizione in cui realmente si trovano (o futura), al momento in cui si riferisce la stima.

Il valore sarà attribuito in relazione alla descrizione ed alle caratteristiche degli immobili in cui attualmente si trovano e sarà espresso in relazione alla *superficie netta* in riferimento al I Metodo così computata:

#### ***a) Unità immobiliari a destinazione terziaria (negozi, magazzini, depositi)***

- 1) - *locali aventi funzione principali ed accessori a servizio diretto:* al 100%;
- 2) - *accessori a servizio indiretto:*  
- *se collegati con scala interna* al 50%.

In relazione al II Metodo, *superficie commerciale lorda* computata con le precedenti percentuali.

Si individuano per tanto, le seguenti superfici poste a base di calcolo.

**1) NEGOZIO in Via Giovanni Lanzalone, 5 - Salerno  
(Fg. 61, part. 405, sub 4)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Superficie netta**

Piano Terra mq 113,10.

**Superficie lorda**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano Terra mq 129,55.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**2) DEPOSITO in Via Salvatore Calenda, 45 - Salerno  
(Fg. 58, part. 700, sub 24)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Superficie netta**

Piano Terra mq 195,10.

**Superficie lorda**

Piano Terra mq 300,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**3) MAGAZZINO in Via Belisario Corenzio, 23 - Salerno  
(Fg. 36, part. 603, sub 1)**

**Superficie netta**

Piano Terra mq 233,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Superficie lorda**

Piano Terra mq 292,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**4) MAGAZZINO in Via Belisario Corenzio, 29, 31 e 33 - Salerno  
(Fg. 36, part. 604, sub 2)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano Terra mq 131,35;  
Piano Ammezzato mq 124,50 x 0,50 mq 62,25;

**TOTALE mq 193,60.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Superficie lorda**

Piano Terra		mq	150,00;
Piano Ammezzato	mq 150,00 x 0,50	mq	<u>75,00;</u>

**TOTALE mq 225,00.**

Il valore estimativo accertato, è in riferimento al momento attuale e viene ad essere determinato attraverso una doppia valutazione, come verrà specificato in seguito, con riferimento al metodo "*comparativo diretto*". Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

La **prima valutazione** è basata sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona o in quelle circostanti, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, attraverso una indagine di mercato.

La **seconda valutazione**, è quella derivante dalle "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*" in cui il Valore normale è dato da:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}.$$

Il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove

**Val OMI<sub>MIN</sub>** e **Val OMI<sub>MAX</sub>**

indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

representa la media ponderata di due coefficienti,  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$

dove

$K_1$ (Taglio superficie)	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

$K_2$ (Livello di piano)	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Ottenuti i rispettivi valori si opererà per una media degli stessi, in un ottica prudentiale.

E' stata effettuata una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari di Salerno, che hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mq:

Immobili	Agenzia 1	Agenzia 2	Agenzia 3	Agenzia 4	Agenzia 5
<b>Via Giovanni Lanzalone n. 5</b> cat. C/1 (Negozzi e botteghe)	€ 1.400 ÷ € 1.500	€ 1.050 ÷ € 1.150	€ 900 ÷ € 1.100	€ 1.200 ÷ € 1.300	€ 1.400 ÷ € 1.500
<b>Via Salvatore Calenda n. 45</b> cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	€ 900 ÷ € 1.100	€ 450 ÷ € 550	€ 700 ÷ € 900	€ 400 ÷ € 600	€ 300 ÷ € 500
<b>Via Belisario Corenzio n. 23</b> cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	€ 1.000 ÷ € 1.200	€ 1.000 ÷ € 1.200	€ 700 ÷ € 800	€ 500 ÷ € 700	€ 400 ÷ € 600
<b>Via Belisario Corenzio nn. 29, 31 e 33,</b> cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	€ 1.500 ÷ € 1.700	€ 1.400 ÷ € 1.600	€ 1.200 ÷ € 1.400	€ 600 ÷ € 800	€ 1.300 ÷ € 1.500

Come si evince da questa tabella, i dati ricercati non sono congruenti tra loro, per tanto

si procederà alla media dei valori ricercati; valori di riferimento adottati:

Immobili	Valori
<b>Via Giovanni Lanzalone n. 5</b> cat. C/1 (Negozi e botteghe)	<b>€ 1.250,00/mq</b>
<b>Via Salvatore S. Calenda n. 45</b> cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	<b>€ 640,00/mq</b>
<b>Via Belisario Corenzio n. 23</b> cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	<b>€ 810,00/mq</b>
<b>Via Belisario Corenzio nn. 29, 31 e 33,</b> cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	<b>€ 1.300,00/mq</b>

I valori conseguiti sono il risultato inerenti le categorie catastali dei vari immobili oltre l'ubicazione e l'uso attuale.

I tre immobili con cat. C/2 hanno valori differenti tra loro in quanto quello sito in Via Salvatore Calenda risulta ubicato all'interno di un parco cond.le con una altezza interna pari a circa m 2,45; per gli altri due immobili ubicati in Via B. Corenzio l'uno con civico 23 risulta in un contesto urbano più interno rispetto alla Via principale diversamente quello con civici 29, 31 e 33 in quanto adibito ad una attività commerciale con vetrine su fronte strada principale, ha determinato una valutazione nel complesso maggiore, anche se occorrerebbe procedere con un cambio di destinazione d'uso dalla cat. C/2 alla cat. C/1.

#### VALORI DI STIMA

#### **1) NEGOZIO in Via Giovanni Lanzalone, 5 - Salerno (Fg. 61, part. 405, sub 4)**

##### *I Metodo*

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene in esame.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **0,90** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 20);  
inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **0,8** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 20).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,85**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 1.250,00/mq \times 0,85 = € 1.062,50/mq$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

**superficie netta a base di calcolo** mq **113,10.**

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 1.062,50/mq \times mq 113,10 = € 120.168,75.$$

### *Il Metodo*

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 21) utilizzando la seguente tipologia di riferimento, in considerazione della categoria catastale.

**Tipologia prevalente:** abitazioni civili. **Destinazione:** commerciale. **Tipologia:** negozi. **Stato Conservativo:** normale.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 2100,00/mq lordo e € 3.000/mq lordo ma considerando lo stato di manutenzione definito *mediocre* si ritiene di applicare la decurtazione dei suddetti valori pari ad 1/3 ottenendo i seguenti valori: **€ 1.400,00/mq lordo** e **€ 2.000,00/mq lordo.**

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0,3 + 3 \times 0,2)/4 = 0,225.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 1.400 + (€ 2.000 - € 1.400) \times 0,225;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 1.535,00/mq \text{ lordo.}$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

**superficie lorda a base di calcolo** mq **129,55.**

Risulta possibile determinare il

$$\text{Valore normale: } € 1.535,00/mq \text{ lordo} \times mq \text{ lordo } 129,55 = € 198.859,25.$$



**Tipologia prevalente:** abitazioni civili. **Destinazione:** residenziale. **Tipologia:** autorimesse. **Stato Conservativo:** normale.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 1.250,00/mq lordo e € 1.700/mq lordo ma considerando lo stato di manutenzione definito *pessimo* si ritiene di applicare una decurtazione pari al 80% ottenendo i seguenti valori di riferimento: **€ 250,00/mq lordo** e **€ 340,00/mq lordo**.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0 + 3 \times 0,2)/4 = 0,15.$$

Per tanto:

**Valore normale unitario** = € 250 + (€ 340 - € 250) x 0,15;

**Valore normale unitario** = **€ 263,50/mq lordo**.

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

**superficie lorda a base di calcolo**                      **mq**    **300,00.**

Risulta possibile determinare il

**Valore normale:** € 263,50/mq lordo x mq lordo 300,00 = **€ 79.050,00.**

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

**Media** (€ 68.675,20 + € 79.050,00)/2 = **€ 73.862,60** che si arrotonda a:

**Valore di stima dell'intero € 73.800,00.**

**3) MAGAZZINO in Via Belisario Corenzio, 23 - Salerno  
(Fg. 36, part. 603, sub 1)**

*I Metodo*

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene in esame.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **0,9** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 20);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 20).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,95**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 810,00/mq \times 0,95 = € 769,50/mq$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

**superficie netta a base di calcolo mq 233,00.**

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 769,50/mq \times mq 233,00 = € 179.293,50.$$

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare non riporta alcun valore per la categoria catastale in oggetto (magazzini/deposito), per tanto si è ritenuto di considerare i valori minimo e massimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 23) utilizzando la seguente tipologia di riferimento:

**Tipologia prevalente:** abitazioni civili. **Destinazione:** residenziale. **Tipologia:** autorimesse. **Stato Conservativo:** normale.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 760,00/mq lordo e € 1.100/mq lordo per tanto si ritiene di applicare una decurtazione pari al 20% al fine di rapportare i suddetti valori a quelli più prossimi alla categoria catastale ottenendo i seguenti valori di riferimento: € **608,00/mq lordo e €880,00/mq lordo.**

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0 + 3 \times 0,2)/4 = 0,15.$$

Per tanto:

**Valore normale unitario** = € 608 + (€ 880 - € 608) x 0,15;

**Valore normale unitario** = € 648,80/mq lordo.

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

**superficie lorda a base di calcolo**                      **mq 292,00.**

Risulta possibile determinare il

**Valore normale:** € 648,80/mq lordo x mq lordo 292,00 = **€ 189.449,60.**

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di

stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

**Media** (€ 179.293,50 + € 189.449,60)/2 = **€ 184.371,55** che si arrotonda a:

**Valore di stima dell'intero € 184.400,00.**

**4) MAGAZZINO in Via Belisario Corenzio, 29, 31 e 33 - Salerno  
(Fg. 36, part. 604, sub 2)**

*I Metodo*

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **0,9** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 20);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,1** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 20).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **1,0**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

€ 1.300,00/mqx 1,0 = **€ 1.300,00/mq**

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

**superficie netta a base di calcolo**                      **mq 193,60.**

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

€ 1.300,00/mq x mq 193,60 = € 251.680,00.

*Il Metodo*

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare non riporta alcun valore per la categoria catastale in oggetto (magazzini/deposito) per tanto si è ritenuto di considerare i valori minimo e massimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 23) utilizzando la seguente tipologia di riferimento:

**Tipologia prevalente:** abitazioni civili. **Destinazione:** residenziale. **Tipologia:** autorimesse. **Stato Conservativo:** normale.

I valori di riferimento sono: € 760,00/mq lordo e € 1.100/mq lordo; non si ritiene di applicare alcun parametro di decurtazione per il buono stato interno dell'immobile.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,15.$$

Per tanto:

**Valore normale unitario** = € 760 + (€ 1.100 - € 760) x 0,15;

**Valore normale unitario** = € 811,00/mq lordo.

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

**superficie lorda a base di calcolo**                      **mq**    **225,00.**

Risulta possibile determinare il

**Valore normale:** € 811,00/mq lordo x mq lordo 225,00 = € 182.475,00.

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

**Media** (€ 251.680,00 + € 182.475,00) / 2 = € 217.077,50 che si arrotonda a:

**Valore di stima dell'intero € 217.000,00.**

1,5) Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif..

**1) NEGOZIO in Via Giovanni Lanzalone, 5 - Salerno.  
(Fg. 61, part. 405, sub 4)**

Il fabbricato cond.le entro cui è situato l'immobile in oggetto esaminato è stato realizzato con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Salerno ai sigg. ....e ..... in data 13/12/1967 N. 55907 reg. N. prot. 10176 (cfr. allegati nn. 24 e 25).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevati dal sottoscritto e la planimetria Pianta Piano Terra assentita alla predetta Licenza Edilizia si rileva la seguente difformità edilizia:  
*- diversa distribuzione interna*

in quanto la suddetta planimetria rappresentava uno stato dei luoghi completamente ampio privo delle attuali divisioni interne (cfr. allegato n. 26).

Al fine di regolarizzare l'immobile esaminato occorre presentare al Comune di Salerno una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/01 (accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali) corrispondendo i previsti diritti.

Inoltre sarà necessario presentare il "DOCFA" (documenti catasto fabbricati) all'Agenzia del Entrate - Servizi Catastali al fine di inserire la planimetria dello stesso negozio in quanto del tutto mancante agli atti.

**2) DEPOSITO in Via Salvatore Calenda, 45 - Salerno  
(Fg. 58, part. 700, sub 24)**

Il fabbricato cond.le entro cui vi risulta l'immobile in oggetto, è stato realizzato con Licenza Edilizia in Variante N. 7/72 rilasciata ai sigg. ....in data 16/02/1972 N. prot. 49555/7659 (cfr. allegato n. 27).

Nello specifico l'immobile, propriamente adibito a deposito di cui alla presente verifica, è stato realizzato con riferimento al parere espresso dalla Commissione Edilizia nella

seduta N. 321 del 17/07/1973 ed alle condizioni contenute nella lettera N. 34066/5492 del 18/07/1973 (cfr. allegato n. 28).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il grafico assentito dalla predetta Commissione Edilizia vi risulta una *difformità edilizia* in quanto:

- *aumento della cubatura interna.*

Per tanto ai fini di una necessaria conformità edilizia, sarà necessario presentare al Comune di Salerno una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/01 (accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali) corrispondendo i necessari diritti, atteso che l'ampliamento, in quanto trattasi di un deposito, non incide sui parametri urbanistici, salvo diversa valutazione degli uffici comunali.

### **3) MAGAZZINO in Via Belisario Corenzio, 23 - Salerno (Fg. 36, part. 603, sub 1)**

Il fabbricato cond.le entro cui vi risulta l'immobile in oggetto è stato realizzato con Licenza Edilizia rilasciata all'ing. Pellegrino Cuciniello in data 30/08/1968 N. 9561/49847 reg. N. prot. (cfr. allegato n. 29).

Tale Licenza Edilizia fu volturata ai sigg. ....in data 12/01/1970 reg. N. prot. 54414 (cfr. allegato n. 30).

Dal confronto tra la planimetria di progetto assentita ed il rilievo eseguito dal sottoscritto in fase di sopralluogo vi risultano le seguenti difformità edilizie:

- *diversa distribuzione interna;*

- *aumento dei vani finestre.*

Al fine di regolarizzare l'immobile esaminato occorre presentare al Comune di Salerno una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/01 (accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali) corrispondendo i necessari diritti.

Inoltre sarà necessario presentare il “DOCFA” (documenti catasto fabbricati) all’Agenzia del Entrate - Servizi Catastali al fine di aggiornare la planimetria dello stesso deposito in quanto quella risultante agli atti non documenta una perfetta corrispondenza con l’attuale stato dei luoghi.

#### 4) **MAGAZZINO in Via Belisario Corenzio, 29, 31 e 33 - Salerno** (Fg. 36, part. 604, sub 2)

Il fabbricato cond.le entro cui vi risulta l’immobile in oggetto è stato realizzato con Variante Licenza Edilizia rilasciata ai sigg. ....in conformità del parere espresso dalla Commissione Edilizia nell’adunanza del 14/05/1970 atto n. 109 (cfr. allegato n. 31).

Successivamente i sigg. ....trasmettevano al Comune di Salerno in data 25/09/1987 prot. n. 78316 “Istanza di recupero e sanatoria delle opere abusive” con riferimento all’immobile in oggetto ove il gruppo di lavoro e di consulenza tecnico-giuridica dello stesso Comune esprimeva in data 29/06/1988 *parere favorevole*; allo stato il Condono Edilizio non risulta rilasciato (cfr. allegato n. 32).

Con riferimento al **Piano Terra** e al **Piano Ammezzato** dal confronto tra la planimetria di progetto assentita ed il rilievo eseguito dal sottoscritto in fase di sopralluogo vi risulta la seguente difformità edilizia:

- *diversa distribuzione interna.*

Al fine di regolarizzare l’immobile esaminato occorre presentare al Comune di Salerno una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria ai sensi dell’art. 36 bis del D.P.R. n. 380/01 (accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali) corrispondendo i necessari diritti.

Inoltre sarà necessario presentare il “DOCFA” (documenti catasto fabbricati) all’Agenzia del Entrate - Servizi Catastali al fine di aggiornare la planimetria dello stesso magazzino in quanto quella risultante agli atti non documenta una perfetta corrispondenza con l’attuale stato dei luoghi.

**1,6) Riferisca, anche su prospettazione delle parti, ogni altro elemento utile.**

In data 03/02/2025 il sottoscritto trasmetteva a mezzo pec, alle rispettive parti in causa, Bozza di CTU e allegati comunicando di inviare, eventualmente, entro gg. 15 note di parte.

**2) CONCLUSIONI**

Dalla espletata verifica tecnica effettuata sugli immobili in oggetto, ubicati in Salerno, è possibile trarre le seguenti conclusioni.

1) Dalla “Perizia di Stima Immobiliare” nell’ambito della proc. esec. imm. N. 230/19 RGE presso il Tribunale Civile di Salerno sono stati individuati i seguenti beni da esaminare:

- Via Giovanni Lanzalone n. 5

censito al NCEU al Fg. 61, part. 405, sub 4; cat. C/1 (Negozi e botteghe).

- Via Salvatore Calenda n. 45

censito al NCEU al Fg. 58, part. 700, sub 24; cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito).

- Via Belisario Corenzio n. 23

censito al NCEU al Fg. 36, part. 603, sub 1 cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito).

- Via Belisario Corenzio nn. 29, 31 e 33

censito al NCEU al Fg. 36, part. 604, sub 2; cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito).

2) Dalle visure ipotecarie effettuate sui suddetti immobili, tutti riconducibili alla Trascrizione del 05/10/2007 - Reg. Part. 30668 Reg. Gen. 49249 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. 60/1253 del 27/06/2003 atto per causa di morte - certificato di Denunciata Successione e dalle visure catastali, sono stati individuati i condividenti degli stessi immobili come di seguito:

- ..... nata a **Proprietà 2/18;**

- ..... nato a Proprietà 9/18;

- ..... nata a Proprietà 2/18;

- ..... nato a Proprietà 2/18;

- ..... nata a Proprietà 3/18.

3) Si è proceduto alla descrizione di ogni singolo immobile redigendo le rispettive rappresentazioni grafiche e fotografiche.

4) Si riporta lo schema degli immobili stimati, successivamente le quote con i rispettivi valori dei dividendi.

Immobili stimati in Salerno	Dati catastali	Valore
Negozi in Via G. Lanzalone, 5	Fg. 61 part. 405 sub 4	€ 159 500,00
Deposito in Via S. Calenda, 45	Fg. 58 part. 700 sub 24	€ 73 800,00
Magazzino in Via B. Corenzio, 23	Fg. 36 part. 603 sub 1	€ 184 400,00
Magazzino in Via B. Corenzio 29, 31, 33	Fg. 36 part. 604 sub 2	€ 217 000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 634 700,00</b>

- ..... Proprietà 2/18; Quota € 70.522,22;

- ..... Proprietà 2/18; Quota € 70.522,22;

- Eredi ..... Proprietà 9/18; Quota € 317.350,00;

- ..... Proprietà 2/18; Quota € 70.522,22.

- ..... Proprietà 3/18. Quota € 105.783,33.

5) Si procede a n. 2 ipotesi di divisione.

**IPOTESI 1**

**LOTTO 1 Quota .....e .....2/18 + 2/18 (€ 141.044,44)**

Negozi in Via G. Lanzalone, 5	Fg. 61 part. 405 sub 4	€ 159 500,00
-------------------------------	------------------------	--------------

**Somma € 159.500,00**

**DARE** € 18.455,56  
**Totale** € 141.044,44.

**LOTTO 2 Quota Eredi .....9/18 (€ 317.350,00)**

Magazzino in Via B. Corenzio 29, 31, 33	Fg. 36 part. 604 sub 2	€ 217 000,00
---	------------------------	--------------

**Somma** € 217.000,00

**AVERE** € 100.350,00

**Totale** € 317.350,00.

**LOTTO 3 Quota .....2/18 (€ 70.522,22)**

Deposito in Via S. Calenda, 45	Fg. 58 part. 700 sub 24	€ 73 800,00
--------------------------------	-------------------------	-------------

**Somma** € 73.800,00

**DARE** € 3.277,78

**Totale** € 70.522,22.

**LOTTO 4 Quota .....3/18 (€ 105.783,33)**

Magazzino in Via B. Corenzio, 23	Fg. 36 part. 603 sub 1	€ 184 400,00
----------------------------------	------------------------	--------------

**Somma** € 184.400,00

**DARE** € 78.616,67

**Totale** € 105.783,33.

**IPOTESI 2**

**LOTTO 1 Quota .....e .....2/18 + 2/18 (€ 141.044,44)**

Negozi in Via G. Lanzalone, 5	Fg. 61 part. 405 sub 4	€ 159 500,00
-------------------------------	------------------------	--------------

**Somma** € 159.500,00

**DARE** € 18.455,56

**Totale € 141.044,44.**

**LOTTO 2 Quota Eredi .....9/18 (€ 317.350,00)**

Magazzino in Via B. Corenzio 29, 31, 33	Fg. 36 part. 604 sub 2	€ 217 000,00
Magazzino in Via B. Corenzio, 23	Fg. 36 part. 603 sub 1	€ 184 400,00

**Sommano € 401.400,00**

**DARE € 84.050,00**

**Totale € 317.350,00.**

**LOTTO 3 Quota .....2/18 (€ 70.522,22)**

Deposito in Via S. Calenda, 45	Fg. 58 part. 700 sub 24	€ 73 800,00
--------------------------------	-------------------------	-------------

**Somma € 73.800,00**

**DARE € 3.277,78**

**Totale € 70.522,22.**

**LOTTO 4 Quota ..... 3/18 (€ 105.783,33)**

**AVERE € 105.783,33**

- 6) I beni esaminati non consentono una **comoda divisibilità** per ognuno di essi, in quanto l'ipotetico frazionamento non darebbe luogo ad efficienti porzioni separate, suscettibili di autonomo godimento da parte di ciascun dividente.

- 7) Sono stati calcolati i valori estimativi dei beni esaminati attraverso la media dei valori desunti con due metodi, l'uno in relazione ad una indagine di mercato per beni simili l'altra in relazione ai parametri presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

8) Tutti i beni esaminati presentano difformità edilizie rispetto ai progetti approvati dal Comune di Salerno per i quali occorre presentare allo stesso Comune di Salerno una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/01 (accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali) corrispondendo i previsti diritti. Inoltre, ove previsto, sarà necessario presentare il "DOCFA" (documenti catasto fabbricati) all'Agenzia del Entrate - Servizi Catastali al fine di inserire/regolarizzare la planimetria degli stessi immobili in quanto o mancante o quale adeguamento allo stato di fatto.

Ritenendo di aver serenamente analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili alla redazione della presente perizia, rassegno la stessa nelle mani della Giustizia, certo di aver compiuto il mio dovere di consulente tecnico, non prima di ringraziarLa per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno li, 21/02/2025

Il C.T.U.  
arch. Giuseppe Bisogno

#### ELENCO ALLEGATI

##### *Sopralluoghi*

ALLEGATO 0.....Verbale di Sopralluogo N. 1 del 24/10/2024.  
Verbale di Sopralluogo N. 2 del 29/10/2024.  
Verbale di Sopralluogo N. 3 del 12/11/2024.

Verbale di Sopralluogo N. 4 del 13/11/2024.  
Verbale di Sopralluogo N. 5 del 27/11/2024.  
Verbale di Sopralluogo N. 6 del 07/01/2025.

*Accesso agli atti*

ALLEGATO 1.....Richiesta accesso agli atti al Comune di Salerno.

*Comunicazione inizio operazioni peritali*

ALLEGATO 1A.....Comunicazione alle parti.

ALLEGATO 2A.....Trasmissione alle parti Verbale di sopralluogo n. 1

*Visure ipotecarie*

ALLEGATO 2.....Elenco delle formalità di tutti gli immobili.

ALLEGATO 3.....Certificato di denunciata successione.

*Visura catastali*

ALLEGATO 4.....Individuazione urbanistica Via Giovanni Lanzalone.

ALLEGATO 5.....Visura storica immobile in Via G. Lanzalone, 5 - Salerno.

ALLEGATO 6.....Stralcio mappa catastale Fg 58 part. 700.

ALLEGATO 7.....Visura storica immobile in Via S. Calenda, 45 - Salerno.

ALLEGATO 8.....Planimetria catastale immobile in Via S. Calenda, 45 - Salerno.

ALLEGATO 9.....Stralcio catastale Fg 36 part. lle 603 e 604.

ALLEGATO 10.....Visura storica immobile in Via B. Corenzio, 23 - Salerno.

ALLEGATO 11.....Planimetria catastale immobile in Via B. Corenzio, 23 - Salerno.

ALLEGATO 12.....Visura storica immobile in Via B. Corenzio, 29, 31 e 33 - Salerno.

ALLEGATO 13.....Planimetria catastale immobile in Via B. Corenzio 29, 31 e 33 -  
Salerno.

*Rilievi*

ALLEGATO 14.....Documentazione fotografica.

ALLEGATO 15.....Pianta Piano Terra immobile in Via G. Lanzalone, 5 - Salerno scala  
1:100.

ALLEGATO 16.....Pianta Piano Terra immobile in Via S. Calenda, 45 - Salerno scala 1:100.

ALLEGATO 17.....Pianta Piano Terra immobile in Via B. Corenzio, 23 - Salerno scala 1:100.

ALLEGATO 18.....Pianta Piano Terra immobile in Via B. Corenzio, 29, 31 e 33 - Salerno scala 1:100.

ALLEGATO 19.....Pianta Piano Ammezzato immobile in Via B. Corenzio, 29, 31 e 33 - Salerno scala 1:100.

#### *Valutazioni immobiliari*

ALLEGATO 20.....Parametri di stima.

ALLEGATO 21.....Banca dati delle quotazioni immobiliari - Negozio Via Giovanni Lanzalone.

ALLEGATO 22.....Banca dati delle quotazioni immobiliari - autorimessa Via S. Calenda.

ALLEGATO 23.....Banca dati delle quotazioni immobiliari - autorimessa Via B. Corenzio.

#### *Dati Edilizi*

ALLEGATO 24.....Immobile in Via G. Lanzalone: Licenza edilizia del 13/12/1967.

ALLEGATO 25.....Planimetria Generale.

ALLEGATO 26.....Pianta Piano Terra.

ALLEGATO 27.....Immobile in Via S. Calenda: variante del 16/02/1972.

ALLEGATO 28.....Immobile in Via S Calenda: autorizzazione del 17/07/1973 locali interrati.

ALLEGATO 29.....Immobile in Via B. Corenzio, 23 Lic. Ed. del 30/08/1968 N. 9561-49847.

ALLEGATO 30.....Immobile in Via B. Corenzio, 23 Voltura Lic. Ed. del 12/01/1970 N. 9561-49847.

ALLEGATO 31.....Immobile in Via B. Corenzio, 29,31, 33 Variante del 27/05/1970.

ALLEGATO 32.....Immobile in Via B. Corenzio 29,31, 33 Domanda di Condono Edilizio.

#### *Invio Bozza di CTU alle parti*

ricevuta di invio alle parti e n. 3 ricevute di consegna.