

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 248/2023

ASTE
GIUDIZIARIE® **CREDITORE PROCEDENTE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®
PARTE DEBITRICE

OMISSIONIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPERTO

ARCH. ROSALBA VENTRE

G.E.

DOTT.SSA FRANCESCA SICILIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

INCARICO



PREMessa



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO



RIEPILOGO DELLA RELAZIONE PERITALE



RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA ESTIMATIVA



INCARICO

La sottoscritta arch. Ventre Rosalba, libero professionista con studio in Salerno in via Posidonia n. 161/5, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno col n° 849, in data 01/03/2024, veniva nominata dal G.E. dott. Ssa Francesca Sicilia in qualità di esperto nella procedura esecutiva n. 248/2023 – contro *omissis & C. s.n.c. in liquidazione*”, P. IVA , con sede in alla , in persona del liquidatore pro tempore sig. *omissis*

Ai fini della stima del seguente immobile:



Immobili pignorati:

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023



**Locale adibito a laboratorio artigianale censito nel NCEU del Comune di Salerno
al foglio 53, p.11a 517, sub. 4, Via Terre Risaie n. 27 (attualmente n. 29)**



Dalle ricerche effettuate l'immobile suindicato risulta nella **piena proprietà** della società *omissis* costituita da *omissis* (amministratore unico) e *omissis* (socio/coniuge)



La scrivente a seguito dell'incarico ricevuto, ha proceduto a dare risposta ai quesiti elencati nel verbale di conferimento d'incarico, rassegnando la seguente consulenza tecnica.



PREMESSA - CRONISTORIA DEI PRINCIPALI AVVENTIMENTI

Premesso che il pignoramento scaturisce dai seguenti fatti pregressi:

- il Tribunale di Salerno, a seguito del ricorso per decreto di ingiunzione di pagamento n.

588/201del 27.02.2015, nel giudizio rubricato al n. R.G. 1509/2015, ingiungeva alla

ditta “ *omissis & snc in liquidazione*” di pagare immediatamente in favore della Sig.ra

la somma di € 194.000,00 nonché € 405,00 per spese, € 1.400,00

per onorario di avvocato oltre spese generali di cui alla tariffa professionale e spese

successive occorrenti. Detto ricorso con pedissequo decreto di esecutorietà munito

della formula esecutiva apposta dal cancelliere in data 17.10.2022 veniva notificato,

unitamente all'atto di precezzo di pagamento alla ditta debitrice “ *omissis & C snc in*

liquidazione” in data 22 settembre 2023 a mezzo notifica via pec.

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023



Tutto quanto sopra premesso e considerato, atteso che la parte debitrice non ha provveduto al pagamento in favore della ricorrente di quanto dovuto, Sig.ra , come rappresentata e difesa, veniva eseguito pignoramento immobiliare in danno della ditta “ *omissis & snc in liquidazione*”, in persona del l'omonimo liquidatore, quale titolare di diritti reali sugli immobili che approssimativamente vengono indicati nonché dei relativi frutti, accessori e pertinenze ai sensi dell'art. 2912 c.c. I beni assoggettati a pignoramento sono gli immobili di seguito descritti:

1) locale sito in Salerno alla Via Terre Risaie n.27 (attualmente n. 29), identificato in NCEU fogl. 53, p.lla 517, sub 4 cat C/3

I risultati dei sopralluoghi, degli accertamenti compiuti e dei rilievi effettuati, insieme alla valutazione dei suddetti immobili, costituiscono la presente relazione di consulenza tecnica, così distinta:

Parte 1 - Descrizione delle operazioni peritali

Parte 2 - Risposta ai quesiti

Parte 3 - Riepilogo della relazione peritale

1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Le ricerche e gli accertamenti sono stati effettuati dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali di Salerno richiedendo certificati,

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno - 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

planimetrie e mappe catastali, presso gli uffici competenti del Comune di Salerno (Ufficio Tecnico e Ufficio Anagrafe) e Comune di Pontecagnano Faiano (Ufficio Stato Civile) per l'acquisizione degli atti necessari, nonchè presso l'Archivio Notarile di Salerno per l'acquisizione dell'atto di provenienza del bene del notaio Gustavo Trotta in Pagani.

In particolare, sono state effettuate in ordine cronologico le seguenti operazioni:

-in data 23/03/2024 – accesso on-line presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari terza sezione civile, del Tribunale di Salerno, per l'accettazione dell'incarico come da nomina dell' 15/03/2024, ed inizio delle operazioni peritali;

-in data 25/03/2024 – richiesta a servirsi di collaboratore per le operazioni di misurazione e rilievo dei beni pignorati in seguito autorizzata con apposito atto dal G.E.; (*Allegato n. 1 – verbali di accesso e comunicazioni*)

- in data 03/04/2024 – comunicazione via p.e.c. del 1° accesso congiunto con il custode avv. Rossana Volpe presso i luoghi di causa siti in via Terre Risaie n. 27, alla parte debitrice; (*Allegato n. 1 – verbali di accesso e comunicazioni*)

- in data 12/04/2024 – 1° accesso presso i luoghi di causa siti in via Terre Risaie n. 27 (ora 29) – Salerno, per effettuare i rilievi tecnici necessari unitamente al custode giudiziario avv. Rossana Volpe ed all'ausiliario geom. Mauro Contardi; (*Allegato n. 1 – verbali di accesso e comunicazioni*);

-in data 06/05/2024 istanza on-line presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale del Territorio per **richiesta inserimento codice fiscale**, inserito in atti dell'Ufficio dal 29/05/2024;



C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023



-in data 26/06/2024 – accesso on-line presso l’Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno per acquisire la visura storica e la planimetria catastale;
(*Allegato n. 2 – documentazione catastale*)

-in data 26/06/2024 - istanza via P.E.C. presso l’Ufficio Stato Civile del Comune di Salerno per richiedere i certificati di residenza e stato civile del debitore esecutato; in seguito inviato via p.e.c. dall’Ufficio in data 26/06/2024;
(*Allegato 5 – certificato stato di famiglia - residenza- estratto atto di matrimonio*)

-in data 26/06/2024 – accesso on-line presso l’Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno per acquisire la visura storica e la planimetria catastale.;
(*Allegato n. 2 – documentazione catastale*)

-in data 27/06/2024 – accesso presso la Camera di Commercio di Salerno per l’acquisizione della visura camerale; (*Allegato 6 – visura camerale*)

-in data 27/06/2024 –accesso presso l’Archivio Notarile di Salerno per l’acquisizione dell’atto di provenienza del bene poi inviato via p.e.c. in data 04/07/2024; (*Allegato n. 7 – atto di provenienza del bene*)

-in data 04/07/2024 - accesso presso gli Uffici del Comune di Salerno settore Archivio Storico per effettuare l’acquisizione degli atti precedentemente richiesti; (*Allegato n. 4 – documentazione edilizio-urbanistica*)

-in data 04/07/2024 - istanza via P.E.C. presso l’Ufficio Stato Civile del Comune di Pontecagnano Faiano per richiedere l’estratto dell’atto di matrimonio del debitore esecutato; in seguito inviato via p.e.c. dall’Ufficio in data 05/07/2024; (*Allegato 5 – certificato stato di famiglia - residenza- estratto atto di matrimonio*)

-in data 24/08/2024 deposito istanza di proroga autorizzata dal G.E.;

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

- in data 22/10/2024** deposito seconda istanza di proroga autorizzata dal G.E;
- in data 21/11/2024** - trasmissione via p.e.c. della relazione di stima alla parte debitrice, al custode giudiziario avv. Rossana Volpe e al creditore precedente presso l'avv. Francesco Cerracchio; (*Allegato 1 - Verbali di accesso e comunicazioni*).
- in data 21/11/2024** – deposito telematico della relazione di consulenza tecnica estimativa e suoi allegati.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. ² 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;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi;
3. 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 la detta documentazione è completa ed idonea, proceda esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti

dal punto n. 4 in poi;

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

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.;
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;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento 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 civico 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;
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 quelloriusultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3,

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

cod. civ.:

9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL.... NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);
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 dinatura 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);
11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

- conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), 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;
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. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di 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;

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

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

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, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

15. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobilio dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

- pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
17. estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;
 18. contattati il Giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice;
 19. Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

Quesito n. 1

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c.² è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituiscia gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

- 1 - La documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. in atti, consisteva nei seguenti documenti:
 - **Atto di pignoramento** dell'avv. Francesco Cerracchio con studio in Corso G. Garibaldi n. 103 - Salerno, trascrizione del 30/11/2023 n.ro Reg.Gen.49612 e n.ro Reg.Part.40006 di atto giudiziario del 24 ottobre 2023 n. 1509 (verbale di pignoramento immobili) a favore di , nata a



contro *omissis & C SNC IN LIQUIDAZIONE*, per diritti pari alla piena proprieta'.

- **Certificazione notarile** dell'Avv. Achille Monica, Notaio in San Bartolomeo in Galdo, con studio in San Bartolomeo in Galdo alla Via Pasquale Circelli n. 46, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Benevento e Ariano Irpino, del 19/01/2024.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

Quesito n. 2

- Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi;

2 - La documentazione è completa e idonea, pertanto si procede secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi.

Quesito n. 3

- 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 la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti.

3- La documentazione è completa e idonea, pertanto si procede secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi.

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

Quesito n. 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.;

4 - Dati catastali

Locale sito in Salerno alla Via Terre Risaie n.27 (attualmente n. 29), identificato in NCEU
fogl. 53, p.la 517, sub 4

N.C.E.U.	Comune di SALERNO (SA)
FOGLIO	53
PARTICELLA	517
SUB	4
CATEGORIA	C/3
CLASSE	2



C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023



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

CONSISTENZA 262mq

SUPERFICIE CATASTALE 277mq

RENDITA euro 1.786,11

I dati catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento e agli atti non vi è sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo cespite.

In data 06/05/2024 la scrive te ha provveduto ad inoltrare un'istanza on-line presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale del Territorio per richiesta inserimento codice fiscale della ditta mancante, inserito poi in atti dell'Ufficio dal 29/05/2024.

Di seguito la planimetria catastale – Allegato n. 2- Documentazione catastale

MODULARIO
 F rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

SALERNO

via VIA VESOLA - ZONA INDUSTRIALE

MOD. BN (CEU)

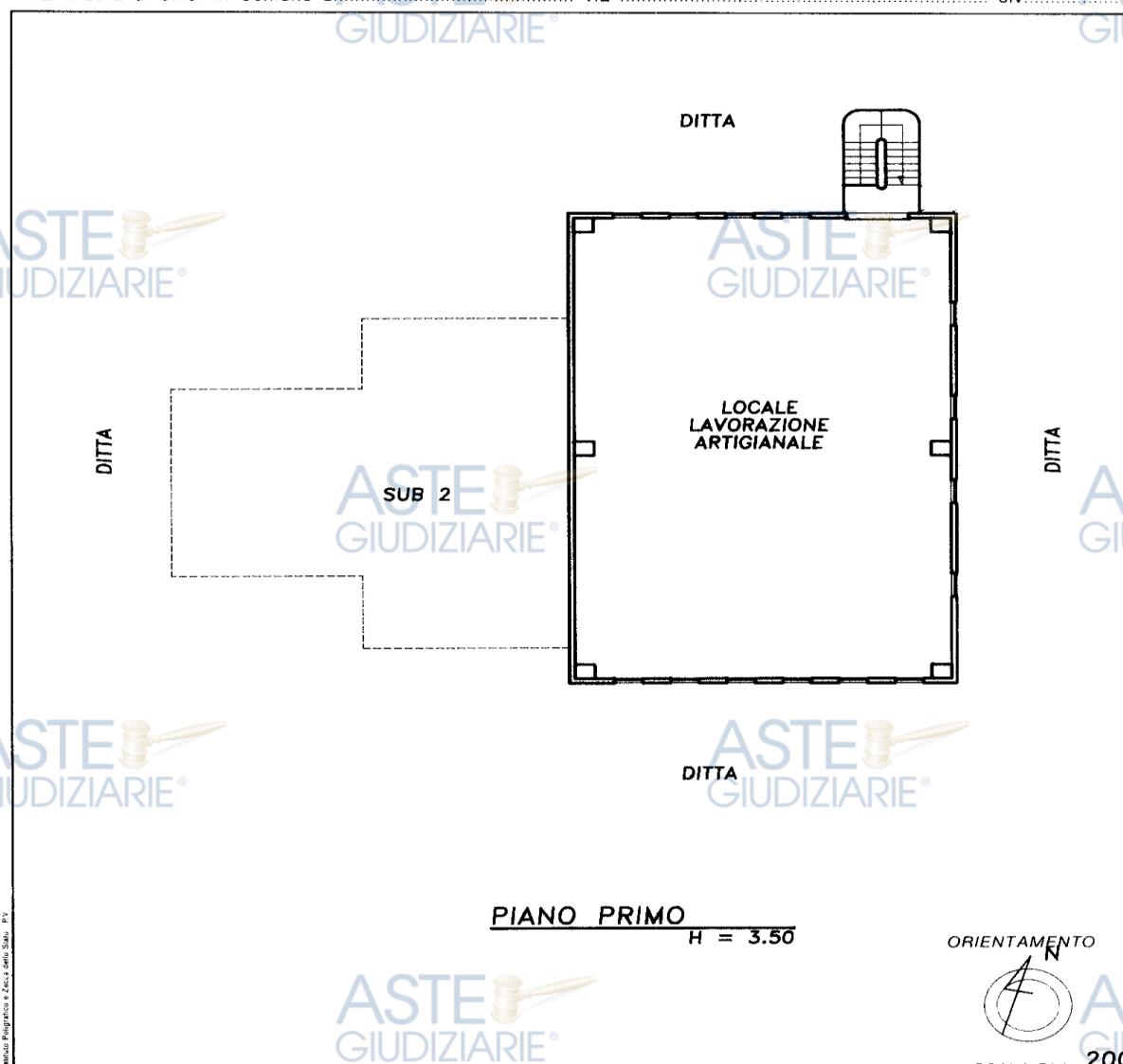
LIRE
 500

S.N.

civ.

Planimetria di u.i.u. in Comune di

ASTE
 GIUDIZIARIE®



Nota: Attributo Pugliese e Zona delle Saline - P.V.

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata da: GEOMETRA
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	VINCENZO PEPE
Iscritto all'albo dei GEOMETRI	
della provincia di SALERNO	
data 27.01.94	
F. 53 n. 517 sub. 4	

GEOMETRA

VINCENZO PEPE

I GEOMETRI

SALERNO

2560

Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200



C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno - 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

Confini

L'immobile è confinante con cortile di proprietà su tre lati (sud, est e nord), mentre confina con fabbricato in adiacenza sul lato ovest.

- Superficie commerciale ed utile;

L'immobile risulta di **superficie utile interna** netta pari a circa **mq 256,22**. La **superficie linda dell'immobile**, comprensiva delle pareti divisorie, risulta pari a **mq 261,00**.

- Tipologia e natura

La tipologia edilizia catastale dell'immobile è **C/3 – laboratori e locali per arti e mestieri a carattere artigianale**.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è ubicato nella zona industriale del Comune di Salerno in via Terre Risaie n. 27 (attualmente n. 29) ex via Vesola – (Variazione toponomastica del 07/05/2020 Pratica n.SA0053698 in atti dal 07/05/2020–variazione toponomastica d'Ufficio n. 18520.1/2020).

Il fabbricato costruito nel 1993, si presenta costituito n. 2 piani fuori terra con rampa scale esterna di accesso al primo piano.

(*Allegato n.9 – rilievo fotografico*)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive del fabbricato e l'impiego dei materiali di finitura, sono stati adottati i seguenti criteri:

- Strutture prefabbricate in calcestruzzo armato precompresso

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

- Tramezzature in pannelli prefabbricati;
- Solai in calcestruzzo armato precompresso;
- Tetto piano non praticabile
- intonaco del tipo civile;
- Infissi esterni in alluminio preverniciato;
- Scala in cemento armato allo stato grezzo con pianerottoli e ringhiera in ferro.

ASTE
GIUDIZIARIE

Il fabbricato versa in discreto stato di conservazione e manutenzione.

(Allegato n.10 - rilievo fotografico)

Vista esterna fabbricato- via Terre Risaie n. 29



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna laboratorio – via Terre Risaie n. 29



C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

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



Vista interna laboratorio – via Terre Risaie n. 29 Salerno

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

All'immobile, con accesso da via Terre Risaie n. 29 (ex n. 27), si accede mediante porta vetrata in alluminio preverniciato e vetro con rampa scale in calcestruzzo armato e ringhiera in ferro. Il locale si compone di un unico ambiente con controsoffitte in pannelli e divisorì in cartongesso.

L'immobile risulta completamente pavimentato con laminato plastico tipo parquet. Risulta dotato solo di finestre. E' presente una seconda uscita munita di porta tagliafuoco con maniglione antipanico.

Il locale presenta n. 2 bagni dotati di igienici, pavimenti e rivestimenti e un altro ambiente separato per ufficio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico; l'illuminazione avviene mediante plafoniere disposte nella controsoffittatura a pannelli.

Lo stato di manutenzione e conservazione interno risulta buono.

Quesito n. 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;

5 - E' stato acquisito l'atto di provenienza del bene avente per oggetto, una cessione volontaria del 24/01/1986 n. 11824 del e n. 4385 della raccolta, per notaio Renato Tafuri, notaio in Cava de' Tirreni, cessione ex art.12 della Legge 865/71 e trasferimento alla predetta società, dal "Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno - 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

di Salerno Ente di Diritto in Salerno, codice fiscale 80018510653, che a sua volta lo aveva acquistato con tale medesimo titolo dalla signora, nata a ----- . Atto di cessione trascritto a Salerno 31/01/1986 ai nn 3102 – 2658 (acquisto suolo ex particella 297 attualmente 517).

La scrivente nel corso degli accertamenti effettuati ha potuto constatare che la parte debitrice all'atto dell'acquisto dell'immobile in questione, avvenuto in data 24/01/1986, si trovava in regime di comunione legale dei beni, come da estratto dell'atto di matrimonio acquisito, dal quale si evince che i coniugi hanno contratto matrimonio con atto dell' 08/06/1981. I coniugi in questione, dalla visura camerale acquisita risultano soci della ditta *omissis & C. s.n.c. in liquidazione*". La scrivente a tal proposito ha segnalato la predetta situazione al G.E. come espressamente richiesto nel quesito n. 4.

(Allegato n.7: atto di provenienza del bene)

-E' stato acquisito ed allegato alla presente **l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali.**

(Allegato n.6 – Estratto dell'atto di matrimonio)

-La parte debitrice costituisce persona giuridica e pertanto è stata acquisita la **visura camerale**.

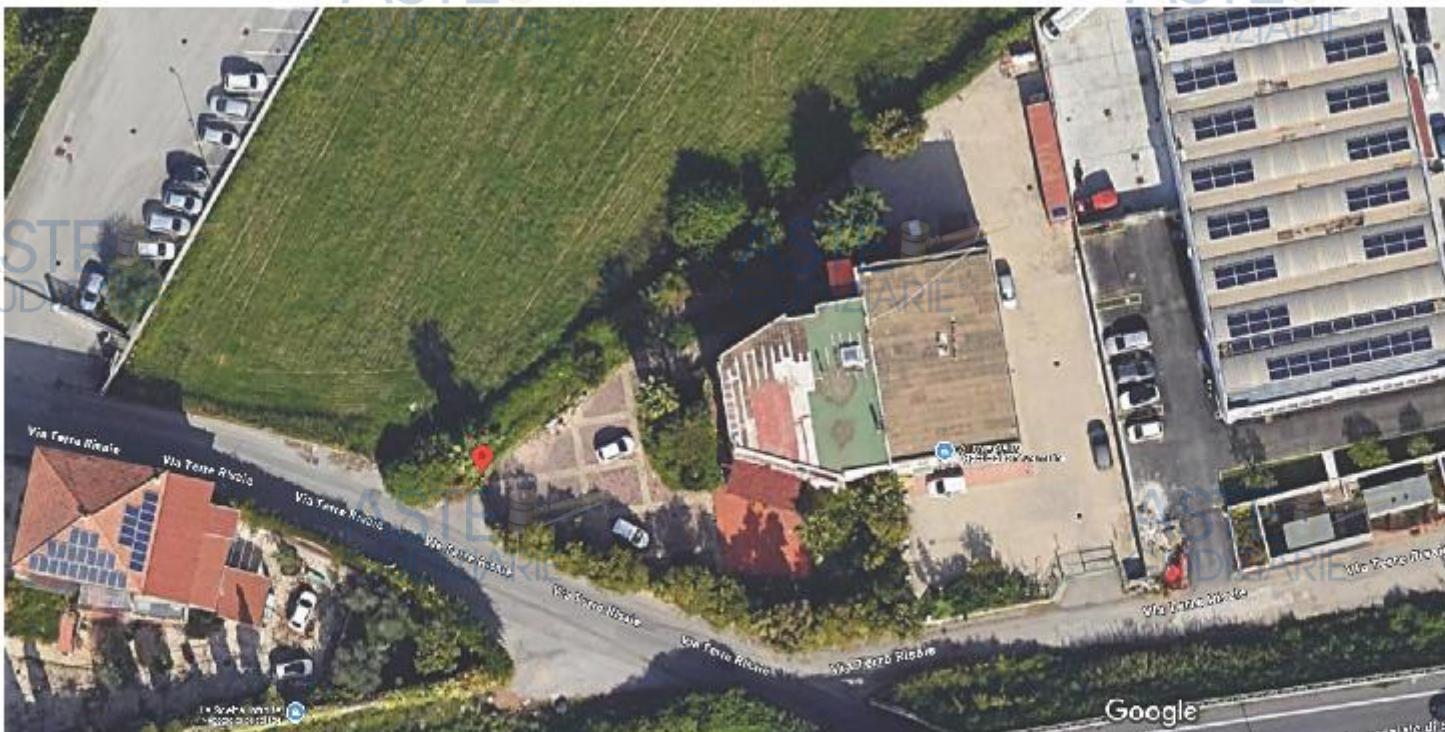
(Allegato n.8 – Visura Camerale)

29/10/24, 16:40

Via Terre Risaie, 27 - Google Maps

Google Maps

Via Terre Risaie, 27



Dati cartografici ©2024 ,Dati cartografici ©2024 5 m

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<https://www.google.it/maps/place/Via+Terre+Risaie,+27,+84131+Salerno+SA/@40.6367921,14.8522054,74m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x133be7f8a82b8c27:0x78f24e9d230a44cb!8m2!3d40.6367023!4d>

Vista satellite di via Terre Risaie n. 29 - Salerno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

arch. Rosalba Ventre
tel. e fax 089 - 758740 cell. 338 8938471
pec: rosalba.ventre@architettisalernopec.it

Studio - via
ASTE
GIUDIZIARIE

Di seguito si allega la planimetria redatta dalla scrivente prev
dell'immobile sito in via Terre Risae n. 29 - Salerno

ASTE
GIUDIZIARIE

Rilievo del 12/04/2024
Proprietà: [REDACTED]
Via Terre Risae, 29 - Salerno (SA)
Pianta Piano Primo
scala 1:100
H 3,25 ml

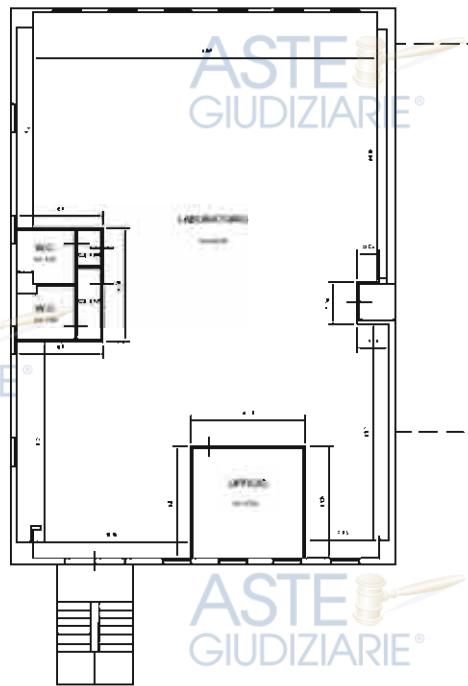
ASTE
GIUDIZIARIE



Rilievo del 12/04/2024
Proprietà: [REDACTED]
Via Terre Risae, 29 - Salerno (SA)
Pianta Piano Primo
scala 1:100
H 3,25 ml



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno - 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

Quesito n. 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;

6 - Date le specifiche caratteristiche di tipo morfologiche, costruttive e progettuali, il cespite costituisce un bene unico che non si presta ad un progetto di divisione.

Pertanto si procederà all'individuazione di un **lotto unico**

Quesito n. 7

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione

7 – Il bene si trova nel possesso della parte debitrice e risulta libero.

Il titolo in base al quale risulta nel possesso della parte debitrice è un atto di cessione volontaria del 24/01/1986 n. 11824 del repertorio e n. 4385 della raccolta per notaio Renato Tafuri, notaio in Cava de' Tirreni, ex art.12 della Legge 865/71 e trasferimento alla società , dal "Consorzio per l'Area di Sviluppo

Industriale di Salerno Ente di Diritto in Salerno, del terreno sul quale successivamente è stato edificato il fabbricato. Pertanto non vi è alcun contratto di locazione in essere, né altri registrati in data antecedente al pignoramento; inoltre i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

Quesito n. 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.;

8 - Determinazione del canone locativo

Per determinare il più probabile valore del canone di locazione dell'immobile pignorato, il criterio, che la sottoscritta ha ritenuto di adottare, è formulato sulla media che si ottiene tra il più Probabile Valore di Mercato del Canone, ottenuto per adeguata comparazione dei canoni di locazione per beni analoghi a quello di stima nella medesima zona, e il Valore Normale del Canone relativo agli Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l'immobile considerato (Allegato n. 8 – Valori O.M.I. e borsino delle quotazioni degli immobili di Salerno e Provincia), considerando il contratto di locazione rapportato ad un anno.

Determinazione Valore di Mercato del canone di locazione attraverso Listini Immobiliari locali

Da indagini effettuate presso diverse agenzie immobiliari che operano nell'ambito territoriale del Comune di Salerno, nonché sulla scorta dei valori rilevati dal Borsino delle quotazioni immobiliari di Salerno e Provincia (Allegato N. 8) e da esperienze personali in materia, maturate dalla scrivente, risulta che nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, il prezzo del canone mensile di locazione, riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi per tipologia edilizia a quella in esame, varia tra 2,21 €/mq e 4,00 €/mq.

Assumendo come parametro di valutazione la media tra i due valori suddetti, si ottiene:

Canone di locazione mensile di Mercato per mq = $(2,21 \text{ €/mq} + 4,00 \text{ €/mq}) / 2 = 3,10 \text{ €/mq}$

Determinazione del valore di mercato del canone di locazione attraverso la Banca dati quotazioni immobiliari

Val OMI min e Val OMI max rappresentano 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, per cui:

Val OMI min = 2,4 €/mq

Val OMI max = 3,4 €/mq

Da cui:

Canone di locazione mensile medio OMI per mq = $(2,4 + 3,4) / 2 = 2,9 \text{ €/mq}$

Determinazione del più probabile valore del canone di locazione dell'immobile

Effettuando **la media** tra il prezzo del valore di mercato ed il prezzo ottenuto dal calcolo del valore medio OMI, si ottiene:

Valore del più probabile canone mensile per mq = $(3,10 \text{ €/mq} + 2,9 \text{ €/mq}) / 2 = 3,0 \text{ €/mq.}$

Determinazione del più probabile valore del canone di locazione dell'immobile pignorato

Per cui tale valore moltiplicato per la superficie lorda precedentemente determinata pari a 261 mq si ha:

$$3,00 \text{ €/mq} \times 261.00 \text{ mq} = \underline{\text{783,00 euro}}$$

783,00 euro (settecentottantatre'00)

valore del più probabile canone mensile di locazione dell'immobile

Il bene non risulta concesso in locazione.

Quesito n. 9

- Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IN... NELLARELAZIONE NOTARILE NON È SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);

9 - La scrivente nel corso degli accertamenti effettuati ha potuto constatare che la parte debitrice all'atto dell'acquisto dell'immobile in questione, avvenuto in data 24/01/1986, si trovava in regime di comunione legale dei beni, come da estratto dell'atto di matrimonio acquisito, dal quale si evince che i coniugi hanno contratto matrimonio con atto dell' 08/06/1981. I coniugi in questione, dalla visura camerale

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno - 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

acquisita risultano soci della ditta “*omissis & C. s.n.c.* in liquidazione”. La scrivente a tal proposito ha segnalato la predetta situazione al G.E. come espressamente richiesto nel quesito n. 4. (Allegato N.7: *atto di provenienza del bene*)

-E’ stato acquisito ed allegato alla presente l’estratto dell’atto di matrimonio con annotazioni marginali.

(Allegato n.5 –Estratto dell’atto di matrimonio)

-La parte debitrice costituisce persona giuridica e pertanto è stata acquisita la visura camerale.

(Allegato 8 – Visura Camerale)

Quesito n. 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);

10 - Dagli accertamenti effettuati sull’immobile in oggetto esso non risulta gravato da formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, vincoli di tipo storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici ecc, né vincoli urbanistici e/o

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

amministrativi e neppure acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche,

Inoltre non risultano domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Infine l'immobile in oggetto non costituisce condominio e pertanto non vi sono quote o spese condominiali da prendere in esame.

Quesito n. 11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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;

11 - Formalità ipotecarie

Le formalità ipotecarie, indicate nella certificazione notarile del notaio Achille Monica agli atti del fascicolo ed allegata alla presente, riscontrate dalla scrivente attraverso nuove visure ipotecarie sono di seguito indicate:

Nel ventennio preso in esame a tutto il 3 luglio 2024 detto bene risulta libero

da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, privilegi di qualsiasi natura,

fatta eccezione delle seguenti formalità :

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 21 giugno 2022** ai numeri 26500-3034, a favore di

e contro

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno - 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

omissis & C. S.N.C. IN LIQUIDAZIONE per euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) (capitale euro 194.000,00), nascente da atto giudiziario del Tribunale di Salerno del 10 marzo 2015 n. 1509, gravante sulla piena proprietà del bene in oggetto;

---- **Trascrizione del 30 novembre 2023** ai numeri 49612-40006 di atto giudiziario del 24 ottobre 2023 n.1509 (**verbale di pignoramento immobili**), gravante sulla piena proprietà del bene in oggetto.

-- **Costi di cancellazione ipoteche iscritte:**

I costi per le cancellazioni delle ipoteche gravanti risultano i seguenti:

-**Ipoteca giudiziale 21 giugno 2022** ai numeri 26500-3034, a favore di

Costi di cancellazione:

-per oneri di cancelleria euro 94,00

-0,5 del valore totale iscritto euro 125,00

Costo di cancellazione euro 219,00

-**Trascrizione di pignoramento** del 30 novembre 2023 ai numeri 49612-40006 di atto giudiziario del 24 ottobre 2023 n.1509.

Costo di cancellazione euro 262,00

Totale costi per le cancellazioni delle ipoteche iscritte:

euro 481,00(quattrocentottantuno/00)

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

(Allegato n.3 – Certificazione notarile e allegato n.4 – visure ipotecarie

Quesito n. 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;



12 - Sono state acquisite ed allegate alla presente aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto riferite al (antecedente la data di conferimento dell’incarico.

(Allegato n.4 – visure catastali e allegato n. 4- visure ipotecarie)



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

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023



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;

13 – Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, i suoli su cui è sorto il fabbricato industriale in cui è inserito l'immobile in oggetto, ricadevano all'epoca del rilascio della prima concessione edilizia (1990) in zona alla quale il piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Salerno (ASI), approvato con **D.P.C.M. in data 6/7/1966**, pubblicato in G.U. n. 210 del 25/08/1966 e successive varianti approvate con D.P.G.R. n. 1128 dell'11/01/1973, destinava tali suoli ad insediamenti industriali.

Attualmente il fabbricato ricade sempre in zona ASI il cui Piano Regolatore è stato approvato dal Consiglio Generale ASI con Deliberazione n. 02 del 26/01/2016 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 88 del 27/07/2017 e sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 62 del 07/08/2017. Inoltre risulta in adozione il nuovo Piano Regolatore con deliberazione del Consiglio Generale n.3 del 15/04/2024.

Dagli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. del Comune di Salerno e dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'Archivio, risultano presentate, acquisite ed indicate alla presente, le seguenti pratiche edilizie in ordine cronologico:

- **Concessione edilizia n. 110/90 del 13/07/1990** con relativi grafici e nulla osta ASI;
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 68/94 del 13/06/1994** ex art. 13 L. 47/85 con relativi grafici e nulla osta ASI.

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

Non vi sono agli atti del Comune di Salerno richieste, certificati o segnalazioni di agibilità per l'immobile in questione; pertanto occorrerà regolarizzare presso gli enti competenti.

Dagli rilievi effettuati durante gli accessi eseguiti, dal confronto fra gli atti assentiti e lo stato dei luoghi, non sono state riscontrate opere abusive, successive a quelle oggetto di sanatoria.

La destinazione d'uso dell'immobile, risulta compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Ad esclusione della regolarizzazione dell'agibilità, **l'immobile risulta regolare sia dal punto di vista edilizio che urbanistico.**

(Allegato n.5 – Documentazione edilizio – urbanistica)

Pertanto non si rilevano costi necessari per spese di sanatorie o di condoni, ma solo quelli relativi all'agibilità.

Costi per la regolarizzazione dell'agibilità presso il Comune di Salerno:

• €100,00 (Euro cento/00) per il pagamento dei diritti di Segreteria

- €200,00 (Euro duecento/00) per il pagamento dei diritti di Istruttoria
- €464,00 (Euro quattrocentosessantaquattro/00) per ritardata presentazione della segnalazione certificata di agibilità oltre il 91° giorno

totale costi agibilità: € 764,00 (settecentosessantaquattro/00)

Quesito n. 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,

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

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, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

14 - PROCEDIMENTO DI STIMA

Come precedentemente detto si procederà all'individuazione di un **lotto unico**.

Nell'intento di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato il criterio tecnico più opportuno, per determinare tale valore, è la comparazione degli immobili con i prezzi pattuiti in compravendita di immobili sostanzialmente analoghi. Tale metodologia nell'estimo civile è denominata "stima sintetica o metodo della comparazione diretta", ed è basata sulla individuazione di un "mercato elementare omogeneo" entro il cui perimetro andranno ricercati i dati relativi ad unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella da stimare.

Pertanto, per determinare il valore attuale dell'immobile, assumendo il prezzo come fondamento del giudizio di stima, il criterio che il sottoscritto esperto ha ritenuto di adottare, è formulato sulla media che si ottiene tra il più Probabile Valore di Mercato, ottenuto per adeguata comparazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi a

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno - 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

quello di stima nella medesima zona e il Valore Normale degli Immobili prendendo in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l'immobile considerato. (Allegato n.11 - *Quotazioni immobiliari OMI e Borsini*)

a) Determinazione Valore di Mercato attraverso Listini Immobiliari locali

Sulla scorta dei valori rilevati dal listino ufficiale delle quotazioni del borsino immobiliare di Salerno e Provincia (Allegato N. 8), per il Comune di Salerno, risulta che nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, il prezzo riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi a quella in esame ha un valore medio di 610 €/mq.

Tale importo, moltiplicato per la superficie utile dell'immobile, fornisce il prezzo di quest'ultimo. Pertanto si ha che il più Probabile Valore di Mercato, come sopra considerato, è pari a :

Valore di mercato listini immobiliari = 610,00 €/mq x mq 261,00 = 159.210,00 Euro.

b) Determinazione del valore di mercato Banca dati quotazioni immobiliari

Val OMI min e Val OMI max rappresentano i valori minimi e massimi, espressi in €/mq, rinvenibili nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla provincia, al comune e alla

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile, riferite al 1° semestre 2024. (*Allegato N. 8 - quotazioni immobiliari OMI e Borsini*)

Val OMI min = 530,00 €/mq

Val OMI max = 780,00 €/mq

Il cui valore medio è pari a € $(530,00 + 780,00)/2 = € 655,00$

In considerazione dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, si ritiene opportuno applicare il valore medio.

Pertanto si ha che il più Probabile Valore di Mercato, come sopra considerato, è pari a :

Valore di mercato OMI = 655,00 €/mq x mq 261,00 = 170.955,00 Euro.

Affettuando la media tra il valore di mercato ottenuto attraverso Listini Immobiliari locali ed il valore di mercato ottenuto attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ottiene:

Valore Medio Di Mercato = $(€ 159.210,00 + € 170.955,00) / 2 = € 165.082,50$

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto agli immobili ordinari della zona, in termini di grado di finitura, stato di manutenzione e conservazione il valore ottenuto in precedenza verrà modificato attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento:

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno - 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

K1: grado di finitura = 0,95

K2: stato di manutenzione e conservazione = 1,00

K3: localizzazione = 0,95

$K = K1 \times K2 \times K3 = 0,95 \times 0,95 \times 1,00 = 0,90$ (coefficiente di adeguamento)

da cui Valore di stima = Valore medio di mercato x K = € 165.082,50 x 0,90 =

€ 148.574,25 (centoquarantottomilacinquecentosettantaquattro/25)

Valore di stima dell'immobile

Decrementi:

- Costi per le cancellazioni delle ipoteche iscritte € 481,00

- Costi pratica agibilità € 764,00

- Costi sgombero mobili e suppellettili € 800,00

Totale decrementi € 2.045,00

Pertanto il valore decrementato della stima diventa:

€ 148.574,25 - € 2.045,00 = **€ 146.529,25**

€ 146.529,25 (centoquarantaseimilacinquecentoventinove/25)

VALORE DI STIMA DECREMENTATO

Quesito n. 15

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobilio dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

15 - Le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta rinvenuti nell'immobile pignorato, di modesta entità peraltro, ammontano a circa € 800.00 (ottocento/00); quanto al loro valore di mercato, essendo mobili e materiali di scarso valore da dismettere, non è possibile attribuire loro un valore di mercato che sia apprezzabile.

Quesito n. 16

Corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

16 - La planimetria dello stato dei luoghi redatto dalla scrivente in seguito al rilievo effettuato con il proprio ausiliario, è allegata alla presente.

(Allegato n. 10 - planimetria di rilievo)

RIEPILOGO

LOTTO UNICO – Locale ad uso laboratorio artigianale sito in Salerno alla Via Terre Risaie

n.27 (attualmente n. 29), identificato in NCEU fogl. 53, p.lla 517, sub 4 cat C/3.

Piena ed esclusiva proprietà dell'immobile ubicato in zona industriale del Comune di Salerno in fabbricato di n. 2 piani, collegati mediante rampa scale esterna.

Dati catastali

L'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Salerno al foglio 53, p.lla 517, sub 4 cat C/3, classe 2, consistenza 262 mq superficie catastale 277 mq, rendita catastale 1.786,11.

Confini

L'immobile è confinante con cortile di proprietà su tre lati (sud, est e nord), mentre confina con fabbricato in adiacenza sul lato ovest.

Stato di Possesso

L'immobile risulta attualmente libero e nel possesso della parte debitrice.

Provenienza del bene

L'atto di provenienza del bene è una cessione volontaria del 24/01/1986 n. 11824 e n. 4385 della raccolta, cessione ex art.12 della Legge 865/71 per notaio Renato Tafuri, notaio in Cava de' Tirreni e

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

trasferimento alla predetta società, dal "Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Salerno Ente di Diritto in Salerno, codice fiscale 80018510653, che a sua volta lo aveva acquistato con tale medesimo titolo dalla signora Atto di cessione trascritto a Salerno 31/01/1986 ai nn 3102 - 2658 (acquisto suolo ex particella 297 attualmente 517).

Superficie immobile

L'immobile risulta di superficie utile interna netta pari a circa mq 256,22. La superficie lorda risulta pari a mq 261,00

Tipologia e natura

La tipologia edilizia catastale dell'immobile è C/3 – laboratori e locali per arti e mestieri a carattere artigianale.

Descrizione immobile

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è ubicato nella zona industriale del Comune di Salerno in via Terre Risaie n. 27 (attualmente n. 29) ex via Vesola. Il fabbricato costruito nel 1993, si presenta costituito n. 2 piani fuori terra con rampa scale esterna. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive del fabbricato sono state utilizzate strutture prefabbricate in calcestruzzo armato precompresso. All'immobile, con accesso da via Terre Risaie, si accede mediante porta vetrata in alluminio preverniciato e vetro con rampa scale in calcestruzzo armato e ringhiera in ferro. Il locale si compone di un unico ambiente con controsoffitte in pannelli e divisori in cartongesso. L'immobile risulta completamente pavimentato con laminato plastico tipo parquet. Risulta dotato solo di finestre. È presente una seconda uscita munita di porta tagliafuoco con maniglione antipanico. Il locale presenta n. 2 bagni dotati di igienici, pavimenti e rivestimenti e un altro ambiente separato per ufficio. L'immobile è dotato di impianto elettrico; l'illuminazione avviene mediante plafoniere disposte nella controsoffittatura a pannelli. Lo stato di manutenzione e conservazione interno risulta buono.

Regolarità edilio-urbanistica

Inquadramento urbanistico: i suoli su cui è sorto il fabbricato industriale in cui è inserito l'immobile in oggetto, ricadevano all'epoca del rilascio della prima concessione edilizia (1990) in zona alla quale il piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Salerno (ASI), approvato con D.P.C.M. in data 6/7/1966, pubblicato in G.U. n. 210 del 25/08/1966 e successive varianti approvate con D.P.G.R. n. 1128 dell'11/0/1973, destinava tali suoli ad insediamenti industriali. Attualmente il fabbricato ricade sempre in zona ASI il cui piano regolatore è stato approvato dal Consiglio Generale ASI con Deliberazione n. 02 del 26/01/2016 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 88 del 27/07/2017 e sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 62 del 07/08/2017. Inoltre risulta in adozione il nuovo Piano Regolatore con deliberazione del Consiglio Generale n.3 del 15/04/2024.

Dagli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. del Comune di Salerno e dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'Archivio, risultano presentate, acquisite ed indicate alla presente, le seguenti pratiche edilizie in ordine cronologico:

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

- **Concessione edilizia n. 110/90 del 13/07/1990 e relativi grafici;**
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 68/94 del 13/06/1994 ex art. 13 L. 47/85 e relativi grafici.**

Dagli rilievi effettuati durante gli accessi eseguiti, dal confronto fra gli atti assentiti e lo stato dei luoghi, non sono state riscontrate opere abusive, successive a quelle oggetto di sanatoria.

La destinazione d'uso dell'immobile, risulta compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Fermo restando la regolarizzazione dell'agibilità, **l'immobile risulta regolare sia dal punto di vista edilizio che urbanistico.**

Agibilità

Attualmente non vi sono agli atti del Comune di Salerno richieste, certificati o segnalazioni di agibilità per l'immobile in questione; pertanto occorrerà regolarizzare presso gli enti competenti. Pertanto non si rilevano costi necessari per spese di sanatorie o di condoni, ma solo quelli relativi all'agibilità.

Costi per la regolarizzazione dell'agibilità presso il Comune di Salerno:

- €100,00 (Euro cento/00) per il pagamento dei diritti di Segreteria
- €200,00 (Euro duecento/00) per il pagamento dei diritti di Istruttoria
- €464,00 (Euro quattrocentosessantaquattro/00) per ritardata presentazione della segnalazione certificata di agibilità oltre il 91° giorno

totale costi agibilità:

€ 764,00 (settecentosessantaquattro/00)

Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 21 giugno 2022 ai numeri 26500-3034, a favore di nata a e contro IN LIQUIDAZIONE per euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) (capitale euro 194.000,00), nascente da atto giudiziario del Tribunale di Salerno del 10 marzo 2015 n. 1509, gravante sulla piena proprietà del bene in oggetto;**

- **Trascrizione del 30 novembre 2023 ai numeri 49612-40006 di atto giudiziario del 24 ottobre 2023 n.1509 (verbale di pignoramento immobili), gravante sulla piena proprietà del bene in oggetto.**

Totale costi per le cancellazioni delle ipoteche iscritte: euro 481,00 (quattrocentottantuno/00)

Stima del lotto unico

€ 148.574,25 (centoquarantottomilacinquecentosettantaquattro/25) Valore di stima dell'immobile

Decrementi:	
Costi per le cancellazioni delle ipoteche iscritte	€ 481,00
Costi pratica agibilità	€ 764,00
Costi sgombero mobili e suppellettili	€ 800,00
Totale decrementi	€ 2.045,00

€ 146.529,25 (centoquarantaseimilacinquecentoventinove/25)

VALORE DI STIMA DECREMENTATO

Quesito n. 17

Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

17 - Il rilievo fotografico effettuato durante gli accessi è allegato alla presente.
(Allegato n. 10 – rilievo fotografico)

Quesito n. 18

Contattati il Giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice;

18 - Sono stati depositati in maniera telematica ed autorizzati i seguenti atti

- autorizzazione ausiliario per i rilievi tecnici
- proroghe
- comunicazione al G.E.

Quesito n. 19

Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

19 - La scrivente ha collaborato con il custode giudiziario avv. Rossana Volpe, confrontandosi sulle problematiche concernenti il compendio pignorato, con proficui risultati circa l'attività da entrambe svolta ai fini del normale prosieguo del procedimento esecutivo.

C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023

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



Elenco allegati:

Allegato N.1: verbali di accesso e comunicazioni

Allegato N.2: documentazione catastale – visure e planimetria

Allegato N.3: certificazione notarile

Allegato N.4: visure ipotecarie

Allegato N.5: certificato stato di famiglia-residenza

estratto atto di matrimonio debitore

Allegato N.6: documentazione edilizio-urbanistica

Allegato N.7: atto di provenienza del bene

Allegato N.8: visura camerale

Allegato N.9: elaborato planimetrico

Allegato N.10: rilievo fotografico

Allegato N.11: quotazioni immobiliari OMI e borsini immobiliari

Allegato N.12: riepilogo



C.T.U. arch. Rosalba Ventre

G.E. dott.ssa Francesca Sicilia

Tribunale di Salerno – 3° Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 248/2023



L'esperto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 46 pagine e n. 12 allegati, di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede l'incarico affidatogli, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Salerno, 21/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
l'Esperto
Arch. Rosalba Ventre