

TRIBUNALE di SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 53/2022

IQUERA ITALIA S.P.A.
Procuratrice di
AMCO – ASSET MANGEMENT COMPANY S.P.A.
CREDITORE PROCEDENTE

OMISSIS
DEBITORI

**G.E. DOTT. SSA
ENZA FARACCHIO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it
**ESPERTO C.T.U.
ARCH. ANNA NAPOLI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE



1.0 INCARICO

Pagina | 2

2.0 PREMESSA

3.0 RISPOSTA AI QUESITI DA N.1 A N. 3

3.1 RISPOSTA AL QUESITO N. 4

3.2 RISPOSTA AL QUESITO N. 5

3.3 RISPOSTA AL QUESITO N. 6

3.4 RISPOSTA AL QUESITO N. 7

3.5 RISPOSTA AL QUESITO N. 8

3.6 RISPOSTA AL QUESITO N. 9

3.7 RISPOSTA AL QUESITO N. 10

3.8 RISPOSTA AL QUESITO N. 11

3.9 RISPOSTA AL QUESITO N. 12

3.10 RISPOSTA AL QUESITO N. 13

3.11 RISPOSTA AL QUESITO N. 14

3.12 RISPOSTA AL QUESITO N. 15

3.13 RISPOSTA AL QUESITO N. 16

3.14 RISPOSTA AL QUESITO N. 17



Esperto C.T.U arch. Anna Napoli
G.E dott.ssa Enza Faracchio
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile
Esecuzioni Immobiliari
Procedimento N. 53/2022

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA



1.0 INCARICO

La sottoscritta arch. Anna Napoli, libero professionista con studio in Baronissi (SA) in viale Sandro Pertini n. 28, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno col n° 1118 in data 30 del mese di maggio dell'anno duemilaventidue, veniva nominata dal G.E. dott.ssa Enza FARACCHIO in qualità di esperto C.T.U. nella procedura esecutiva n. 53/2022 R.G.E. creditore procedente **IQUERA ITALIA S.p.a.** *procuratrice* di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.** debitore **OMISSIS**, nella persona di socio accomandatario e legale rappresentante p.t. **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**

Pagina | 3

██ al fine di stimare i seguenti beni immobili:

GRUPPO 1

- Negozi e Botteghe di Categoria C/1, alla via Dei Mercanti n. 96BIS di 22 mq, riportato in NCEU al Foglio 64, Particella 1154, sub 5;

GRUPPO 2

- Magazzini e locali di deposito di Categoria C/2, alla via Duomo n. 34, di mq 51 e riportati in NCEU al Foglio 64, Particella 1153, sub 4;
- Magazzini e locali di deposito di Categoria C/2, alla via Duomo n. 34 di mq 33 e riportati in NCEU al Foglio 64, Particella 1154, sub 10;
- Magazzini e locali di deposito di Categoria C/2, alla via Duomo n. 34, di mq 9 e riportati in NCEU al Foglio 64, Particella 1154, sub 11;
- Magazzini e locali di deposito di Categoria C/2 alla via Duomo n. 34 di mq 4 e riportati in NCEU al Foglio 64, Particella 1154, sub 12;

Inoltre, il G.E. autorizzava la sottoscritta a servirsi del mezzo proprio per gli accessi presso i PP.UU. onde visionare e/o acquisire documentazione necessaria ed utile all'espletamento dell'incarico, nonché a servirsi di proprio ausiliario per l'espletamento dei rilievi tecnici.

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.



Esperto C.T.U arch. Anna Napoli
G.E dott.ssa Enza Faracchio
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile
Esecuzioni Immobiliari
Procedimento N. 53/2022

2.0 PREMESSA

Operazioni peritali svolte

Le ricerche e gli accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali ed Ispezioni Ipotecarie di Salerno richiedendo visure, certificati e mappe catastali, presso gli uffici competenti e presso gli uffici preposti del Comune di Salerno per l'acquisizione degli atti necessari, nonché sui luoghi di causa per effettuare rilievo piano altimetrico dello stato dei luoghi. In particolare, sono state effettuate in ordine cronologico nelle date di seguito indicate le seguenti operazioni:

- **il 30/05/2022** – accesso online presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, per l'assunzione dell'incarico, esame degli atti ed inizio delle operazioni peritali;
- **il 21/07/2022** e **il 04/10/2022** accesso online presso Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Salerno (*Allegato n. 1 – Visure catastali, estratto di mappa, e planimetrie catastali*);
- **il 22/07/2022 e 16/09/2022** - accesso online e di persona Ufficio Edilizia Privata e Condono ed Archivio Storico del Comune di Salerno per richiesta documentazione e per verifica di regolarità urbanistica (*Allegati n. 2*);
- **il 20/09/2022** – Comunicazione di accesso sui luoghi di causa in data 07/10/2022, siti in via Mercanti, 96 bis e Via Duomo, 34 in Salerno, come in atto di pignoramento (*Allegato n. 3*);
- **il 07/10/2022** – Sopralluogo sui luoghi oggetto di pignoramento immobiliare (*Allegato n. 4 – Verbale di Sopralluogo*);
- **il 12 e 19/10/2022** – Presso archivio Notarile di Salerno per acquisizione atti di Compravendita (*Allegato n. 5 – Atto di Compravendita*);
- **il 21 e 23/11/2022** **accesso online** presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno per effettuare ispezioni ipotecarie (*Allegato n. 7 – Documenti ipotecari*);
- **il 26/11/2022** accesso Camera di Commercio Salerno per visura camerale (*Allegato n. 8*);
- **06/12/2022** accesso online e ufficio postale per trasmissione Relazione Tecnica di Stima alle parti (*Allegato n. 13*)

3.0 RISPOSTE AI QUESITI NN. Da 1 a 3.

1. **Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia manca in atti o inidonea, riferisca l'esperto di**

Esperto C.T.U arch. Anna Napoli
G.E dott.ssa Enza Faracchio
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile
Esecuzioni Immobiliari
Procedimento N. 53/2022

tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

- 2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;**
- 3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, 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 postigli da 4 a 12;**

Pagina | 5

La documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. acquisita e consultata tramite accesso online risulta completa ed idonea e consiste in:

☐ Atto di precetto notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario presso Corte di Appello di Salerno il 14/12/2021 in atti, dell'avvocato [REDACTED] della somma complessiva di € 128.331,44 (centoventottomilatrecentotrentuno/44), oltre € 21,01 al giorno sul capitale estinto dal 02/07/2017 e sino all'effettivo soddisfo, nonché spese di notifica a margine segnate ed IVA e CAP come per legge sui compensi;

☐ Atto di pignoramento immobiliare notificato il 19/02/2022 presente in atti, dell'avvocato [REDACTED], a favore del creditore procedente AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. rappresentata da IQUERA ITALIA SPA contro società OMISSIS della piena proprietà dei seguenti immobili nella piena proprietà della società ubicati in Salerno:

- 1) **Locale Terraneo** ad uso negozio sito in Comune di Salerno, alla via Mercanti n. 96 bis, riportato in N.C.E.U. del Comune di Salerno, **foglio 64, mappale 1154, sub 5**, piano T, cat. C/1, mq 22;
- 2) Immobile in Comune di Salerno, alla via Duomo n. 34, composto da **a) locale terraneo** della superficie catastale di mq 51,00 riportato in N.C.E.U. del Comune di Salerno, **foglio 64, mappale 1153, sub 4, via Duomo n. 34**, piano T, catg. C/2, classe VI; **b) locale terraneo** della superficie catastale di mq 33,00, riportato in N.C.E.U. del Comune di Salerno, **foglio 64, mappale 1154, sub 10, via Duomo n. 34**, piano T, catg. C/2, classe VIII; **c) locale terraneo** della superficie catastale di mq 9,00 riportato in N.C.E.U. del Comune di Salerno,

foglio 64, mappale 1154, sub 11, via Duomo n. 34, piano T, catg. C/2, classe VIII; d) locale terraneo della superficie catastale di mq 4,00 riportato nel N.C.E.U. del Comune di Salerno, foglio 64, mappale 1154, sub 12, via Duomo n. 34, piano T, catg. C/2, classe VII;

☐ Certificazione notarile, ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C., del notaio Vincenzo CALDERINI iscritto nel distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) depositata il 28/04/2022 presente in atti;

Si procede quindi secondo i quesiti dal 4 al 12;

3.1 RISPOSTA AL 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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Salerno (SA) e riportati in Catasto Fabbricati come segue con relativi confini:

GRUPPO 1 – Negozio con accesso da via Mercanti in Salerno

- Negozi e Botteghe di Categ. C/1 alla via Dei Mercanti n. 96BIS di 22 mq riportato in NCEU al Foglio 64 Particella 1154 sub 5;

CONFINI: Confinante con via Mercanti, Beni [REDACTED]

GRUPPO 2 - Immobili avente accesso dal cortile del Fabbricato da via Duomo n. 34

- Magazzini e locali di deposito di Categoria C/2 alla via Duomo n. 34 di mq 51 e riportati in NCEU al Foglio 64 Particella 1153 sub 4;
- Magazzini e locali di deposito di Categoria C/2 alla via Duomo n. 34 di mq 33 e riportati in NCEU al Foglio 64, Particella 1154 sub 10;

CONFINI: Tali locali terranei, tra loro contigui e confinanti, nell'insieme sono confinanti con locali terranei aventi accesso dalla via Duomo di proprietà [REDACTED] con androne di altro fabbricato attiguo al civico 44 di via Duomo; con beni [REDACTED], con vicolo San Bonosio, con gabbia scala e cortile del fabbricato, salvo altri;

GRUPPO 2 – Locale sgabuzzino in piano terra

- Magazzini e locali di deposito di Categoria C/2 alla via Duomo n. 34 di mq 9 e riportati in NCEU al Foglio 64, Particella 1154 sub 11;

CONFINI: Confinante nell'insieme con gabbia scala, con locale avente accesso da via Mercanti 44, con cortile del fabbricato, salvo altri;

Pagina | 7

GRUPPO 2 – Locale sgabuzzino in piano terra

- Magazzini e locali di deposito di Categoria C/2 alla via Duomo n. 34 di mq 4 e riportati in NCEU al Foglio 64, Particella 1154 sub 12;

CONFINI: con cortile fabbricato, con proprietà [REDACTED], con via Duomo dal quale non ha accesso salvo altri;



Geoportale Provincia di Salerno – Inquadramento Via Mercanti e via Duomo - Salerno

Si ritiene di poter identificare gli immobili attraverso l'individuazione di 2 lotti: LOTTO n. 1 – Gruppo 1 e LOTTO N. 2 – Gruppo 2 (Come sopra identificati e descritti).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

LOTTO N. 1 - Gruppo 1 – Negozio con accesso da via Mercanti in Salerno. Si ritiene di poter considerare un unico lotto per accesso indipendente dalla via Mercanti.

- Negozi e Botteghe di Categ. C/1 alla via Dei Mercanti n. 96BIS di 22 mq riportato in N.C.E.U. al Foglio 64 Particella 1154 sub 5:

Descrizione Negozio: L'immobile in questione è un locale terraneo, con destinazione d'uso di negozio/bottega ed attualmente utilizzato come negozio di abbigliamento uomo dalla società debitrice, è sito in via Mercanti, in un fabbricato del centro storico della città, e collegata con corso principale "Vittorio Emanuele" del centro cittadino.

Trattasi di un locale con di pianta rettangolare con zona con volte a crociera e colonne adiacenti alle mura perimetrali interne, di epoca remota, a testimonianza dell'antica costruzione del fabbricato.

Da un passaggio ad arco, nella muratura portante, a nord – est si accede ad un piccolo ambiente usato come deposito abiti. L'edificio è stato realizzato anteriormente al 1900, in muratura portante. (fig. 1 e fig. 2).



Fig. 1 - Negozio – (foglio 64, particella 1154, sub 5 oggetto di pignoramento collegato all' immobile sub 23 non oggetto di pignoramento)

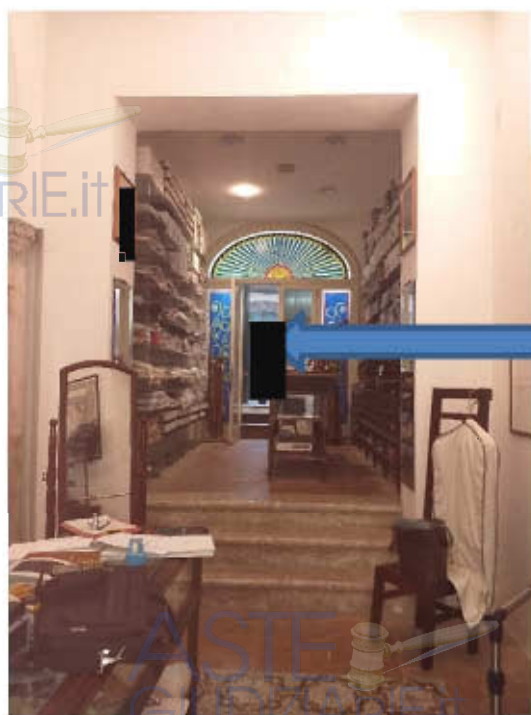
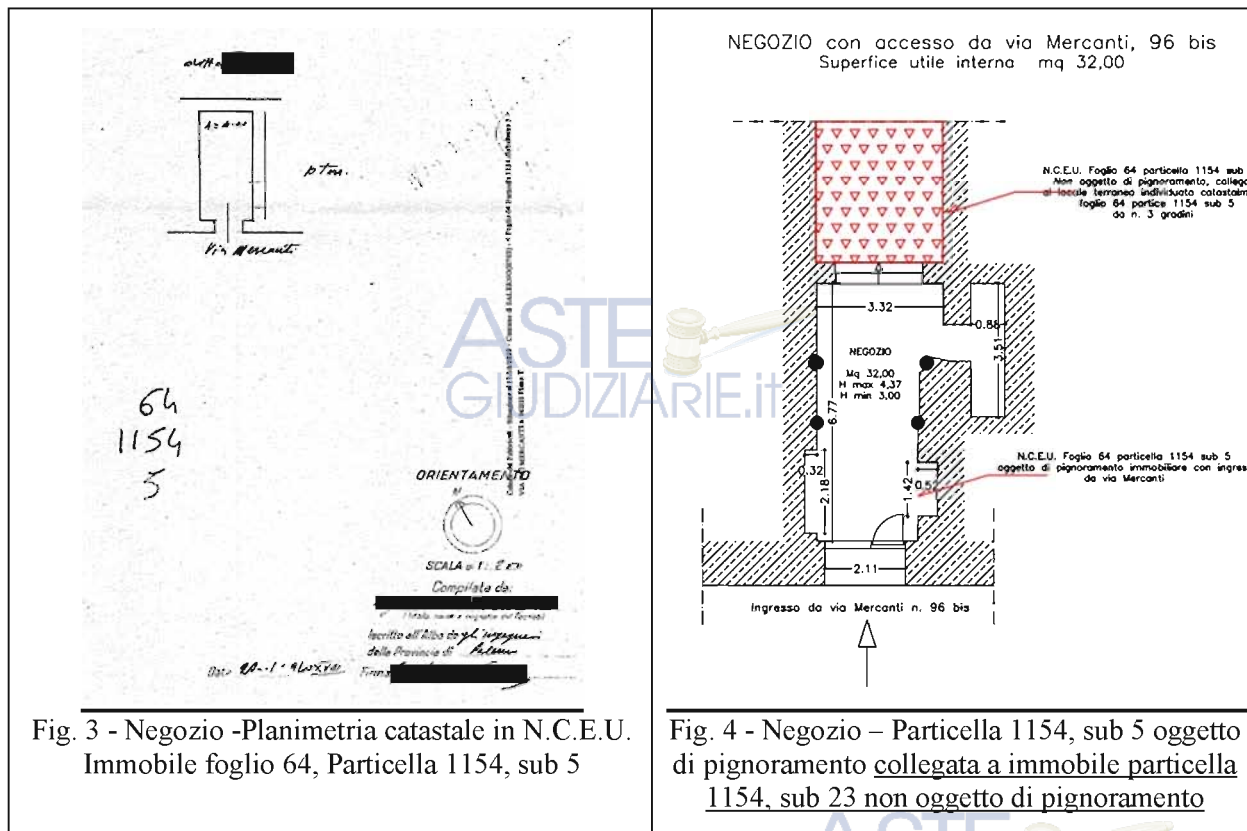


Fig. 2 - Locale dopo i gradini - foglio 64, particella 1154, sub 23 non oggetto di pignoramento e collegato all'immobile pignorato sub 5

Sono state acquisite, dunque, visure e mappe catastali relative all'immobile in oggetto che si allegano alla presente relazione (*Allegato n. 1 – Documentazione catastale*).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato a seguito di sopralluogo effettuato dalla scrivente il 07/10/2022 (*Allegato n. 4 – Verbale dello stato dei luoghi; Allegato n. 6 – Pianta dello stato attuale*) con la planimetria catastale è stato rilevato che il negozio è stato collegato con immobile confinante, non oggetto di pignoramento immobiliare, individuato in N.C.E.U. foglio 64, particella 1154, sub 23, attraverso la creazione di un'apertura nella muratura di confine e tre gradini (Fig. 3, Fig. 4).

Dalle ricerche in archivio storico del Comune di Salerno non sono state rinvenute pratiche edilizie o titoli edilizi, anche in considerazione del fatto che l'immobile è stato costruito in epoca remota, anteriore al 1900. **Il negozio è di mq 32,00 – altezza max ml 4,37 e min. ml 3,00**



Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e l'impiego dei materiali di finitura, sono stati adottati i seguenti criteri costruttivi e materiali: la costruzione del fabbricato è in muratura portante, la tinteggiatura delle pareti è in colori chiari; Pavimentazione in cotto decorato; Porta d'ingresso in ferro battuto e porta in legno con vetrina di esposizione; le colonne antiche

esistenti e la tipologia di soffitto a volte rendono il locale scenografico e gradevole. Da quanto accertato, lo stato di conservazione è ottimo.

LOTTO N. 1 - CONSISTENZA

Negozi	Superficie non Residenziale Mq
Foglio 64, 1154, sub 5	28,00
TOTALE SUPERFICI	28,00 mq

Pagina | 10

LOTTO N. 2 - GRUPPO 2:

Immobili con accesso da cortile con ingresso da via Duomo n. 34, che si ritiene possano costituire un unico lotto per simili caratteristiche costruttive di rifiniture, di destinazione d'uso (deposito/magazzino), ubicazione perché siti all'interno del cortile con ingresso dal portone di via Duomo, 34. Nello specifico:

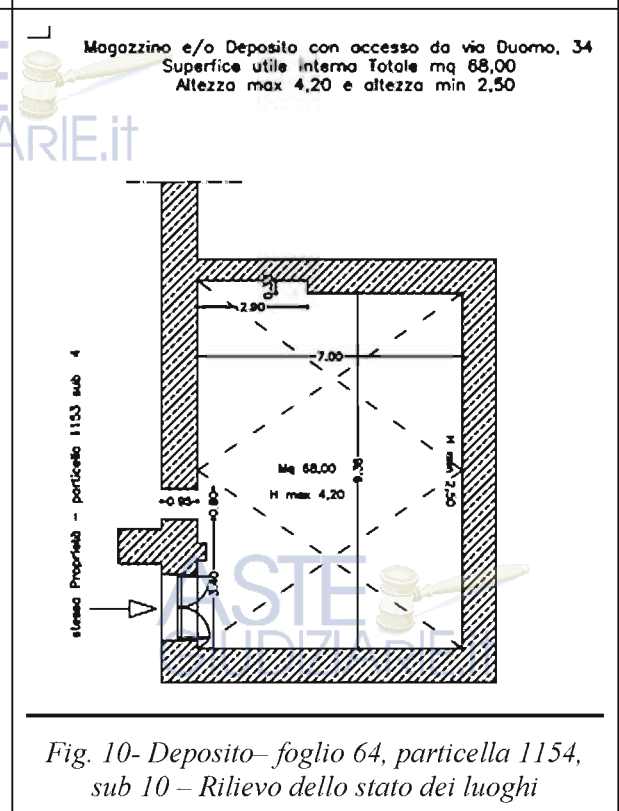
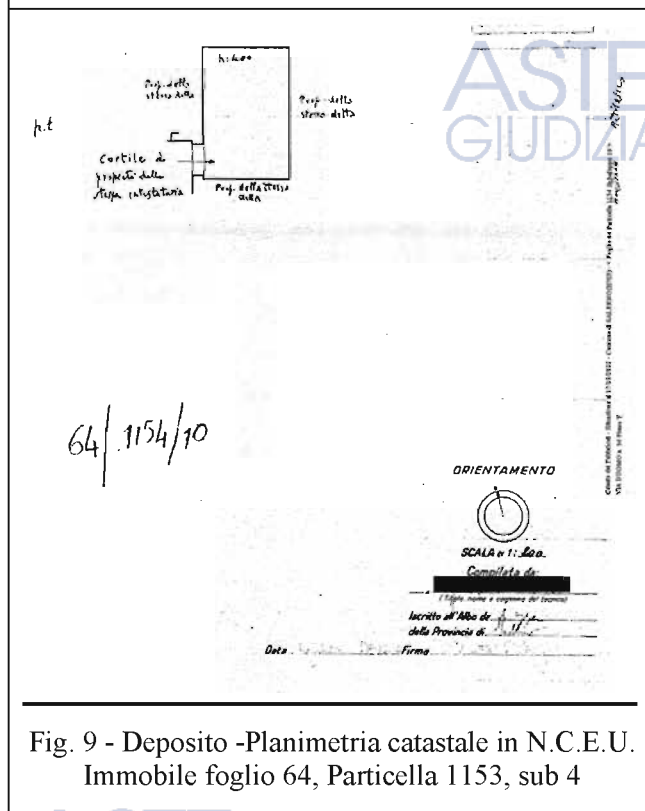
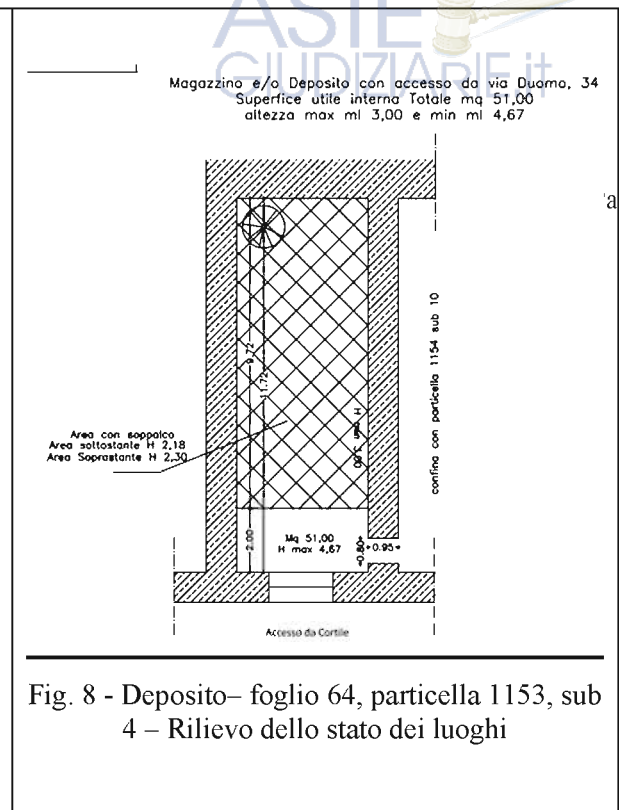
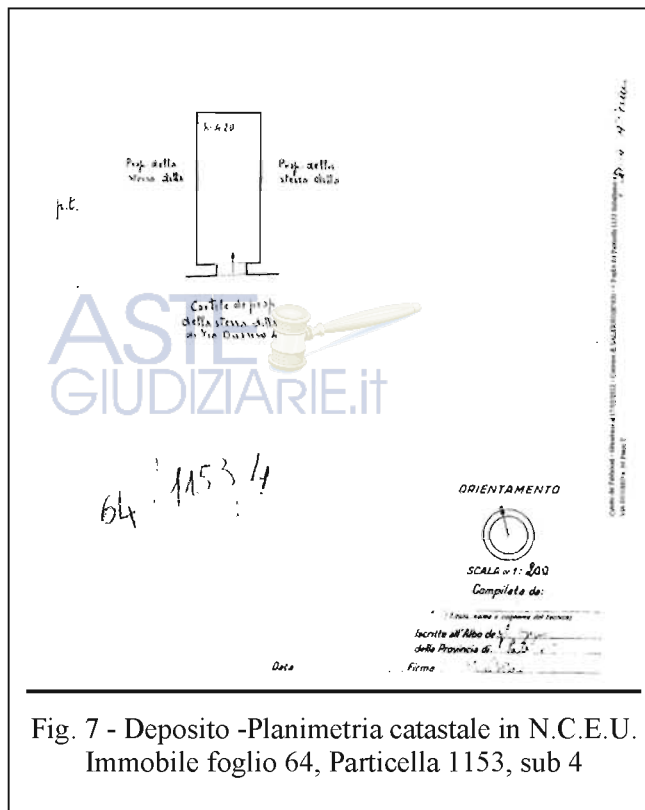
- Il locale deposito/magazzino, Categoria C/2, di mq 51 (Foglio 64 Particella 1153 sub 4);
- Il locale deposito/magazzino, Categoria C/2, di mq 33 (Foglio 64, Particella 1154 sub 10);
-



Fig. 5 – Passaggio interno che collega il
“sub 4” al “sub 10”



Fig. 6 - Deposito/Magazzino – “sub 10”



I predetti immobili, sono locali terranei tra loro contigui e confinanti, utilizzati dalla Società debitrice, come deposito/magazzino. In particolare, il “sub 4”, si presenta quasi completamente soppalcato e collegato ad esso da una piccola scala in ferro.

Sono state acquisite, dunque, visure e mappe catastali relative ai predetti immobili che si allegano alla presente relazione (*Allegato n. 1 – Documentazione catastale*).

Pagina | 12

Gli immobili sopra detti “sub 4” e “sub 10”, utilizzati come deposito di abbigliamento, anche se dotati di ingressi indipendenti, sono collegati da passaggio interno non è riportato in planimetria catastale (*Figure 5, 6, 7, 8, 9 e 10*).

Il “sub 10” si presenta con soffitto costruito con volta a crociera e spessa muratura portante, in considerazione dell’antica costruzione del fabbricato. Entrambi gli immobili sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro e pavimentati con vecchio basolato in pietra, con impianto elettrico (*Allegato n. 6 – Pianta dello stato dei luoghi*).

- Il negozio (*foglio 64, particella 1153, sub 4*) è di mq 51,00 - H max ml 4,37 e min. ml 3,00;

- Il negozio (*foglio 64, particella 1154, sub 10*) è di mq 68,00 - H max ml 4,20 e min. ml 2,50;

Invece, per quanto attiene alla descrizione degli altri immobili del gruppo 2 di seguito identificati trattasi di piccoli sgabuzzini il cui accesso è, come già detto, dal cortile con ingresso da via Duomo n. 34:



Fig. 11 - Deposito/Magazzino - N.C.E.U. al foglio 64, particella 1154, sub 11



Fig. 12 - Deposito/Magazzino - N.C.E.U. al foglio 64, particella 1154, sub 12

- Il locale deposito/magazzino, Categoria C/2, di mq 9,00 (Foglio 64, Particella 1154 sub 11) è un sottoscala di mq 10,60 ed altezza media 1,90, confinante proprio con gabbia scala (Allegato n. 6 – Pianta dello stato dei luoghi);
- Il locale deposito/magazzino, Categoria C/2, mq 4,00 (Foglio 64, Particella 1154 sub 12) è anch'esso uno sgabuzzino, utilizzato come locale bagno, di mq 3,60 ed altezza 5,14 sito attiguo al portone di ingresso da via Duomo n. 34 e confinante con cortile. (Allegato n. 6 – Pianta dello stato dei luoghi);

Pagina | 13

LOTTO N. 2 - CONSISTENZA

Si riporta nel prospetto Fig. 13, la consistenza planimetrica degli immobili che costituiscono il Lotto n. 2:

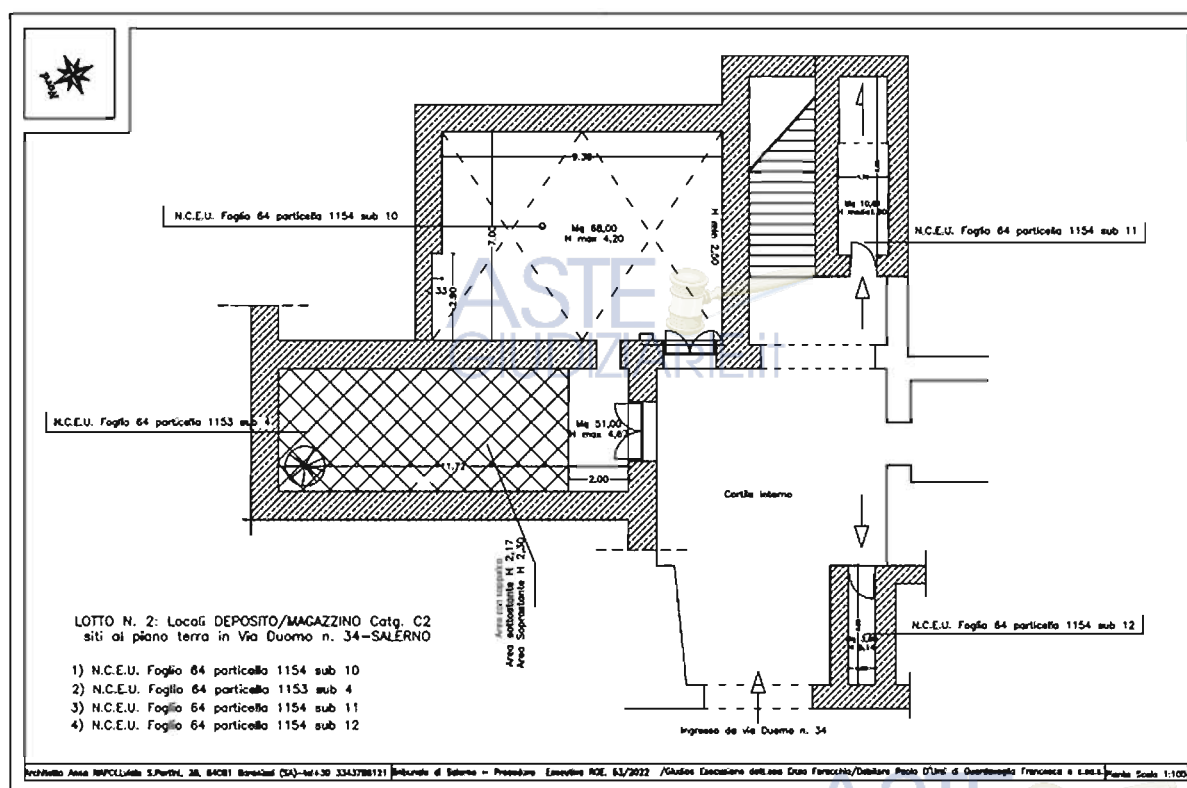


Figura 13 – Lotto n. 2 con individuazione dei n. 4 immobili uso deposito

Deposito	Superficie non Residenziale Mq
Foglio 64, 1153, sub 4	51,00
Foglio 64, 1154, sub 10	68,00
Foglio 64, 1154, sub 11	10,61
Foglio 64, 1154, sub 12	3,60
TOTALE	133,21 mq

CORRISPONDENZA DEI DATI

Dagli accertamenti effettuati si è riscontrata la effettiva rispondenza dei dati.

ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Non sono state rilevate altre procedure esecutive gravanti sul medesimo.

3.2 RISPOSTA AL 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 acquistato la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

L'immobile sopra descritto risulta essere nella piena proprietà della società [REDACTED]

OMISSIS . con sede [REDACTED] per i diritti di 1/1. Dalla visura camerale non è stata rilevata la modifica di denominazione sociale di OMISSIS con sede [REDACTED] e contro OMISSIS con sede in [REDACTED]. Pertanto la provenienza del bene a debitore risulta la seguente:

LOTTO N. 1 – Gruppo 1 (N.C.E.U. foglio 64, particella 1154, sub 5) è pervenuto alla OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita del notaio Vincenzo Sisto del 17 dicembre 1993 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 29/12/1993 al numero di registro generale 32559 e numero di registro particolare n. 27912 da [REDACTED] ciascuno per i diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili (Allegato n. 5 – Atto di provenienza del bene).

LOTTO N. 2 – Gruppo 2 (N.C.E.U. foglio 64, particella 1153, sub 4 e foglio 64, particella 1154 sub 10, 11 e 12) sono pervenuti alla [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita del notaio Guglielmo Barela del 28 maggio 1982 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 10/06/1982 al numero di registro generale 32559 e numero di registro particolare n. 27912 da [REDACTED] pagina | 15 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili. (Allegato n. 5 – Atto di Provenienza del bene).

3.3 RISPOSTA AL 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;

Tale valutazione di una divisione dei beni non è perseguibile in quanto appartenenti ad un unico proprietario, la società *OMISSIS*

3.4 RISPOSTA AL QUESITO N. 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 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 delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

L'immobile pignorato, come accertato durante il sopralluogo del 07/10/2022, effettuato dalla scrivente, è detenuto ed occupato dalla società debitrice dove svolge la sua attività di vendita al dettaglio di abbigliamento maschile (Allegato n. 4 – Verbale di Sopralluogo).

3.5 RISPOSTA AL 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

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E dott.ssa Enza Faracchio
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile
Esecuzioni Immobiliari
Procedimento N. 53/2022

giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.

Per determinare il più probabile valore del canone di locazione dell'immobile, 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. 9 – Valori O.M.I. e listino ufficiale quotazioni degli immobili di Salerno e Provincia*). Pagina | 16

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

Da indagini effettuate presso diverse agenzie immobiliari che operano nell'ambito territoriale della città di Salerno, zona centro/centro storico nonché sulla scorta dei valori rilevati dalle pubblicazioni degli immobili in affitto delle varie agenzie immobiliari online (*Allegato N. 9*) e da esperienze personali in materia, risulta che nella zona in cui sono ubicati gli immobili, il prezzo del canone mensile di locazione, riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi per tipologia edilizia a quelli in esame,

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

Canone di locazione mensile di Mercato per mq rispettivamente destinazione d'uso: Negozio e Deposito/Magazzino =

- Negozio: $(26,50 \text{ €/mq} + 28,50 \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{27,65 \text{ €/mq}}$

- Magazzino/Deposito $(9,00 \text{ €/mq} + 14,00 \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{11,50 \text{ €/mq}}$

- 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 = 8,80 €/mq

Val OMI max = 13,80 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E dott.ssa Enza Faracchio
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile
Esecuzioni Immobiliari
Procedimento N. 53/2022

Da cui: **Canone di locazione mensile medio OMI per mq** = $(8,80 + 13,80) / 2 = 11,30 \text{ €/mq}$

- 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:

Negozi (C1): Valore del più probabile canone mensile per mq = $(27,65 \text{ €/mq} + 11,30 \text{ €/mq}) / 2 = 19,47 \text{ €/mq}$

Magazzino/Deposito (C2): Valore del più probabile canone mensile per mq = $(11,50 \text{ €/mq} + 11,30 \text{ €/mq}) / 2 = 11,40 \text{ €/mq}$

Determinazione del più probabile valore del canone di locazione degli immobili pignorati

Come descritto nel successivo punto 3.1 (risposta al quesito N. 4) **la superficie utile non residenziale di cui al lotto n. 1 e lotto n. 2** risulta essere pari a

LOTTO N. 1: Negozi: mq 28,00 - da cui: mq 32,00 x 19,47 €/mq = **Euro 545,16**

LOTTO N. 2: Magazzino/Deposito: 133,21 da cui
mq 133,21 x 11,40 €/mq = **Euro 1.518,59**

Considerate le caratteristiche specifiche degli immobili di cui al LOTTO N. 1 con categoria catastale di Negozi e quella degli immobili di cui al LOTTO N. 2 di categoria catastale di Magazzino/Deposito, rispetto alla accessibilità, agli immobili ordinari della zona, in termini di grado di finitura e stato di manutenzione e conservazione i valori ottenuti in precedenza verranno modificati attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento:

K1: grado di finitura; K2: stato di manutenzione e conservazione; K3: localizzazione;
da cui:

- LOTTO N. 1 – NEGOZIO

K1: grado di finitura = 1,1;

K2: stato di manutenzione e conservazione = 1,1;

K3: localizzazione = 1.1

$K = K1 * K2 * K3 = 1.1 * 1,1 * 1,1 = 1,33$ (coefficiente di adeguamento); da cui:

Euro 545,16 x 1,33 = € 796,24 con arrotondamento € 725,06

**LOTTO N. 1: Il valore del più probabile canone mensile dell'immobile è
pari a € 725,00 (Euro Settecentoventicinquemila/00)**

- LOTTO N. 2 – MAGAZZINI/DEPOSITI

K1: grado di finitura = 0,94;

Pagina | 18

K2: stato di manutenzione e conservazione = 0,94;

K3: localizzazione = 1,0

$K = K1 * K2 * K3 = 0,94 * 0,94 * 1,0 = 0,88$ (coefficiente di adeguamento); da cui:

Euro 1.518,59x 0,88 = € 1.336,35 con arrotondamento € 1.350,00

**LOTTO N. 2: Il valore del più probabile canone mensile dell'immobile è
pari a € 1.350,00 (Euro milletrecentocinquanta/00)**

3.6 RISPOSTA AL 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;

Da visura camerale effettuata la società, “

OMISSIS

la forma giuridica è “Società in accomandita semplice”. La data dell'atto di costituzione è il la data di iscrizione, la data dell'ultimo protocollo. Socia Accomandataria OMISSIS nata a socio Accomandante OMISSIS nato a (Allegato n. 8)

3.7 RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto C.T.U arch. Anna Napoli
G.E dott.ssa Enza Faracchio
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile
Esecuzioni Immobiliari
Procedimento N. 53/2022

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;

Pagina | 19

In relazione al suddetto quesito sono state accertate le seguenti spese condominiali. Infatti, dalle informazioni rese in sede di sopralluogo dal debitore durante il sopralluogo del 07/11/2022, l'amministratore di condominio è [REDACTED] (Allegato n. 4 – Verbale di Sopralluogo).

In data 17/11/2022 l'amministratore di condominio rilasciava la seguente attestazione in riscontro alla nota della scrivente, via pec del 17/11/2022, e relativa agli immobili di cui alla presente procedura esecutiva (Allegato n. 10):

Si attesta quanto segue:

- 1. Importo annuo delle spese ordinarie € 354,00;**
- 2. Quote condominiali anno 2022 scadute e non pagate alla data della presente € 354,00;**
- 3. Sono state deliberate spese straordinarie per conferimento incarico al Geom. [REDACTED] per redazione computo metrico estimativo per lavori di manutenzione straordinaria, la quota di competenza dei beni da Lei indicati è pari ad € 164,00.**

3.8 RISPOSTA AL QUESITO N. 11

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

Dalle visure ipotecarie acquisite la scrivente e dalla certificazione notarile in atti, risulta che, in riferimento all'immobile oggetto di trascrizione di pignoramento ed in riferimento ai nominativi che ne risultavano intestatari nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, a partire dal 13/11/1990 all'21/11/2022, risulta che a carico della consistenza immobiliare suindicata sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato n. 8 – Ispezione Ipotecaria):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto C.T.U arch. Anna Napoli
G.E dott.ssa Enza Faracchio
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile
Esecuzioni Immobiliari
Procedimento N. 53/2022

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Rosa Troiano del 24/10/1994 repertorio n. 34672 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 26/10/1994 al numero generale 28116 e al numero particolare 3164, a carico di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili in Salerno di cui alla procedura. A margine vi sono le seguenti annotazioni:

- In data 23 aprile 1996 al n. 717 di quietanza e conferma;
- In data 11 giugno 2013 al n. 1685 di proroga ammortamento;
- In data 13 ottobre 2014 ai nn 33460/3239 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in Rinnovazione;

Pagina | 20

Costo di cancellazione totale: € 35,00 (euro trentacinque/00)

- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo atto notaio Troiano Rosa del 24 ottobre 1994 repertorio n. 34672 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 13/10/1914 al numero generale 33460 e al numero particolare 323 a favore di Monte dei Paschi Fondiario e Opere Pubbliche S.p.a. con sede in Siena C.F. 001166600523, per capitale di € 361.519,83 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.084.559,49 a carico di OMISSIS nato a [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà degli immobili in NCEU foglio 64 particella 1154 sub 9 non oggetto di procedura, particella 1154 sub 5 di cui alla procedura; a carico di OMISSIS [REDACTED] per i diritti di 1/1 degli immobili riportati in NCEU al foglio 64 particella 1154 sub 10, particella 1153 sub 4 e particella 1154 sub 11 e 12 siti in Salerno;

Costo di cancellazione totale: € 35,00 (euro trentacinque/00)

- Trascrizione di pignoramento immobili del 19/02/2022 ai nn. 35239/27576 repertorio n. 1187 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di in data 22/03/2022 al numero generale 9392 e al numero particolare 7539 a favore di Amco Asset Management Company S.p.a. come sopra identificata a carico di OMISSIS [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento.

- tassa ipotecaria € 35,00
- Imposta di bollo € 59,00
- Imposta ipotecaria € 200,00

Costo di cancellazione totale: € 294,00 (duecentonovantaquattro/00)

Si stima il costo totale per le cancellazioni in Euro 364,00 (euro trecentosessantaquattro/00)

3.9 RISPOSTA AL 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;

Di seguito si fa riferimento rispettivamente alle ricerche catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (*a favore e contro*) effettuate nel ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico ed allegate alla presente.

Ricerca catastale per immobile (*Allegato n. 1 – documentazione catastale*)

DATI DELLA RICHIESTA CATASTO FABBRICATI	COMUNE DI SALERNO PROVINCIA di SALERNO Foglio 64 particella 1154, sub 5
--	---

Pagina | 21

INTESTATO

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS		Proprietà

SITUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE dal 16/09/2016

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Zona Cens.	Consistenza	R.C. euro	Superf. Catast.	Derivati da
64	1154	5	C/1	5	22 mq	877,38	Totale: 33 mq	Variazione del 16/09/2016.
Indirizzo			Via Mercanti n. 96 bis -Piano terra					

DATI DELLA RICHIESTA CATASTO FABBRICATI	COMUNE DI SALERNO PROVINCIA di SALERNO Foglio 64 particella 1154, sub 10
--	--

INTESTATO

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS		Proprietà 1000/1000

SITUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE dal 09/11/2015

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Zona Cens.	Consistenza	R.C. euro	Superficie Catastale	Derivati da
64	1154	10	C/2	5	33 mq	338,99	Totale: 66 mq	Variazione d'ufficio del 09/11/2015
Indirizzo			Via Duomo n. 34 -Piano terra					

DATI DELLA RICHIESTA CATASTO FABBRICATI	COMUNE DI SALERNO PROVINCIA di SALERNO Foglio 64 particella 1154, sub 11
--	--

INTESTATO

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS		Proprietà 1000/1000

SITUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE dal 09/11/2015

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Zona Cens.	Consistenza	R.C. euro	Superficie Catastale	Derivati da
64	1154	11	C/2	5	9 mq	92,45	Totale: 21 mq	Variazione del 09/11/2015.
Indirizzo			Via Duomo n. 34 -Piano terra					

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO FABBRICATI</i>	<i>COMUNE DI SALERNO PROVINCIA di SALERNO Foglio 64 particella 1154, sub 12</i>
--	---

Pagina | 22

INTESTATO

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS		Proprietà 1000/1000

SITUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE dal 09/11/2015

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Zona Cens.	Consistenza	R.C. euro	Superficie Catastale	Derivati da
64	1154	11	C/2	5	4 mq	35,33	Totale: 8 mq	Variazione del 09/11/2015.
Indirizzo			Via Duomo n. 34 - Piano terra					

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO FABBRICATI</i>	<i>COMUNE DI SALERNO PROVINCIA di SALERNO Foglio 64 particella 1153, sub 4</i>
--	--

INTESTATO

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS		Proprietà 1000/1000

SITUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE dal 09/11/2015

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Zona Cens.	Consistenza	R.C. euro	Superficie Catastale	Derivati da
64	1153	4	C/2	5	51 mq	386,40	Totale: 57 mq	Variazione del 09/11/2015.
Indirizzo			Via Duomo n. 34 - Piano terra					

Si precisa che l'immobile riportato in NCEU a foglio 64 particella 1154 sub 5 deriva dalla partita 253 in base alla variazione del quadro tariffario.

Ricerca ipotecaria per immobile e per soggetto (Allegato n. 7 – Documentazione ipotecaria)

Si precisa che dalla visura camerale effettuata non è stata rilevata la modifica di denominazione sociale di OMISSIS con sede [REDACTED]
contro OMISSIS con sede [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto C.T.U arch. Anna Napoli
G.E dott.ssa Enza Faracchio
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile
Esecuzioni Immobiliari
Procedimento N. 53/2022

pertanto è stata fatta visura di ispezione ipotecaria anche a nome della [REDACTED]
medesima partita iva (*Allegato n. 8 – Visura Camerale*), pertanto,

Visura ipotecaria a nome della “OMISSIS”

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/06/1982 - Registro Particolare 12429 Registro Generale 14646
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/1983 - Registro Particolare 27912 Registro Generale 32559
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

Pagina | 23

Visura ipotecaria a nome della OMISSIS

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/03/2022 - Registro Particolare 7539 Registro Generale 9392
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio
1187 del 19/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in SALERNO(SA)

All'esito di accurato controllo incrociato delle visure catastali e di quelle ipotecarie effettuate
dalla scrivente sia per immobile che per soggetto, non sono emerse discrasie tra le risultanze
delle stesse. (*Allegato n. 7 – Documentazione ipotecaria*)

3.10 RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Riferisca 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. 06.06.01 n°380, nonché le notizie di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n° 47, e succ. mod., in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 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, co 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, co. 6 della citata L. 47/85 e quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

Per quanto riguarda **la regolarità urbanistico/edilizia del bene** il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, ricadono secondo le disposizioni del vigente strumento urbanistico in zona territoriale omogenea A – Centro Antico del P.U.C. (*Piano Urbanistico Comunale*) di Salerno, regolate dagli articoli n. 76, 77 e 78 ed in particolare con le seguenti possibili categorie di intervento:

Pagina | 24

N.T.A. - Art. 76. Definizione delle categorie di intervento

- A - interventi di manutenzione ordinaria;
- B - interventi di manutenzione straordinaria;
- C1 - interventi di restauro;
- C2 - interventi di risanamento conservativo;
- D - interventi di ristrutturazione edilizia;
- E - interventi di ristrutturazione urbanistica;
- E1 - interventi di demolizione senza ricostruzione.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Salerno non sono state rinvenute pratiche edilizie e titoli edilizi rilasciati, anche in considerazione del fatto che per gli edifici siti nel centro storico di Salerno, l'epoca di costruzione risale a tempo remoto prima del 1900, come attestato anche dagli uffici preposti (*Allegato n. 2 e 2 bis*).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato (*Allegato n. 4 – Verbale dello stato dei luoghi; Allegato n. 6 – Pianta dello stato attuale*) con planimetrie catastali è stata accertata la conformità delle stesse ad eccezione di quanto verificato per il LOTTO N. 1 – Negozio (*Foglio 64, particella 1154 sub 5*).

Infatti, per quest'ultimo - Negozio (*Foglio 64, particella 1154 sub 5*) è stata verificata la non conformità, in quanto il negozio è stato collegato con immobile confinante, non oggetto di pignoramento immobiliare, individuato in N.C.E.U. foglio 64, particella 1154, sub 23, attraverso un'apertura nella muratura di confine tra i due immobili, di larghezza m 2,28, altezza m 3,50 e spessore m 0,60. (*Allegato n. 6 – Pianta dello stato dei luoghi e Allegato n. 1- Planimetria Catastale*).

Tale difformità si ritiene secondo la propria esperienza professionale, sanabile con procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01, attraverso Accertamento di Conformità (*Richiesta in Sanatoria*) per chiusura vano di comunicazione tra i due immobili.

La domanda di accertamento di conformità deve essere presentata sotto forma di S.C.I.A. o di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, e corredata almeno dai seguenti documenti: -

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E dott.ssa Enza Faracchio
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile
Esecuzioni Immobiliari
Procedimento N. 53/2022

relazione tecnica asseverata che asseveri la “doppia conformità” delle opere - elaborati grafici dettagliati - conteggi planovolumetrici (qualora necessari) - documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi - dichiarazione circa l'epoca di realizzazione delle opere abusive.

Si ritiene di poter stimare, sempre secondo la propria esperienza professionale, un importo forfettario per le spese di regolarizzazione urbanistico/edilizia, opere edilizie di chiusura vano di collegamento + per spese tecniche un importo pari a € 5.000,00 (cinquemila/00).

Pagina | 25

3.11 RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Determini il valore venale con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per 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 una quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

PROCEDIMENTO DI STIMA

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 la sottoscritta esperta 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 quello di stima nella medesima zona e il **Valore Normale degli Immobili Negozio/Magazzino/Deposito** prendendo in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E dott.ssa Enza Faracchio
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile
Esecuzioni Immobiliari
Procedimento N. 53/2002

provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l'immobile considerato (*Allegato N. 9 - Quotazioni immobiliari*).

a) Determinazione Valore di Mercato attraverso pubblicazione 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 dalle pubblicazioni degli immobili in vendita da diverse agenzie immobiliari online di Salerno e Provincia (*Allegato N. 9*), risulta che nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, il prezzo riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi a quelli in esame varia come segue. Assumendo come parametro di valutazione la media tra due valori si ottiene:

Negozi $(2.500,00 \text{ €/mq} + 3.700,00 \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{3.100,00 \text{ €/mq}}$;

Magazzino/Deposito $(1.600 \text{ €/mq} + 2.400,00) / 2 \text{ €/mq} = \mathbf{2.000,00 \text{ €/mq}}$;

Tali importi, moltiplicati per le superficie utili degli immobili di cui al Lotto 1 e Lotto 2 fornisce i prezzi di mercato.

Pertanto si ha che:

- **LOTTO 1: il più Probabile Valore di Mercato, come sopra considerato, è pari a:** $3.100,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 28,00 = \mathbf{86.800,00 \text{ Euro}}$.

- **LOTTO 2: il più Probabile Valore di Mercato, come sopra considerato, è pari a:** $2.000,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 133,21 = \mathbf{266.420,00 \text{ Euro}}$.

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 **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile (*Allegato N. 9*):

Val OMI min = 2.350,00 €/mq

Val OMI max = 3.400,00 €/mq da cui

Valore Medio Unitario OMI = $(2.350,00 + 3.400,00) / 2 = \mathbf{2.875,00 \text{ €/mq}}$

Tale importo, moltiplicato per le superfici utili del lotto n. 1 e lotto n. 2 forniscono il valore di mercato OMI:

- **LOTTO N. 1/NEGOZIO:**

Valore di mercato OMI = $2.875,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 28,00 = \mathbf{80.500,00 \text{ Euro}}$

- LOTTO N. 2 – MAGAZZINI/DEPOSITI:

Valore di mercato OMI = 2.875,00 €/mq x mq 133,21 = **382.978,75 Euro**

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

LOTTO N. 1: Valore Medio Di Mercato = 86.800,00 Euro + 80.500,00 Euro/ 2 = € 83.650,00

LOTTO N. 2: Valore Medio Di Mercato = 266.420,00 Euro + 382.978,75 Euro/2 = € 324.699,37

Considerate le caratteristiche specifiche degli immobili rispetto agli immobili ordinari della zona, in termini di grado di finitura e stato di manutenzione e conservazione i valori ottenuti in precedenza verranno modificati attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento:

- **LOTTO N. 1 – NEGOZIO**

K1: grado di finitura = 1,1;

K2: stato di manutenzione e conservazione = 1,1;

K3: localizzazione = 1.1

K = K1 * K2 * K3 = 1.1 * 1,1 * 1,1 = 1,33 (coefficiente di adeguamento); da cui:

Euro 83.650 x 1,33 = € 111.254,50

LOTTO N. 1: Il più probabile valore di stima dell'immobile è pari a €

111.254,50 (Euro centoundicimiladuecentocinquantaquattro/50)

- **Decrementi:**

Tenuto conto, come analiticamente evidenziato, della situazione di irregolarità edilizio/urbanistica del negozio, dal precedente valore si detrae il seguente costo:

- Pratica edilizia + Lavori Edili: 5.000,00 euro

Pertanto il valore decrementato della stima diventa:

- **€ 111.254,50 - € 5.000,00 = € 106.254,50 con arrotondamento € 106.250,00**

LOTTO N. 1: Il più probabile valore di stima del bene con decremento è

pari a € 106.250,00 (centoseimiladuecentocinquanta/00 euro)

- **LOTTO N. 2 – MAGAZZINI/DEPOSITI**

In considerazione della destinazione d'uso, per lo stato di conservazione degli immobili e l'usura del tempo e dell'ingresso che non è fronte strada, ma all'interno di un cortile condominiale si usano i seguenti coefficienti di adeguamento inferiori ad 1.

K1: grado di finitura = 0,94;

K2: stato di manutenzione e conservazione = 0,94;

K3: localizzazione = 1,00

$K = K1 * K2 * K3 = 0,94 * 0,94 * 1,1 = 0,88$ (coefficiente di adeguamento); da cui:

Euro 324.699,37x 0,88 = € 285.735,44 con arrotondamento € 285.735,00

LOTTO N. 2: Il più probabile valore di stima dei beni è pari a

€ 285.735,00 (Euro duecentottantacinquemilasettecentotrentacinque/00)

gina | 28

3.12 RISPOSTA AL QUESITO N. 15

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato.

Dall'esame e dal confronto fra i prezzi applicati da ditte di trasporti e traslochi che operano nel territorio del Comune di Salerno calcolata la media fra i valori rilevati, si ritiene che le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili presenti nell'immobile pignorato ammontano **a circa 1.500.00 euro** (millecinquecento/00).

3.13 RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Corredi la relazione - da presentare anche 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 in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita 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), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Salerno (SA), sono stati individuati in 2 lotti e descritti come segue:

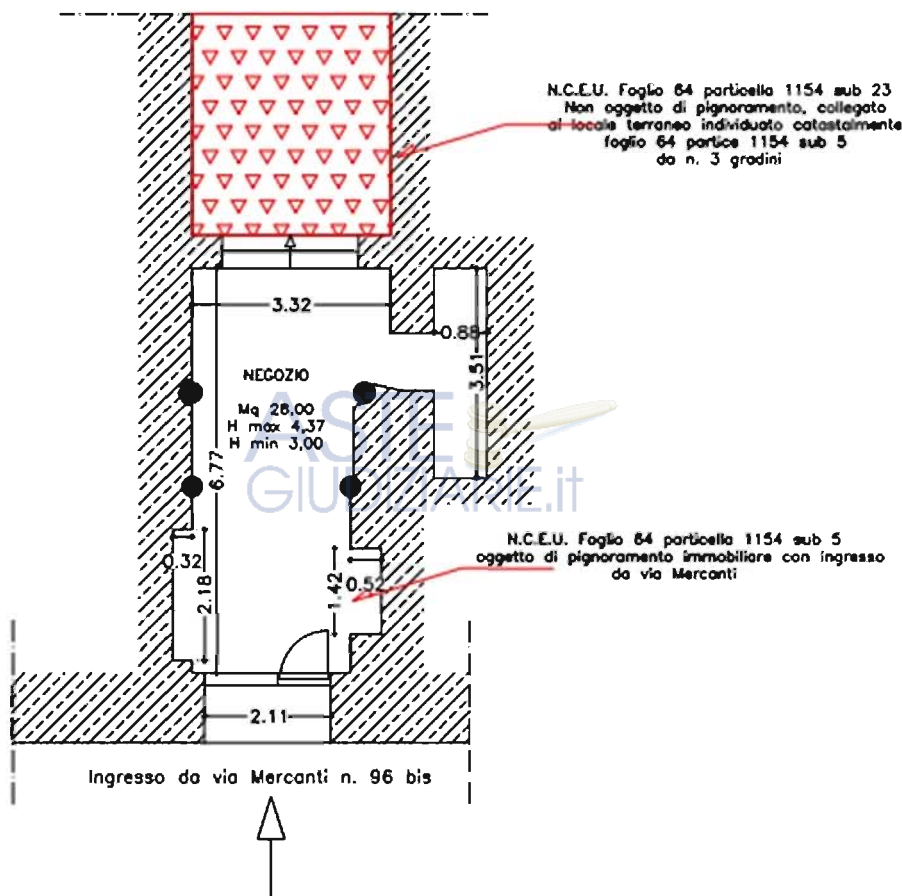
LOTTO N. 1 - GRUPPO 1 – Negozio con accesso da via Mercanti, 96 bis in Salerno

Negozi/Botteghe di Categoria C/1 alla via Dei Mercanti n. 96BIS di 22 mq riportato in NCEU al Foglio 64 Particella 1154 sub 5;

CONFINI: Confinante con via Mercanti, Beni [REDACTED] con [REDACTED], con [REDACTED]

Descrizione Negozio: L'immobile in questione è un locale terraneo, con destinazione d'uso di negozio/bottega ed attualmente utilizzato come negozio di abbigliamento uomo dalla società debitrice. Il negozio è collegato ad altro immobile non oggetto di pignoramento, foglio 64 particella 1154 sub 23, pertanto, bisogna effettuare dei lavori di chiusura con costruzione di parete in muratura tra i due ambienti vedi planimetria che segue. **Stato di manutenzione e conservazione ottimo. Il negozio è di mq 28,00 – altezza max ml 4,37 e min. ml 3,00** (Allegato n. 6) pagina | 29

ASTE GIUDIZIARIE.it
NEGOZIO con accesso da via Mercanti, 96 bis
Superficie utile interna mq 28,00



LOTTO N: 2 -GRUPPO 2 – Depositi/Magazzini con accesso da cortile avente ingresso da via Duomo n. 34 come in figura che segue:

1. Magazzino/deposito di Categoria. C/2 alla via Duomo n. 34 di mq 51 e riportato in NCEU al Foglio 64 Particella 1153 sub 4;

ASTE GIUDIZIARIE.it

Esperto C.T.U arch. Anna Napoli
G.E dott.ssa Enza Faracchio
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile
Esecuzioni Immobiliari
Procedimento N. 53/2022

2. Magazzino/deposito di Categoria C/2 alla via Duomo n. 34 di mq 33 e riportato in NCEU al Foglio 64, Particella 1154 sub 10;

CONFINI: Tali locali terranei, tra loro contigui e confinanti, nell'insieme sono confinanti con locali terranei aventi accesso dalla via Duomo di proprietà [REDACTED], con androne di altro fabbricato attiguo al civico 44 di via Duomo; con beni [REDACTED] con vicolo San Bonosio, con gabbia scala e cortile del fabbricato, salvo altri;

GRUPPO 2 – Locale sgabuzzino in piano terra

Pagina | 30

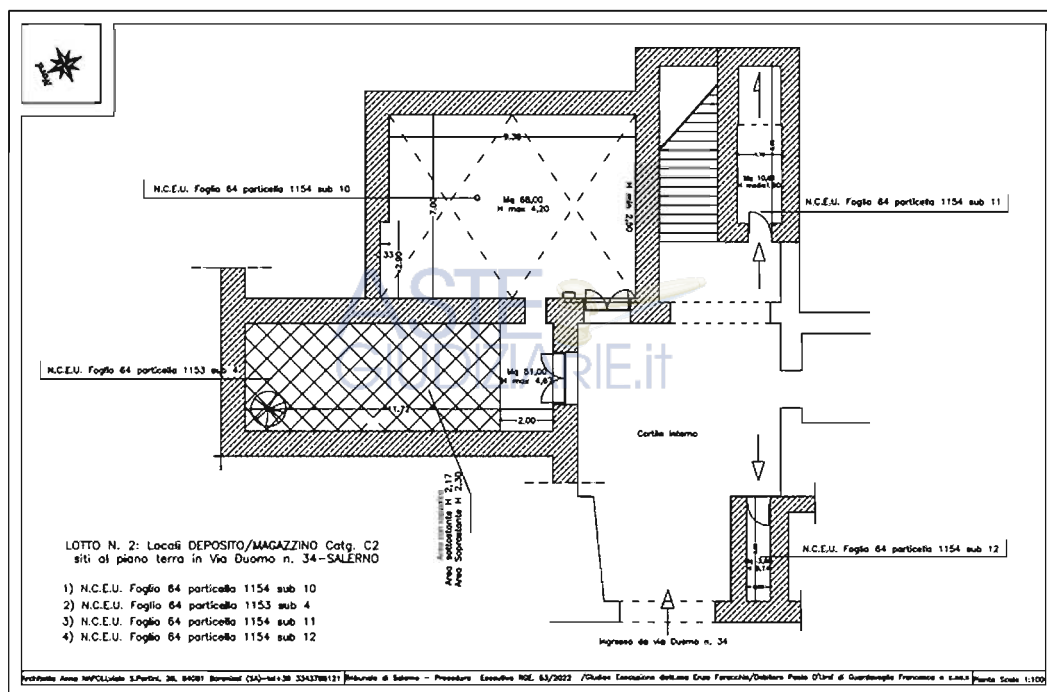
3. Magazzino/deposito di Categoria C/2 alla via Duomo n. 34 di mq 9 e riportato in NCEU al Foglio 64, Particella 1154 sub 11;

CONFINI: Confinante nell'insieme con gabbia scala, con locale avente accesso da via Mercanti 44, con cortile del fabbricato, salvo altri;

GRUPPO 2 – Locale sgabuzzino in piano terra

4. Magazzino/deposito di Categoria C/2 alla via Duomo n. 34 di mq 4 e riportato in NCEU al Foglio 64, Particella 1154 sub 12;

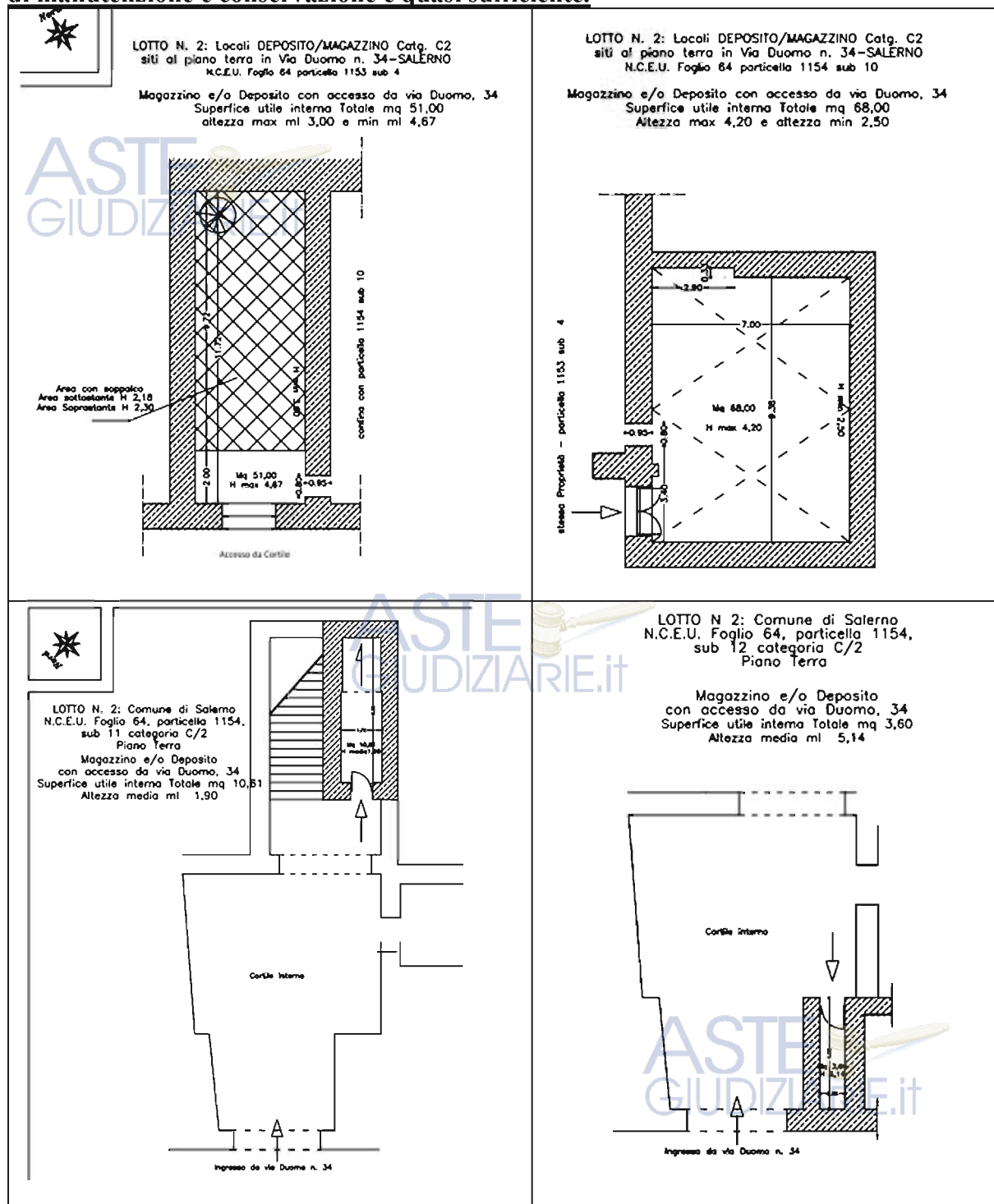
CONFINI: con cortile fabbricato, con proprietà [REDACTED], con via Duomo dal quale non ha accesso salvo altri;



Lotto n. 2 – N. 4 Locali Depositi

Magazzino/Deposito	Superficie non Residenziale Mq
1. Foglio 64, 1153, sub 4	51,00
2. Foglio 64, 1154, sub 10	68,00
3. Foglio 64, 1154, sub 11	10,61
4. Foglio 64, 1154, sub 12	3,60
TOTALE	133,21 mq

Descrizione dei suddetti immobili: Si ritiene possano costituire un unico lotto per simili caratteristiche costruttive di rifiniture, di destinazione d'uso (*deposito/magazzino*), ubicazione perché siti all'interno del cortile con ingresso dal portone di via Duomo, 34. Sono immobili ubicati in edifici costruiti anteriormente al 1900 in muratura portante e con soffitti a volte. **Stato di manutenzione e conservazione è quasi sufficiente.**



CORRISPONDENZA DEI DATI: La scrivente ha verificato la rispondenza dei dati.

PROVENIENZA:

LOTTO N. 1 – Gruppo 1 (N.C.E.U. foglio 64, particella 1154, sub 5) è pervenuto alla OMISSIS . per i diritti di 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita del notaio Vincenzo Sisto del 17 dicembre 1993 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 29/12/1993 al numero di registro generale 32559 e numero di registro particolare n. 27912 (*Allegato n. 5 – Atto di provenienza del bene*).

Pagina | 32

LOTTO N. 2 – Gruppo 2 (N.C.E.U. foglio 64, particella 1153, sub 4 e foglio 64, particella 1154 sub 10, 11 e 12) sono pervenuti alla OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita del notaio Guglielmo Barela del 28 maggio 1982 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 10/06/1982 al numero di registro generale 32559 e numero di registro particolare n. 27912 i. (*Allegato n. 5 – Atto di Provenienza del bene*).

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

L'immobile è detenuto e occupato dal debitore.

REGIME PATRIMONIALE DEBITORE:

Da visura camerale effettuata la società, "OMISSIS ha sede legale [REDACTED] la forma giuridica è "Società in accomandita semplice". La data dell'atto di costituzione è il [REDACTED] la data di iscrizione [REDACTED] la data dell'ultimo protocollo [REDACTED]

REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato con le planimetrie catastali è stata accertata la conformità delle stesse ad eccezione della non conformità per il LOTTO N. 1 – Negozio (*Foglio 64, particella 1154 sub 5*), Infatti il Negozio è stato collegato con immobile confinante, non oggetto di pignoramento immobiliare (*foglio 64, particella 1154, sub 23*), attraverso un'apertura nella muratura di confine di larghezza m 2,28, altezza m 3,50 e spessore m 0,60.

Tale difformità si ritiene secondo la propria esperienza professionale sanabile con procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01, attraverso Accertamento di Conformità (*Richiesta in Sanatoria*) per chiusura vano di comunicazione tra i due immobili.

Si stima, pertanto, per le spese tecniche + opere edili, ammenda un importo forfettario pari a di € 5.000,00 (*cinquemila/00*).

ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE:

Si precisa che dalla visura camerale effettuata non è stata rilevata la modifica di denominazione sociale di OMISSIS con sede [REDACTED] contro OMISSIS con sede in [REDACTED], pertanto è stata fatta visura di ispezione ipotecaria anche a nome della OMISSIS con medesima partita iva (*Allegato n. 8 – Visura Camerale*). Pertanto gli immobili predetti risultano liberi da pesi, iscrizioni, trascrizioni ad eccezione di:

Visura ipotecaria a nome della "OMISSIS"

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/06/1982 - Registro Particolare 12429 Registro Generale 14646
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/1983 - Registro Particolare 27912 Registro Generale 32559
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Costo di cancellazione totale: € 70,00 (euro settanta/00)

Visura ipotecaria a nome della OMISSIS

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/03/2022 - Registro Particolare 7539 Registro Generale 9392
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 1187
del 19/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Immobili siti in SALERNO(SA) - tassa ipotecaria € 35,00

Pagina | 33

Costo di cancellazione totale: € 294,00 (duecentonovantaquattro/00)

All'esito di accurato controllo incrociato delle visure catastali e di quelle ipotecarie effettuate dalla scrivente sia per immobile che per soggetto, non sono emerse discrasie tra le risultanze delle stesse, ad eccezione di quanto sopra evidenziato (*Allegato n. 7 – Documentazione ipotecaria*)

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene [.....]

L'amministratore di condominio rilasciava la seguente attestazione relativamente alle spese condominiali gravanti, (*Allegato n. 10*): Si attesta quanto segue:

1. Importo annuo delle spese ordinarie € 354,00;
2. Quote condominiali anno 2022 scadute e non pagate alla data della presente € 354,00;
3. Sono state deliberate spese straordinarie per conferimento incarico al Geom. [REDACTED] per redazione computo metrico estimativo per lavori di manutenzione straordinaria, la quota di competenza dei beni da Lei indicati è pari ad € 164,00.

LOTTO N. 1: Il più probabile valore di stima dell'immobile è pari a €

111.254,50 (Euro centoundicimiladuecentocinquantaquattro/50)

- **Decrementi:** Pratica edilizia + Lavori Edili: 5.000,00 euro

Pertanto il valore decrementato diventa: € **106.254,50** con arrotondamento € **106.250,00**

LOTTO N. 1: Il più probabile valore di stima del bene con decremento è

pari a € 106.250,00 (centoseimiladuecentocinquanta/00 euro)

LOTTO N. 2: Il più probabile valore di stima dei beni è pari a

€ 285.735,00 (Euro duecentottantacinquemilasettecentotrentacinque/00)

3.14 RISPOSTA AL 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.

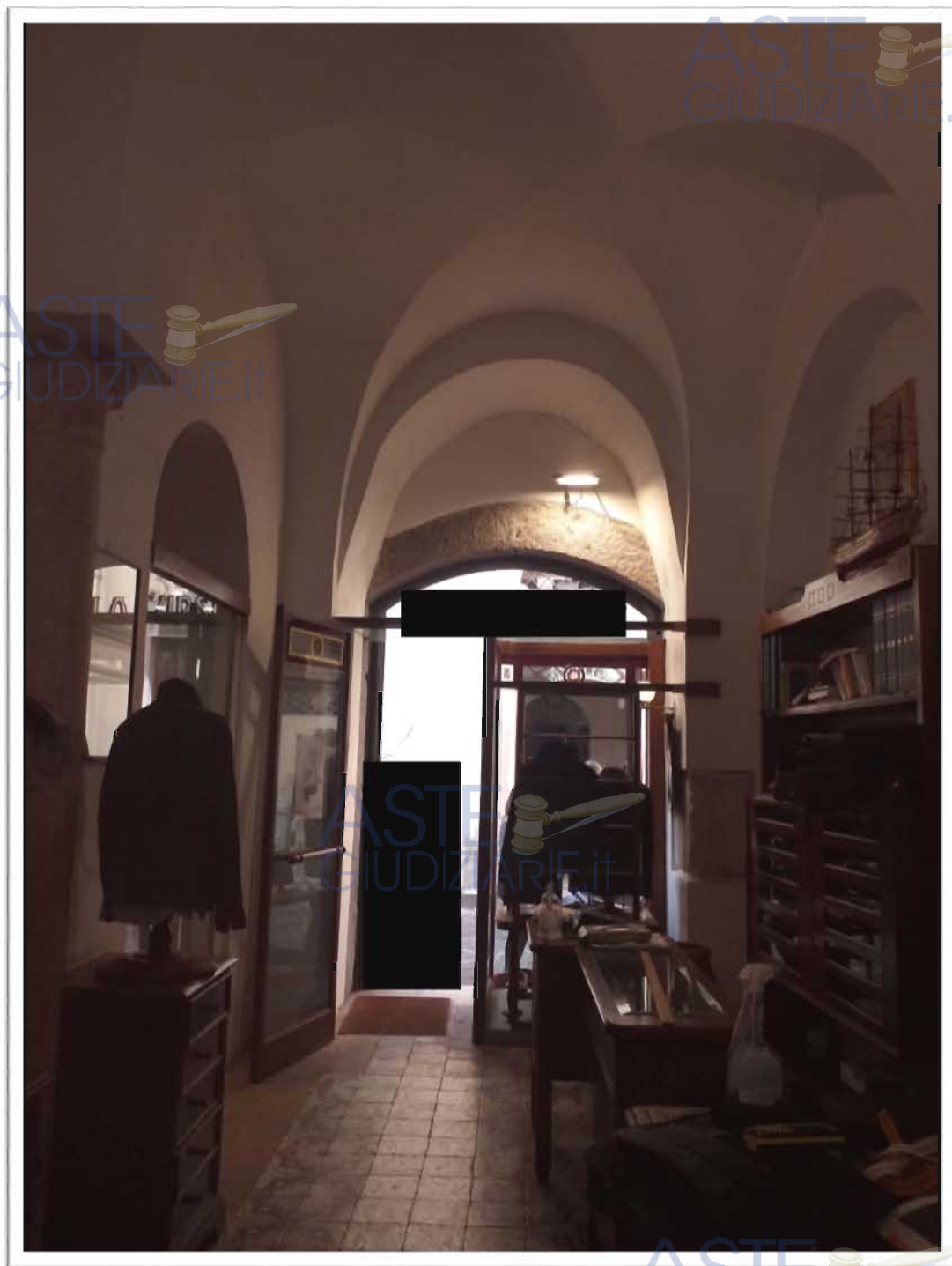
Pagina | 34



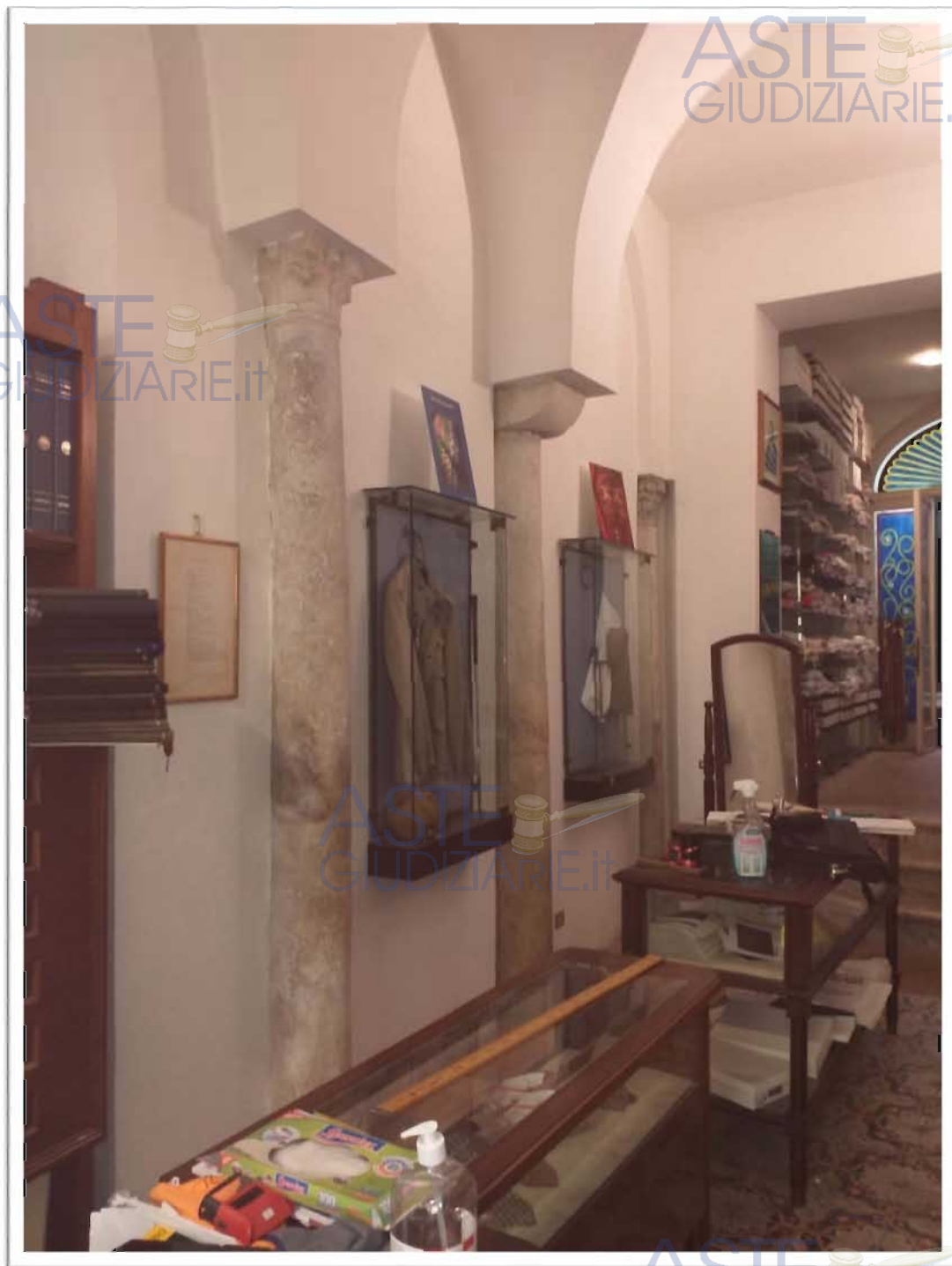
LOTTO 1 – NEGOZIO – Via Mercanti



LOTTO N. 1 – NEGOZIO
(In fondo, dopo gradini, vi è altro immobile non oggetto di Pignoramento)



LOTTO N. 1 - NEGOZIO



LOTTO N. 1 - NEGOZIO



LOTTO N. 1 - NEGOZIO



LOTTO N. 1 - NEGOZIO



LOTTO N. 1 - NEGOZIO



LOTTO N. 1 - NEGOZIO



LOTTO N. 1 - NEGOZIO



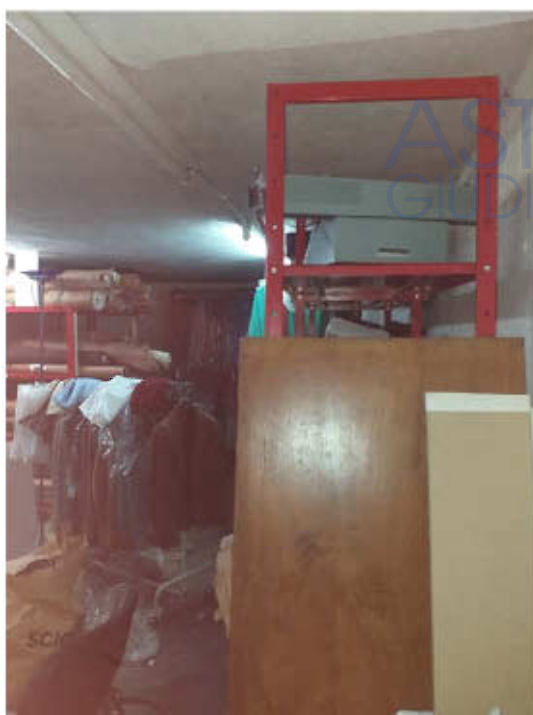
*LOTTO N. 1 – NEGOZIO
(In fondo dopo gradini in poi vi è altro immobile non oggetto di Pignoramento)*



LOTTO N. 2
 Cortile interno per accesso agli immobili del



LOTTO N. 2 - Deposito foglio 64, particella 1153 sub 4, con area soppalcata



LOTTO N. 2 - Deposito foglio 64, particella 1153 sub 4, con area soppalcata



LOTTO N. 2 - Deposito foglio 64, particella 1153 sub 4, con area soppalcata



LOTTO N. 2
 Deposito foglio 64, particella 1154 sub 10,



LOTTO N. 2
 Deposito foglio 64, particella 1154 sub 10



LOTTO N. 2
 Deposito foglio 64, particella 1154 sub 10,



LOTTO N. 2
 Deposito foglio 64, particella 1154 sub 10,



LOTTO N. 2
 Deposito foglio 64, particella 1154 sub 11



LOTTO N. 2
 Deposito foglio 64, particella 1154 sub 11



LOTTO N. 2
 Deposito foglio 64, particella 1154 sub 12



LOTTO N. 2
 Deposito foglio 64, particella 1154 sub 12

L'esperto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 44 pagine e n. 13 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.

Elenco allegati:

Pagina | 44

Allegato N.1: Documentazione Catastale – Visure e Planimetrie catastali;
Allegato N.2: Verifica Regolarità Urbanistica - Richieste;
Allegato N.2 Bis: Verbale di Accertamento Tecnico e Attestazioni Comune;
Allegato N. 3; Atto di compravendita;
Allegato N. 4: Verbale di Sopralluogo;
Allegato N. 5: Atti di Compravendita;
Allegato N. 6: Piante dello Stato dei luoghi rilevate;
Allegato N. 7: Documentazione Ipotecaria;
Allegato N.8: Visura Camerale;
Allegato N.9: Valori immobiliari;
Allegato N.10: Attestazione Amministratore di condominio;
Allegato N.11: Relazione Privacy e Riepilogo Privacy;
Allegato N.12: Riepilogo;
Allegato N. 13: Trasmissione della Consulenza alle parti;
Baronissi, 06/12/2022

