TRIBUNALE di SALERNO

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa GRAZIA ROSCIGNO

Procedura Esecutiva	**Banca di Credito Cooperativo Monte Pruno di Fisciano, Roscigno e Laurino, Soc.Coop.** Contro **Pasquale Pugliese**
R. G. Esec. N.	**03/2020**
Custode Giudiziario	/
Prossima Udienza	**05/10/2021**

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

ER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE

Immobili ubicati:

- ***nel Comune di Salerno (SA) – Piazza Pasquale Naddeo n°1/A e***
- ***nel Comune di Pontecagnano Faiano - Via Sicilia n°38-40-42-44***

01/09/2021

L'Esperto

Dott. Ing. Salvatore De Prisco

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

INDICE

- **PARTE EPIGRAFICA**	
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	Pag. 03
- **SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**	
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 06
- **RISPOSTE AI QUESITI**	
Risposte ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 07
Risposta al Quesito N° 1	Pag. 07
Risposta al Quesito N° 2	Pag. 07
Risposta al Quesito N° 3	Pag. 07
Risposta al Quesito N° 4	Pag. 09
Risposta al Quesito N° 5	Pag. 12
Risposta al Quesito N° 6	Pag. 13
Risposta al Quesito N° 7	Pag. 13
Risposta al Quesito N° 8	Pag. 14
Risposta al Quesito N° 9	Pag. 16
Risposta al Quesito N° 10	Pag. 16
Risposta al Quesito N° 11	Pag. 17
Risposta al Quesito N° 12	Pag. 21
Risposta al Quesito N° 13	Pag. 21
Risposta al Quesito N° 14	Pag. 23
Risposta al Quesito N° 15	Pag. 28
- **PARTE RIASSUNTIVA:** Esposizione in forma sintetica	Pag. 29
- **CONCLUSIONI**	Pag. 32

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

Allegati:	
1)	Documentazione fotografica
2)	Verbale Di Sopralluogo
3)	Estratto di matrimonio con annotazioni marginali, Certificato di residenza E Certificato di Stato Civile
4)	Visure Catastali Storiche Aggiornate, Schede Catastali E Cartografie
5)	Elaborati Grafici
6)	Titoli di Provenienza
7)	Pratiche edilizie
8)	Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile
9)	documenti condominiali
10)	Borsino immobiliare
11)	Attestato Regione Campania
12)	Contratti di locazione
13)	Raccomandata e comunicazioni
14)	Attestazione Trasmissioni Copia Alle Parti

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

1. PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Salvatore De Prisco*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n° 374, con provvedimento del 28 maggio 2021 del *G.E. Dott.ssa Grazia Roscigno*, veniva nominato **esperto per la stima dei beni pignorati con procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 03/2020**, promossa da "Banca di Credito Cooperativo Monte Pruno di Fisciano, Roscigno e Laurino, Soc. Coop." rappresentata e difesa dagli Avv. Marco Esposito contro Pasquale Pugliese. Lo stesso ha prestato giuramento in data 28 maggio 2021, durante il quale il G.E. sottoponeva all'attenzione dell'esperto i seguenti quesiti:

1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ.* [1] *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;*

1. Si riporta il testo del comma 2 dell'art" 567 c"p"c., come modificato dal d.l. n. 8312015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.".

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 bei 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;*

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;*

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

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 quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, 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;*

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;*

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 e pignoramento, 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;*

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 e 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*

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

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 la 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 dell'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 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 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 mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;*

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: 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 ai fini 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.*

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

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.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto C.T.U., supportato dal mio collaboratore di fiducia, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, ha effettuato:

- Primo accesso, in data 21 giugno 2021, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Pontecagnano Faiano (SA), cosi come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali in allegato (Allegato 2) e come avviso inviato, in data 09/06/2021. All'uopo nessuno perveniva, pertanto l'accesso veniva rimandato.
- Secondo accesso, in data 30 giugno 2021, presso gli immobili oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali in allegato. All'uopo si riscontrava la presenza del Sig. Pasquale Pugliese, identificato con Carta d'identità n[redacted] rilasciato dal Comune di Fisciano in data 10/11/2014, il quale ci consentiva l'accesso presso gli immobili siti in Pontecagnano Faiano e individuati nel N.C.E.U. al Foglio 7 Particella 826 Sub. 4-5. In tale occasione si effettuava accurato rilievo metrico e fotografico degli stessi.

  Ultimate le operazioni peritali si rinviava il prosieguo presso gli altri immobili siti in Salerno, in Piazza Pasquale Naddeo n°1/A, individuati nel N.C.E.U. al Foglio 61, Particella 26 Sub.1. All'uopo si riscontrava la presenza del Sig. Apicella Francesco, identificato con Carta d'identità n° [redacted] rilasciata in data 14/06/2019, in qualità di dipendente della società "Dolceria del Vesuvio" che occupa l'immobile in virtù di contratto di locazione. In tale occasione, in uno ai presenti, si effettuava accurato rilievo metrico e fotografico.

  Alle ore 13:00, ultimate le operazioni peritali, si chiudeva il verbale.

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

Inoltre, lo scrivente si recava presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Salerno e Pontecagnano Faiano (SA), presso gli Uffici di Urbanistica e Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Salerno e Pontecagnano Faiano (SA), presso gli Uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso l'Agenzia dell'Entrate di Salerno, e svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attinti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, il sottoscritto procede ad esporre quanto segue.

3. RISPOSTE AI QUESITI

1. ***Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ.*** [1] ***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 peritali;***

1. Si riporta il testo del comma 2 dell'art" 567 c"p"c., come modificato dal d.l. n. 8312015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.".

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 bei 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;***

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il 21/01/2020, mentre la relazione Notarile è stata depositata in data 25/02/2020, dunque entro i 60 giorni cosi come previsto dall'art. 567 comma 2°.

Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella Relazione Notarile e nella Nota di trascrizione del pignoramento sono conformi tra di loro.

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

Il sottoscritto esaminata la documentazione agli atti e ritenuta la stessa completa ed idonea prosegue nello svolgimento dell'incarico nonché alla stesura della presente, si evidenzia che all'attualità l'intestazione catastale è errata, poiché a seguito della morte del nudo proprietario in capo all'esecutato va l'intera proprietà.

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..

LOTTO 1							
Tipologia	**Negozio**						
Proprietà	**Proprietà**						
Ubicazione	**Pontecagnano Faiano (SA), Via Europa n°117(Via Sicilia n.44)**						
Dati Catastali attuali	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
	7	826	5	C/1	6	39m^2	€ 924,51
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)		
	Sup. Negozio: 40,11 mq				Sup. Negozio: 47,25 mq		
				TOTALE	**Mq 47,25**		
Confini	Il negozio: • Nord, Lotto 1; • Sud, Via Europa; • Ovest, altra U.I.U.; • Est, Via Sicilia						
Descrizione	L'unità immobiliare in oggetto, costituita da un negozio, è localizzata tra via Europa n.117 e via Sicilia n.44 del Comune di Pontecagnano Faiano (SA). Detto immobile è						

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

	localizzato nel pieno centro del Paese, a pochi Passi dal Municipio. È realizzato con struttura portante intelaiata e solai piani ed è costituito da sette piani fuori terra. Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è così costituito: un unico ambiente e risulta essere fuso sul piano fisico con il Lotto 1. Ha accesso diretto sia da Via Europa che da Via Sicilia. È dotato di pavimento in piastrelle di ceramica e infissi in alluminio con saracinesche esterne, oltreché degli impianti elettrici. Al momento dell'accesso tutti gli impianti risultavano presenti ma non è stato possibile verificare la loro funzionalità e non si rinvenivano i relativi certificati di impianto.

LOTTO 2

Tipologia	**Negozio**						
Proprietà	**Proprietà**						
Ubicazione	**Pontecagnano Faiano, Via Sicilia n°38-40-42**						
Dati Catastali attuali	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
	7	826	4	C/1	4	66m^2	€ 1.152,11
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)		
	Sup. Negozio: 63,00 mq				Sup. Negozio: 72,14		
	TOTALE				**Mq 72,14**		
Confini	Il Negozio: • Nord, altra U.I.U.; • Sud, Lotto 2; • Ovest, altra U.I.U e vano scala comune; • Est, Via Sicilia.						
Descrizione	L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un negozio al piano terra, sito alla via Sicilia n.38-40-42 del Comune di Pontecagnano Faiano (SA). Detto immobile è localizzato nel pieno centro del Paese, a pochi passi dal Municipio. È realizzato con						

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

	struttura portante intelaiata e solai piani ed è costituito da sette piani fuori terra. Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'immobile, è costituito da un unico ambiente principale, nonchè un piccolo wc e un ripostiglio, realizzato senza titoli. Inoltre, lo stesso è fuso sul piano fisico con il Lotto 2. Il negozio ha un doppio accesso diretto su Via Sicilia. È dotato di pavimento in piastrelle di ceramica e infissi in alluminio con saracinesche esterne, nonché degli impianti elettrici ed idrici. Al momento dell'accesso tutti gli impianti risultavano presenti ma non è stato possibile verificare la funzionalità, inoltre non si rinvenivano i relativi certificati di impianto.

LOTTO 3

Tipologia	**Negozio**						
Proprietà	**Proprietà**						
Ubicazione	**Salerno (SA), Piazza Pasquale Naddeo n°1/A**						
Dati Catastali attuali	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
	61	26	1	C/1	8	68m^2	€ 1.558,23
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)		
	Sup. negozio: 52,73 mq Sup. soppalco: 27,79 mq				Sup. negozio: 61,75 mq Sup.soppalco/deposito: 80%di 27,79		
				TOTALE	**Mq 83,98**		
Confini	Il negozio: • Nord, Via Ponte Vecchio; • Sud, Lotto 4; • Ovest, via Ponte Vecchio e Lotto 4; • Est, via Palma.						
Descrizione	L'unità immobiliare in oggetto, costituita da un negozio, è localizzata in Piazza						

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

	Pasquale Naddeo n.1/A del Comune di Salerno (SA), in zona centrale della città. L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata e solai piani ed è costituito da otto piani fuori terra. Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione. L'immobile è composto da un ambiente, a Sud, dedicato alla vendita, nel quale è presente anche la botola di accesso al soppalco soprastante, e uno spazio retrostante adibito a deposito con un W.c. Il Soppalco, invece, è caratterizzato da un unico ambiente. L'intero immobile è dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica e gres, infissi in alluminio con protezione esterna in ferro per le finestre e saracinesca per la porta d'ingresso. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, che al momento dell'accesso risultavano funzionanti ma non si rinvenivano i relativi certificati di impianto.

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici, fotografici e catastali allegati alla presente (allegati 1-4-5).

Il sottoscritto, ha verificato la corrispondenza dei dati dell'immobile pignorato con i dati riportati nell'atto di pignoramento, e la insussistenza di altre procedure esecutive nonostante vi siano altri pignoramenti.

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;***

Lotto 1-2 (allegato 6)

- Atto a rogito notaio Frauenfelder dott. Bruno in data 16.01.2003 contenente DIVISIONE tra i signori PUGLIESE PASQUALE nato il [redacted] GERARDO nato il [redacted] e PUGLIESE MARIO nato il [redacted], trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 27.10.2003 ai nn. 3545/2892.

- Atto a rogito notaio Frauenfelder dott. Bruno in data 16.01.2003 contenente donazione dei diritti della nuda proprietà dai signori PUGLIESE GIUSEPPE nato il [redacted] e

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

STIFANO ANELLA nata il [redacted], trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno in data 27.01.2003 ai nn. 3543/2890.

- La signora STIFANO ANELLA nata il [redacted], viene immessa nel possesso degli immobili siti in PONTECAGNANO, con atto a rogito notaio Troiano dott.ssa Rosa in data 06.03.1986 contenente la COMPRAVENDITA, in regime di comunione legale, dal signor. CARAMANDO LAZZARO nato il [redacted] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 21.12.1966 al n. 25952

Lotto 3 (allegato 6)

- Atto a rogito notaio Frauenfelder dott. Bruno in data 16.01.2003 contenente DIVISIONE tra i signori PUGLIESE PASQUALE nato il [redacted] PUGLIESE GERARDO nato il [redacted] e PUGLIESE MARIO nato il [redacted], trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 27.10.2003 ai nn. 3545/2892.

- Atto a rogito notaio Frauenfelder dott. Bruno in data 16.01.2003 contenente donazione dei diritti della nuda proprietà dai signori PUGLIESE GIUSEPPE nato il [redacted] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 27.01.2003 ai nn. 3544/2891, con successiva estinzione e consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in dipendenza del decesso della signora STIFANO ANELLA avvenuto in data 30.03.2007 e del decesso del signor PUGLIESE GIUSEPPE avvenuto in data 12.10.2010.

- Il Signor PUGLIESE GIUSEPPE nato il [redacted] viene immesso nel possesso dell'immobile sito in Salerno con atto a rogito notaio SICA in data 18.12.1966, contenente COMPRAVENDITA dai signori DI GIUDA VITTORIO ed altri, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 21.12.1966 al n. 25952.

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.***

L'esecutato Sig. Pasquale Pugliese risulta intestatario degli immobili oggetto di pignoramento. Nello specifico si evidenzia che all'attualità l'intestazione catastale è errata, poiché a seguito della morte del

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

nudo proprietario in capo all'esecutato va l'intera proprietà mediante la presentazione di pratica catastale di voltura.

Inoltre per la loro natura fisica è stato possibile suddividere gli immobili oggetto di pignoramento in 3 (tre) lotti differenti.

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.***

Al momento dell'accesso, gli immobili erano così occupati:

- *Lotto 1-2:* l'immobile, al momento dell'accesso risultava libero e nella disponibilità dell'esecutato.
- *Lotto 3:* al momento dell'accesso, l'immobile risultava nella disponibilità dalla Società "Dolceria del Vesuvio", la quale lo occupava tramite contratto di locazione num. 006499 serie: 3 identificativo telematico: TE310L006499000MD

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi così come indicato nella certificazione rilasciata dall'Ufficio "Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale foreste e caccia sezione usi civici della Regione Campania" (allegato 11).

Il debitore gode della proprietà degli immobili pignorati.

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..***

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

Il sottoscritto, analizzato il mercato immobiliare della zona, nonché la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (allegato 10), ritiene che il più probabile canone di locazione è:

- per il Lotto 1, l'immobile adibito ad negozio, F7 p.lla 826 Sub.5, sia pari ad 500,00(arrotondato) € (cinquecento/00 euro) mensili, determinato considerando un canone mensile di 10,40€ per mq di superficie commerciale (SC=47,25 mq). Pertanto il più probabile canone di locazione è ricavato da:

C = 10,40€ x 47,25 mq = 491,40 € arrotondato 500,00€

Unità immobiliare	Coeff. di Locazione (€ / mq)		Superficie commerciale (mq)	Valore Locazione arrotondato (€ annuo)	
	Min	Max		Min	Max
Negozio	7,20	10,40	47,25	86,40	124,80

- per il Lotto 2, l'immobile adibito a negozio F4 p.lla 826 Sub.4 sia pari ad 750,00 (arrotondato) € (settecentocinquanta/00 euro) mensili, determinato considerando un canone mensile di 10,40 € per mq di superficie commerciale (SC= 72,14 mq). Pertanto il più probabile canone di locazione è ricavato da:

C = 10,40 € x 72,14 mq = 750,26 € arrotondato 750,00€

Unità immobiliare	Coeff. di Locazione (€ / mq)		Superficie commerciale (mq)	Valore Locazione arrotondato (€ annuo)	
	Min	Max		Min	Max
Negozio	7,20	10,40	72,14	86,40	124,40

- per il Lotto 3, l'immobile adibito a negozio F61 p.lla 26 Sub.1 sia pari ad 1.200,00 (arrotondato) € (milleduecento/00 euro) mensili, determinato considerando un canone mensile di 14,30 € per mq di superficie commerciale (SC=83,98 mq). Pertanto il più probabile canone di locazione è ricavato da:

C = 14,30€ x 83,98 mq = 1.200,91 € arrotondato 1.200,00€

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

Unità immobiliare	Coeff. di Locazione (€ / mq)		Superficie commerciale (mq)	Valore Locazione arrotondato (€ annuo)	
	Min	Max		Min	Max
Negozio	12,00	14,30	83,98	8.340,00	9.910,00

Si precisa quindi che in merito al lotto 3 il canone di locazione pattuito dal contratto in essere è congruo poiché non risulta inferiore di un terzo al giusto prezzo a norma dell'art. 2923, comma 3, 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.***

Il debitore in data 05/12/1998 contraeva matrimonio con la sig.ra Pacifico Maria, dove dalle annotazioni si evince che la scelta del regime patrimoniale è quello di separazione dei beni. (Allegato 3). Inoltre, con provvedimento del Tribunale di Salerno in data 13/03/2012 n. 8515/2011 è stata omologata la separazione fra i coniugi.

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.***

A seguito degli accertamenti effettuati, fatta eccezione per le formalità riportate nelle ispezioni ipotecarie (allegato 9) si evidenzia:

A. <u>INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE:</u>

Al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, non si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'esistenza di altri procedimenti giudiziali civili.

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

B. INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI:

In base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per il bene oggetto della presente perizia, l'inesistenza di altri procedimenti giudiziali civili.

C. INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

In base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per il bene oggetto della presente perizia, l'inesistenza di provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

D. INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI:

In base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi, e acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

E. ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

In base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'esistenza di condominio per tutti gli immobili oggetto della seguente perizia. Nello specifico:

- Lotto 1-2 (Pontecagnano Faiano): "Palazzo Caramando" il cui l'amministratore p.t. è l'Ing. Carmine Zoccoli ci forniva tutta la documentazione richiesta in merito agli immobili oggetto della seguente perizia. Dagli stessi si evince che le spese fisse annuali ammontano a circa 210,00€. Inoltre l'esecutato è debitore nei confronti del Condominio Pal. Caramando per quote ordinarie e straordinarie insolute per un importo complessivo di € 1.208,72 (euro milleduecentootto/72) oltre interessi, spese ed accessori avendo attivato Decreto Ingiuntivo: R.G. 825/2021 - Tribunale di Montecorvino Rovella (Allegato 9)

- Lotto 3 (Salerno): "Palazzo P. Naddeo n.4" il cui amministratore p.t. è l'Avv. Giuseppe Mele, ci forniva tutta la documentazione richiesta, in merito agli immobili oggetto della seguente perizia. Dagli Stessi si evince che le spese fisse annuali ammontano a circa 67,80€ e che non vi sono spese straordinarie deliberate ne contenziosi in corso (Allegato 9)

F. INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU':

In base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza di atti impositivi di servitù sul bene della presente procedura.

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

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

(come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e pignoramento, 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.

I beni oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n° 3/2020 sono oggetto delle seguenti formalità (allegato 8):

- Lotto 1-2: Foglio 7 Particella 826 Subalterno 4-5

1. ISCRIZIONE del 06/11/2013 - Registro Particolare 3642 Registro Generale 40708 Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 82282/17036 del 30/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 11/11/2013 - Registro Particolare 33762 Registro Generale 41392 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 94 del 07/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 21/02/2019 - Registro Particolare 5430 Registro Generale 6993 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 939 del 12/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 13/01/2020 - Registro Particolare 773 Registro Generale 949 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 11354 del 21/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 25/05/2020 - Registro Particolare 10822 Registro Generale 14160 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 10243 del 15/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

- Lotto 3: Foglio 61 Particella 26 Subalterno 1

1. ISCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 3442 Registro Generale 19840 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 107848/100 del 06/05/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 661 del 18/02/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 29/02/2012 - Registro Particolare 647 Registro Generale 8372 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 1051 del 13/07/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

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

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2186 del 16/07/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 06/11/2013 - Registro Particolare 3642 Registro Generale 40708 Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 82282/17036 del 30/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 11/11/2013 - Registro Particolare 33762 Registro Generale 41392 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 94 del 07/10/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 21/02/2019 - Registro Particolare 5430 Registro Generale 6993 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 939 del 12/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 13/01/2020 - Registro Particolare 773 Registro Generale 949 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 11354 del 21/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 25/05/2020 - Registro Particolare 10822 Registro Generale 14160 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 10243 del 15/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- <u>Pasquale Pugliese</u>

1. ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2005 - Registro Particolare 9245 Registro Generale 40355 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 17031/100 del 10/03/2004
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in SALERNO(SA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 2717 del 04/05/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/2010 - Registro Particolare 3442 Registro Generale 19840
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 107848/100 del 06/05/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA
Immobili siti in SALERNO(SA)
SOGGETTO DEBITORE

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

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 661 del 18/02/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 29/02/2012 - Registro Particolare 647 Registro Generale 8372 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 1051 del 13/07/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FISCIANO(SA), SALERNO(SA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2186 del 16/07/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2012 - Registro Particolare 2318 Registro Generale 27380 Pubblico ufficiale DI LIEGRO DOMENICO Repertorio 3971/3111 del 29/06/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SALERNO(SA)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2013 - Registro Particolare 3642 Registro Generale 40708 Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 82282/17036 del 30/10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PONTECAGNANO FAIANO(SA), SALERNO(SA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2013 - Registro Particolare 33762 Registro Generale 41392 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 94 del 07/10/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PONTECAGNANO FAIANO(SA), SALERNO(SA)
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2019 - Registro Particolare 5430 Registro Generale 6993 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 939 del 12/02/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PONTECAGNANO FAIANO(SA), SALERNO(SA)
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2020 - Registro Particolare 773 Registro Generale 949 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio

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

11354 del 21/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PONTECAGNANO FAIANO(SA), SALERNO(SA)
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2020 - Registro Particolare 10822 Registro Generale 14160 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 10243 del 15/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PONTECAGNANO FAIANO(SA), SALERNO(SA)
Nota disponibile in formato elettronico

Si indicano di seguito i costi per le relative eventuali cancellazioni:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	**€ 309,00**
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	**€ 309,00**
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	**€ 309,00**
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	**€ 309,00**
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	**€ 50,00**
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	**€ 94,00+0,5% somma iscritta**
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	**€ 94,00+0,5% somma iscritta**
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	**€ 94,00+0,5% somma iscritta**
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo e.tr.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**

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

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

ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse e all'esito di accurato controllo incrociato.

Il sottoscritto ha prodotto documentazione catastale ed ipotecaria allegata alla presente (allegati 4-8).

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 la 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 dell'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Regolarità Edilizia (allegato 7)

Il sottoscritto visionato lo stato dei luoghi e vista documentazione ottenuta dagli Uffici tecnici competenti ha riscontrato quanto segue:

- *LOTTO 1-2*

agli atti del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) risultano i seguenti titoli autorizzativi:

1. Concessione edilizia del 25/03/1982 n.94

2. Concessione edilizia in variante

- *LOTTO 3*

agli atti del Comune di Salerno (SA) risultano i seguenti titoli autorizzativi:

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

1. licenza eidlizia n.141 del 13/04/1962

2. concessione edilizia in sanatoria (ex – art.39 L.n°724 del 23/12/1994) n. 524 anno 1998

Regolarità Catastale e Urbanistica (Allegati 4-7)

A seguito del confronto della documentazione catastale e urbanistica acquisita e dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si evidenziano diverse difformità. Nello specifico:

- LOTTO 1

- demolizione ripostiglio

- fusione sul piano fisico con il Lotto 1

Quindi si evidenzia che il descritto stato dei luoghi risulta difforme, così come precedentemente specificato, pertanto occorre in primis effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con lavori edili, redigendo pratica urbanistica S.C.I.A sanatoria, meglio evidenziato negli elaborati grafici redatti (Allegato 5), in secondo luogo presentare pratica catastale DOCFA e infine certificato per l'agibilità. Il costo, delle lavorazioni, dello smaltimento delle spese tecniche e pratiche urbanistiche e catastali, incluso oneri ammonta in via presuntiva a 4.000,00euro (detto importo verrà detratto dal valore finale). Inoltre, dall'analisi delle pratiche urbanistiche è emerso un errore di calcolo della cubatura dell'intero piano terra del fabbricato, quindi a garanzia verrà applicata un'ulteriore detrazione per eventuali oneri, sanzioni, nulla osta e interessi in via presuntiva pari a 15.000,00€

- LOTTO 2

- realizzazione ripostiglio

- fusione sul piano fisico con il Lotto 2

Quindi si evidenzia che il descritto stato dei luoghi risulta difforme, così come precedentemente specificato, pertanto occorre in primis effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con lavori edili, redigendo pratica urbanistica S.C.I.A sanatoria, meglio evidenziato negli elaborati grafici redatti (Allegato 5), in secondo luogo presentare pratica catastale DOCFA e infine certificato per l'agibilità. Il costo, delle lavorazioni, dello smaltimento delle spese tecniche e pratiche urbanistiche e catastali, incluso oneri ammonta in via presuntiva a 4.000,00euro (detto importo verrà detratto dal valore finale). Inoltre, dall'analisi delle pratiche urbanistiche è emerso un errore di calcolo della cubatura dell'intero piano terra del fabbricato, quindi a garanzia verrà applicata un'ulteriore detrazione per eventuali oneri, sanzioni, nulla osta e interessi in via presuntiva pari a 15.000,00€

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

- LOTTO 3

- demolizione vano scala esistente
- realizzazione botola di collegamento con soppalco
- diversa distribuzione interna degli spazi nel piano soppalcato

Quindi si evidenzia che il descritto stato dei luoghi risulta difforme, così come precedentemente specificato e meglio evidenziato negli elaborati grafici redatti (Allegato 5), pertanto occorre in primis redigere pratica urbanistica S.C.I.A sanatoria, in secondo luogo presentare pratica catastale DOCFA e infine certificato per l'agibilità. Il costo delle spese tecniche e pratiche urbanistiche e catastali, incluso oneri ammonta in via presuntiva a 3.500,00euro (detto importo verrà detratto dal valore finale).

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

INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Dopo aver effettuato una breve descrizione del bene, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale pari alla Superficie Lorda

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

(SL) dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine)* più la Superficie Commerciale degli accessori (S_{ca}) opportunamente ragguagliati.

Si riporta di seguito la formula per calcolare la superficie Commerciale:

$$S_C = SL + S_{ca}$$

dove : $SL = S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + 80\%\ S_{soppalco}$

$$S_{ca} = x_b * A_b$$

A_b : Superfici degli accessori (nel nostro balcone)

X_b: Coefficienti di ragguaglio (25% fino a 25mq oltre 10%)

Dopo aver illustrato il criterio di valutazione utilizzato, si riporta di seguito la tabella riepilogativa della superficie commerciale dei Lotti

Lotto	Descrizione del bene	Superficie commerciale [mq]
1	Negozio	47,25
2	Negozio	72,14
3	Negozio	83,98

Indagine di mercato Lotto 1-2:

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

Agenzia Entrate

Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: PONTECAGNANO FAIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - MUNICIPIO - VIA - V.S.ARANCESCO - C.SO UMBERTO I FINO A VIA PIOLIVE - C.SO FUSCINA - VIA MATTI FINO A VIA SALERNO ESCLUSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Negozi	NORMALE	1450	2100	L	7,2	10,4	L

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	V_{mu}
Negozio	Normale	1.450,00	2.100,00	1.775,00

Indagine di mercato Lotto 3:

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

29/7/2021 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Agenzia Entrate

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Centrale/FERROVIA - V.DALMAZIA - V.E.CATERINA -V.PRUDENTE - P.ZZA MADDEO - V.LANZALONE -V.P.SSA SICHELGAITA - V.C.SORGENTE

Codice di zona: B12

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	2300	3500	L	12	14,3	L

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	V_{mu}
Negozio	Normale	2.300,00	3.500,00	2.900,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dai riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI *(Allegato 10)* si considera come **valore unitario di mercato** il valore medio V_{mu} riportato nelle tabelle precedenti.

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

dove:

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

C_i = Sommatoria dei coefficienti correttivi che tengono conto:

- del piano
- dello stato conservativo
- dell'affaccio
- dell'esposizione
- dell'altezza soffitti
- della vista
- dell' occupazione

} in riferimento all'appartamento

- della tipologia,
- stato conservativo
- degli spazi

} in riferimento allo stabile

In conclusione il più probabile valore di mercato dei beni pignorati sarà pari a:

LOTTO	DESCRIZIONE BENE	V_{mu} [€ / mq]	Ci	Superficie Commerciale S_c [mq]	Valore (arrotondato) €
1	Negozio	1.775,00	**0,94**	47,25	**79.000,00**
2	Negozio	1.775,00	**0,92**	72,14	**122.000,00**
3	Negozio	2.900,00	**1,10**	83,98	**231.000,00**

Per i lotti esistono delle voci di detrazione che vanno sottratte al valore prima calcolato, per poter determinare il valore stimato.

Le detrazioni possono essere così riassunte:

Lotto	Pratiche catastali (€)	Pratiche urbanistiche, spese tecniche e lavori Eventuali Sanzioni, oneri, nulla osta e interessi (€)	Detrazione Certificato Agibilità (€)	Certificato APE (€)	Oneri condominiali (€)	Oneri contratti di locazione (€)	Totale Detrazioni (€)

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

1	19.000,00€	200,00€	1.208,72€ /2	/	**19804,36€**
2	19.000,00€	200,00€	1.208,72€ /2	/	**19804,36€**
3	3.500,00€	200,00€	/	3.000,00	**6.700,00€**

Quindi si ottiene il valore stimato di ogni lotto, di seguito riportato:

	Valore Calcolato (Euro)	Detrazioni (Euro)	**Valore Stimato (V calcolato – detrazioni) (Euro)**
Lotto 1	79.000,00 €	19.804,36 €	59.195,64 €
Lotto 2	122.000,00 €	19.804,36 €	102.195,64 €
Lotto 3	231.000,00 €	6.700,00 €	224.300,00 €

Infine ai sensi dell'art.568 c.p.c. si applica un ulteriore riduzione pari al 15% del valore stimato ottenendo così i seguenti valori:

	Valore Stimato(Euro)	Detrazioni 15% (Euro)	**Valore Finale (V stimato – detrazioni 15%) (Euro)arrotondato**
Lotto 1	59.195,64 €	8.879,35 €	50.000,00€
Lotto 2	102.195,64 €	15.329,35 €	87.000,00€
Lotto 3	224.300,00 €	33.645,00 €	191.000,00€

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

I beni mobili rilevati all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento consistono:

1. Lotto 1- piccoli oggetti; Spesa/ Valore di Mercato/
2. Lotto 2- piccoli oggetti; Spesa/ Valore di Mercato/
3. Lotto 3 –Mobilio e attrezzature per l'esercizio di attività di vendita prodotti dolciari. Le spese complessive occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione di detti beni ammontano a circa 5.000,00 €. Inoltre, il presumibile valore di mercato dei beni mobili rilevati durante il sopralluogo è di circa 15.000,00 €.

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

4. PARTE RIASSUNTIVA - ESPOSIZIONE IN FORMA SINTETICA

LOTTO 1							
Tipologia	**Negozio**						
Proprietà	**Proprietà**						
Ubicazione	**Pontecagnano Faiano (SA), Via Europa n°117(Via Sicilia n.44)**						
Dati Catastali attuali	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
	7	826	5	C/1	6	39m^2	€ 924,51
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)		
	Sup. Negozio: 40,11 mq				Sup. Negozio: 47,25 mq		
				TOTALE	**Mq 47,25**		
Confini	Il negozio: • Nord, Lotto 1; • Sud, Via Europa; • Ovest, altra U.I.U.; • Est, Via Sicilia						
Descrizione	L'unità immobiliare in oggetto, costituita da un negozio, è localizzata tra via Europa n.117 e via Sicilia n.44 del Comune di Pontecagnano Faiano (SA). Detto immobile è localizzato nel pieno centro del Paese, a pochi Passi dal Municipio. È realizzato con struttura portante intelaiata e solai piani ed è costituito da sette piani fuori terra. Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'immobile è così costituito: un unico ambiente e risulta essere fuso sul piano fisico con il Lotto 1. Ha accesso diretto sia da Via Europa che da Via Sicilia. È dotato di pavimento in piastrelle di ceramica e infissi in alluminio con saracinesche esterne,						

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

	oltreché degli impianti elettrici. Al momento dell'accesso tutti gli impianti risultavano presenti ma non è stato possibile verificare la loro funzionalità e non si rinvenivano i relativi certificati di impianto.
Valore del bene:	**50.000,00€**

LOTTO 2							
Tipologia	**Negozio**						
Proprietà	**Proprietà**						
Ubicazione	**Pontecagnano Faiano, Via Sicilia n°38-40-42**						
Dati Catastali attuali	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
	7	826	4	C/1	4	66m^2	€ 1.152,11
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)		
	Sup. Negozio: 63,00 mq				Sup. Negozio: 72,14		
	TOTALE				**Mq 72,14**		
Confini	Il Negozio: • Nord, altra U.I.U.; • Sud, Lotto 2; • Ovest, altra U.I.U e vano scala comune; • Est, Via Sicilia.						
Descrizione	L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un negozio al piano terra, sito alla via Sicilia n.38-40-42 del Comune di Pontecagnano Faiano (SA). Detto immobile è localizzato nel pieno centro del Paese, a pochi passi dal Municipio. È realizzato con struttura portante intelaiata e solai piani ed è costituito da sette piani fuori terra. Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione.						

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

	L'immobile, è costituito da un unico ambiente principale, nonchè un piccolo wc e un ripostiglio, realizzato senza titoli. Inoltre, lo stesso è fuso sul piano fisico con il Lotto 2. Il negozio ha un doppio accesso diretto su Via Sicilia. È dotato di pavimento in piastrelle di ceramica e infissi in alluminio con saracinesche esterne, nonché degli impianti elettrici ed idrici. Al momento dell'accesso tutti gli impianti risultavano presenti ma non è stato possibile verificare la funzionalità, inoltre non si rinvenivano i relativi certificati di impianto.
Valore del bene:	**87.000,00€**

LOTTO 3							
Tipologia	**Negozio**						
Proprietà	**Proprietà**						
Ubicazione	**Salerno (SA), Piazza Pasquale Naddeo n°1/A**						
Dati Catastali attuali	**Foglio**	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
	61	26	1	C/1	8	68m^2	€ 1.558,23
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)				SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)		
	Sup. negozio: 52,73 mq Sup. soppalco: 27,79 mq				Sup. negozio: 61,75 mq Sup.soppalco/deposito: 80%di 27,79		
				TOTALE	**Mq 83,98**		
Confini	Il negozio: • Nord, Via Ponte Vecchio; • Sud, Lotto 4; • Ovest, via Ponte Vecchio e Lotto 4; • Est, via Palma.						
Descrizione	L'unità immobiliare in oggetto, costituita da un negozio, è localizzata in Piazza						

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

	Pasquale Naddeo n.1/A del Comune di Salerno (SA), in zona centrale della città. L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata e solai piani ed è costituito da otto piani fuori terra. Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione. L'immobile è composto da un ambiente, a Sud, dedicato alla vendita, nel quale è presente anche la botola di accesso al soppalco soprastante, e uno spazio retrostante adibito a deposito con un W.c. Il Soppalco, invece, è caratterizzato da un unico ambiente. L'intero immobile è dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica e gres, infissi in alluminio con protezione esterna in ferro per le finestre e saracinesca per la porta d'ingresso. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, che al momento dell'accesso risultavano funzionanti ma non si rinvenivano i relativi certificati di impianto.
Valore del bene:	**191.000,00€**

5. CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E. e rassegna la presente relazione, che si compone di n°20 pagine dattiloscritte e n°13 allegati.
Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Salerno, 01 Settebre 2021

L'Esperto
Dott. Ing. DE PRISCO Salvatore

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
INGEGNERE SALVATORE DE PRISCO
SEZ. B
2379/B

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