

**TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 46/2025
"OMISSIS"**

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA OMISSIS

CURATORE: DOTT. OMISSIS

Salerno, li MARZO 2026

ing. PASQUALE MODICA

Via Balzico N. 34

84122 SALERNO

tel: 089251307

cell: 3284232817

PEC: pasquale.modica@ordingsa.it

MAIL: pasquamod@libero.it

INDICE

PREMESSA	1
----------------	---

Quesito 1: Identificazione catastale completa di confini e descrizione dettagliata degli immobili oggetto di liquidazione giudiziale 1

DESCRIZIONE GENERALE 1

DESCRIZIONE DEL LOTTO..... 5

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO..... 13

CONFINI LOTTO 13

SUSSISTENZA DI PROCEDURE ESECUTIVE LOTTO 13

Quesito 2: Indicazione della provenienza dei beni oggetto di liquidazione giudiziale..... 13

Quesito 3: Valutazione della possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisposizione di 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... 13

Quesito 4: Indicazione sullo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, specificando 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. Verifica sulla presenza dei eventuali diritti di censo, livello o uso civico e conseguente affrancazione da tali pesi. 14

Quesito 5: Determinazione del più probabile canone di locazione degli immobili rientranti procedura di liquidazione e, in caso di immobili già concessi in locazione, verifica se il canone pattuito risulti inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ..... 14

Quesito 6: Indicazione del regime patrimoniale del debitore oggetto di liquidazione giudiziale, 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 notazione. 14

Quesito 7: Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indicazione in particolare dell'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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore. 14

Quesito 8: Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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), con indicazione in particolare di creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) ed i costi per le relative cancellazioni..... 15

Quesito 9: *Acquisizione e deposito di 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 incarico, con segnalazione di eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato. .16*

Quesito 10: *Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indicazione della 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 facendone menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei 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; 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. 16*

PREMESSA..... 16

REGOLARITÀ URBANISTICA..... 17

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ 17

Quesito 11: *Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia 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. Esposizione analitica degli adeguamenti e delle 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 forfetario 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 di quota indivisa, si fornirà la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise. 17*

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI..... 18

STIMA LOTTO UNICO 20

Quesito 12: *Quantificazione delle presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile oggetto di liquidazione nonché il loro presumibile valore di mercato..... 21*

Quesito 13: *Si correda la relazione di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria*

descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione viene redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità del debitore; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili del debitore.

.....21

RIEPILOGO SINTETICO LOTTO UNICO – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 46/2025..... 22

Quesito 14: .Estrazione di 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.23

CONGEDO C.T.U..... 24

ELENCO ALLEGATI 25



TRIBUNALE DI SALERNO - SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 46/2025:
"OMISSIS "

GIUDICE DELEGATO: ILL.MA DOTT.SSA OMISSIS

CURATORE: DOTT. OMISSIS

PREMESSA

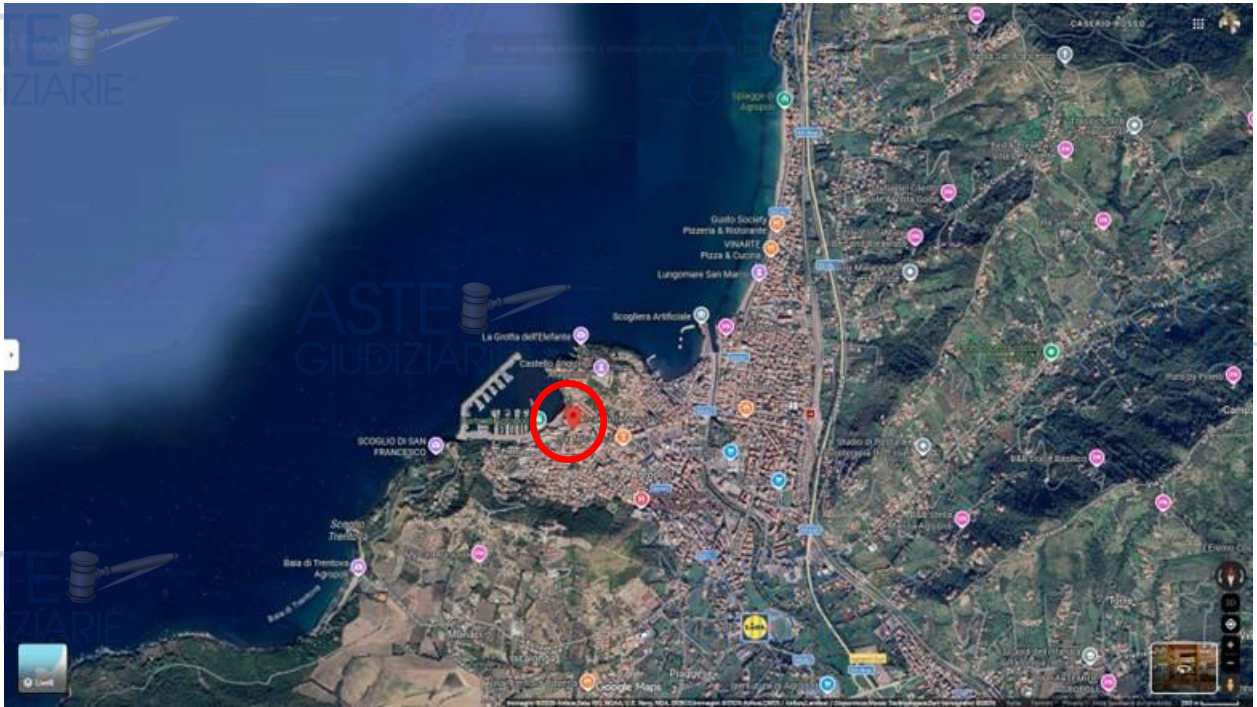
Lo scrivente Ing. Pasquale Modica, domiciliato in Salerno alla Via Balzico n.34, veniva incaricato dal dott. OMISSIS e successiva autorizzazione dell'ill.mo G.D. dott.ssa Dott.ssa OMISSIS del 27/01/2026 (CFR. ALL. 1 -NOMINA AUTORIZZATA) di procedere alla stima dei beni acquisiti all'attivo della procedura, ovvero immobile sito in Agropoli in Piazza delle Mercanzie n. 4 identificato al Catasto Fabbricati del comune di Agropoli al Foglio 40, particella 464 sub 3, intestato alla OMISSIS sede in SALERNO (SA) C.F. OMISSIS.

A seguito del conferimento di detto incarico lo scrivente, riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito all'incarico affidatomi, redigendo di seguito la presente relazione, rispondendo ai quesiti indicati ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

Quesito 1: Identificazione catastale completa di confini e descrizione dettagliata degli immobili oggetto di liquidazione giudiziale

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è sito in zona centrale del comune di AGROPOLI a ridosso del porto turistico (CENTRO URBANO: VIA RIVIERA, V.G.MAZZINI, V.LE C. ROSSI, C.SO DIAZ, V.PIAVE, V.LE EUROPA, P.ZZA DELLA REPUBBLICA, V.DUCA SANFELICE, V.M.POLO) in un contesto urbanizzato a carattere residenziale/commerciale, come mostrano le successive ortofoto di inquadramento territoriale ed alcune foto esterne (CFR. FOTO 1//3) scattate dal sottoscritto durante il sopralluogo effettuato in data 07/02/2026.



Ortofoto inquadramento generale della Piazza delle Mercanzie in Agropoli



Ortofoto inquadramento territoriale della Piazza delle Mercanzie con individuazione del fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di stima



Foto 1- vista del fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di stima dalla Piazza delle Mercanzie



Foto 2- vista del porto dalla Piazza delle Mercanzie



Foto 3- Piazza delle Mercanzie



Foto 4- Piazza delle Mercanzie

Attesa la natura del bene oggetto di stima, lo scrivente ha provveduto alla formazione di un unico lotto di vendita:

LOTTO UNICO- LOCALE COMMERCIALE SITO IN AGROPOLI (SA), PIAZZA DELLE MERCANZIE N. 4 (IN N.C.E.U. FL. 40, P. LLA 464, SUB 3, CAT C/1, PIANO TERRA).

Tanto premesso si entra nel merito della descrizione dell'unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO- LOCALE COMMERCIALE SITO IN AGROPOLI (SA), PIAZZA DELLE MERCANZIE N. 4 IN N.C.E.U. FL. 40, P. LLA 464, SUB 3, CAT C/1, PIANO TERRA

DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'accesso all'immobile, sito al piano terra, avviene direttamente dalla Piazza delle Mercanzie (CFR. FOTO 1//5), in un contesto urbanizzato nei pressi del porto turistico del comune di Agropoli, ove sono presenti diverse attività ricettive di tipo turistico/commerciale.

L'immobile ad uso commerciale, ha una superficie utile complessiva di 45,00mq (superficie commerciale 65,00mq) ed altezza utile interna di 3,30m, si compone di un vano ingresso (CFR. FOTO 6//8) ove è sito un vano bagno ed antibagno (CFR. FOTO 9) e da una zona adibita a cucina con retrostante deposito e wc (CFR. FOTO 10//15). Esternamente all'immobile è sito un dehors permanente (CFR. FOTO 16//18) di 35,50mq.

La struttura portante dell'immobile è in muratura con rivestimenti in pietra viva nella zona ingresso ed in ceramiche nelle restanti posizioni (cucina, bagno e deposito/wc).

La struttura dehors di tipo permanente (dimensioni esterne pari a 7,10m x 5,00m ed altezza lorda pari a 2,80m) è composta da una soletta pavimentata di circa 20 cm con ancorata struttura intelaiata e di copertura in PVC e chiusure laterali trasparenti.

Come visibile dalle foto seguenti (CFR. FOTO 5//15) l'immobile versa in ottime condizioni manutentive.

La rappresentazione grafica redatta dallo scrivente e riportata in ALLEGATO 7 è congruente alla planimetria catastale in atti del 31/05/2017 riportata in ALLEGATO 2.

Si riportano di seguito le foto significative relative al lotto oggetto di incarico:



Foto 5- accesso all'immobile da Piazza delle Mercanzie



Foto 6- vano ingresso al locale (da Piazza delle Mercanzie)



Foto 7- vano ingresso del locale



Foto 8- vano ingresso del locale con accesso al Bagno (sulla sinistra)



Foto 9 – vano Bagno ed antibagno nella zona ingresso del locale

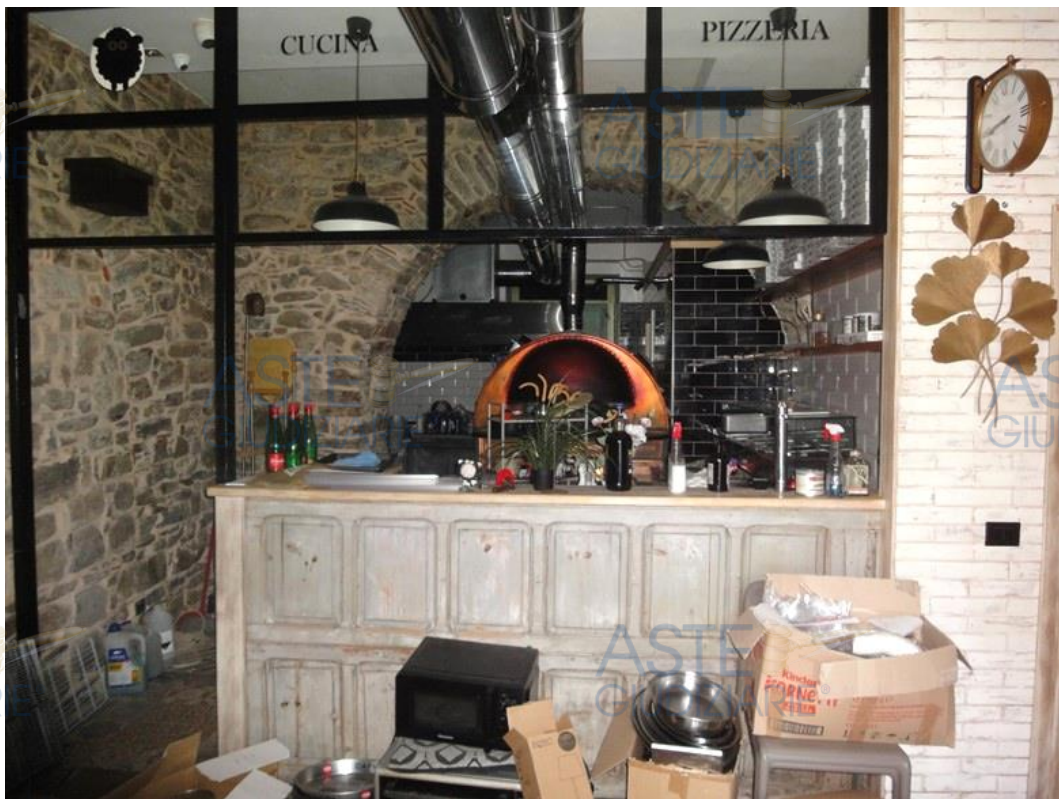


Foto 10– area intermedia tra l’ingresso e la cucina



Foto 11- area cucina



Foto 12- area cucina



Foto 13- area cucina con accesso al vano deposito e WC



Foto 14 - vano deposito



Foto 15- vano WC



Foto 16- area esterna antistante l'ingresso al locale occupata da dehors permanente



Foto 17- dehors permanente a servizio del locale



Foto 18- dehors permanente a servizio del locale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO

L'IMMOBILE È IDENTIFICATO IN N.C.E.U. DEL COMUNE DI AGROPOLI (SA) PIAZZA DELLE MERCANZIE N. 4 – PIANO TERRA DAI SEGUENTI DATI CATASTALI:

- **FL. 40 - P. LLA 464 - SUB 3 - CAT C/1 - CLASSE 3 - CONSISTENZA 32,00 MQ - SUPERFICIE CATASTALE 57,00 MQ - RENDITA: 323,92€**

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS sede in SALERNO (C.F. OMISSIS): proprietà 1/1.

La rappresentazione grafica redatta dallo scrivente e riportata in **ALLEGATO 7** è congruente alla planimetria catastale in atti del 31/05/2017 riportata in **ALLEGATO 2**.

CONFINI LOTTO

Il LOTTO confina:

- A NORD-OVEST con Piazza delle Mercanzie;
- A NORD-EST con particella 464;
- Ad SUD-EST con particella 985;
- Ad SUD-OVEST con particella 463.

SUSSISTENZA DI PROCEDURE ESECUTIVE LOTTO

Sull'immobile non gravano procedure esecutive (**CFR ISPEZIONI IPOTECARIE IN ALL N. 3**).

Quesito 2: Indicazione della provenienza dei beni oggetto di liquidazione giudiziale.

La società OMISSIS sede in SALERNO (C.F. OMISSIS) risulta piena proprietaria 1/1 dell'immobile in forza del seguente titolo di provenienza:

- atto di compravendita del 28/04/2023 per notar CARBONE CARLO Repertorio n. 14915 (**CFR ALLEGATO N. 4**) dal sig. OMISSIS , cui era pervenuto (per la quota di 1/2 in piena proprietà) con il fratello OMISSIS (per rinuncia del padre OMISSIS) per successione ereditaria della madre signora OMISSIS deceduta in data 30 settembre 1982 e successivamente per atto di divisione per notar Antonia Angrisani in data 27 marzo 1986, Repertorio 7099, per la restante quota di proprietà pari ad 1/2 dal fratello OMISSIS .

Quesito 3: Valutazione della possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisposizione di 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.

Essendo il LOTTO in piena proprietà 1/1 e dunque non essendo presenti comproprietari, non sussistono i presupposti di un progetto di divisione.

Quesito 4: Indicazione sullo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, specificando 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. Verifica sulla presenza dei eventuali diritti di censo, livello o uso civico e conseguente affrancazione da tali pesi.

Il possesso dell'immobile è detenuto attualmente dal curatore dott. OMISSIS .

Quesito 5: Determinazione del più probabile canone di locazione degli immobili rientranti procedura di liquidazione e, in caso di immobili già concessi in locazione, verifica se il canone pattuito risulti inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ampiamente documentate e dettagliate nell'ambito della descrizione, onde addivenire al più probabile canone di locazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare una STIMA DIRETTA, basata sull'osservazione delle fonti e su indagini dirette (si veda dettaglio di tale metodologia riportato nella risposta al quesito N. 11) deducendo il seguente canone locativo:

CANONE D'AFFITTO LOTTO UNICO: 780,00€ al mese (corrispondenti a 9.360,00€ annui).

Quesito 6: Indicazione del regime patrimoniale del debitore oggetto di liquidazione giudiziale, 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 notazione.

Il debitore è costituito dalla società OMISSIS sede in SALERNO (C.F. OMISSIS), con sede in Salerno, Piazza Ventiquattro Maggio n. 21 iscritta presso la C.C.I.A.A di Salerno con numero Registro Imprese, coincidente con Codice Fiscale e Partita IVA OMISSIS , n. R.E.A. 491158, pertanto è stata prodotta la visura camerale della società (CFR ALLEGATO N. 5).

Quesito 7: Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indicazione in particolare dell'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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore.

Il LOTTO non ha carattere condominiale.

Non risultano trascrizioni (CFR ISPEZIONI IPOTECARIE IN ALLEGATO N. 3) contro la società debitrice di domande giudiziali sull'immobile oggetto di stima.

Quesito 8: Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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), con indicazione in particolare di creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) ed i costi per le relative cancellazioni.

Dalle ispezioni eseguite sull'immobile costituente il LOTTO UNICO rientrante nel presente procedimento (nonché sui proprietari ricadenti nell'ultimo ventennio) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità risultano in essere le seguenti formalità (CFR ISPEZIONI IPOTECARIE IN ALLEGATO N. 3):

- **ISCRIZIONE del 28/06/2023 - NN 2636/27457- IPOTECA VOLONTARIA** del 26/06/2023 DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (per la complessiva somma di euro 250.000,00 di cui euro 125.000,00 per capitale) **A FAVORE** di INTESA SANPAOLO S.P.A.- C.F. 00799960158 con sede in TORINO **E CONTRO** OMISSIS - C.F. OMISSIS , gravante per i diritti di proprietà 1/1 sull'immobile in NCEU di AGROPOLI (SA) FL 40, P.LLA 464 SUB. 3.
- **TRASCRIZIONE del 15/01/2026 - NN 1352/1647 - ATTO GIUDIZIARIO** SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE **A FAVORE** DI MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS **E CONTRO** OMISSIS - C.F. OMISSIS ;

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

Quesito 9: Acquisizione e deposito di 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 incarico, con segnalazione di eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali, per soggetto e storiche per immobile acquisendo altresì la planimetria e l'estratto del foglio di mappa (wegis).

Tale documentazione catastale è riportata integralmente in **ALLEGATO N. 2 - VISURE CATASTALI.**

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare sono state effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie per soggetti e per immobili, estraendo le note significative.

Gli elenchi sintetici e le note estratte in dettaglio sono riportate in **ALLEGATO N. 3 – ISPEZIONI IPOTECARIE.**

Quesito 10: Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indicazione della 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 facendone 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; 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.

PREMESSA

Lo scrivente effettuava richiesta accesso atti a mezzo PEC del 20/02/2026 presso lo sportello edilizio del Comune di AGROPOLI settore SUE-AREA 5 e SUAP-AREA 6 (CFR. ALLEGATO N. 6.1).

In data 23/02/2026 a mezzo PEC Prot. N. 0006603/2026 – l'ufficio SUAP-AREA 6 trasmetteva RISCANTRO ACCESSO AGLI ATTI (CFR. ALLEGATO N. 6.2), riportando testualmente:

Si comunica che l'ing. Pasquale Modica, in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento di Liquidazione Giudiziale n. 46/2025, ha presentato istanza di accesso agli atti, ai sensi della legge n°241/90 e D.P.R. 184/06 con nota pervenuta al Comune di Agropoli (SA) prot.n°6476 del 20.02.2026, chiedendo di prendere visione ed estrarre copia della pratiche relative all'immobile sito in Piazza delle Mercanzie n.4 intestata a OMISSIS, come si evince dalla richiesta che si allega in copia;

Ai sensi del D.P.R. 184/2006 la ditta in indirizzo ha facoltà, nei termini di 10 giorni dal ricevimento della presente, di presentare motivi o stativi alla richiesta inoltrata. Decorso tale termine, questo ufficio provvederà in merito alla richiesta di accesso anche prescindendo dalle deduzioni del contro interessato.

In data 19/03/2026 lo scrivente si recava presso gli uffici comunali di Agropoli ove reperiva la seguente documentazione relativamente all'immobile oggetto di liquidazione giudiziale (CFR. ALLEGATO N. 6.3):

- C.I.L.A. richiesta al SUE del 03.01.2017 prot. 000325;
- S.C.A. presentata al SUE del 01.06.2017 prot. 017783 inerente la C.I.L.A. del 03.01.2017 prot. 000325;
- S.C.I.A. richiesta al SUAP del 01.06.2017 prot. 017879;
- Concessione di suolo pubblico del 13/1/2024 prot. 0036289/2024 rilasciata dall'AREA 6 – SUAP giusta autorizzazione per somministrazione all'esterno di esercizio pubblico mediante S.C.I.A. richiesta al SUAP del 20.01.2023 prot. 6154, il cui canone annuale ultimo rinnovato fino alla data del 27/03/2025 era pari ad euro 2.764,58.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dal confronto dei grafici assentiti alla documentazione urbanistica rinvenuta con lo stato dei luoghi riscontrato in data sopralluogo del 07/02/2026 si evince che l'immobile risulta urbanisticamente regolare e conforme ai grafici assentiti nella documentazione reperita (CFR. ALLEGATO N. 6.3).

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Presso gli uffici tecnici del comune di AGROPOLI è stata rinvenuta la Segnalazione Certificata di Agibilità richiesta al SUE in data 01.06.2017 prot. 017783 inerente la C.I.L.A. del 03.01.2017 prot. 000325 (CFR. ALLEGATO N. 6.3).

Quesito 11: Determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia 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. Esposizione analitica degli adeguamenti e delle 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 forfetario 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 di quota indivisa, si fornirà la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

Vista la natura e la tipologia dell'immobile oggetto di procedimento si è provveduto alla formazione di **UN UNICO LOTTO DI VENDITA**.

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

In generale il più probabile valore di mercato di un bene può essere determinato per via sintetica o per via analitica:

- il metodo "sintetico comparativo" si concretizza nella determinazione del probabile valore di mercato attraverso lo sviluppo di una analisi economica di beni di prezzi noti (scelti quale unità di riferimento) e della successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Le indagini di mercato permetteranno di costruire una scala dei valori immobiliari, proprio in relazione alle diverse peculiarità dei beni oggetto di analisi, ancorché simili per caratteri generali, all'interno della quale andare a collocare, per confronto, il bene oggetto di stima.
- Il metodo "analitico" consiste nella determinazione del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione del reddito di cui l'immobile è capace

Nel caso specifico, in relazione alla natura degli immobili in esame (commerciale) risulta immediata l'applicazione del metodo sintetico essendo presente un mercato con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione.

Dunque Il valore di mercato V degli immobili sarà ottenuto con la formula:

$$V = V_U \times K \times C_p \times S$$

dove:

- V_U è il valore per metro quadro dell'immobile;
- K è il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti k_i ad esse attribuite;
- S è la superficie commerciale dell'immobile.
- C_p è il coefficiente di ragguglio delle superfici considerate.

DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI MERCATO

Nell'ambito della determinazione dei valori V_U , si riportano di seguito alcune fonti ufficiali osservate:

ANALISI DELLE FONTI

1) Analisi della fonte 'Osservatorio dei Beni Immobiliari' dell'Agenzia del Territorio

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: AGROPOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO: VIA RIVIERA, V.G.MAZZINI, V.LE C. ROSSI, C.SO DIAZ, V.PIAVE, V.LE EUROPA, P.ZZA DELLA REPUBBLICA, V.DUCA SANFELICE, V.M.POLO

Codice di zona: B1

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	1200	1800	L	7,3	11,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

2) Analisi della fonte *borsinoimmobiliare.it*- **AGGIORNATO AL MARZO 2026**

I valori riportati in tale pubblicazione sono desunti da dati relativi a compravendite e locazioni a cura del BORSINO IMMOBILIARE. I valori di mercato sono espressi in euro/mq, riferiti alla superficie lorda. I valori di locazione sono espressi in euro/mq per mese, riferiti alla superficie lorda.

Agropoli (SA)
Pza. Della Mercanzia, 84043 Agropoli Sa, Italia

ZONA CENTRO URBANO: VIA RIVIERA, V.G. MAZZINI, V.LE C. ROSSI, C.SO DIAZ, V. PIAVE, V.LE EUROPA, P.ZZA DELLA REPUBBLICA, V. DUCA SANFELICE, V.M. POLO

Posizione Zona: Centro | Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili | Tutte le Statistiche di Zona? | Passa a Borsino PRO

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare... | Tipo contratto... | **procedi**

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati

Valore minimo Euro 1.394	Valore medio Euro 1.698	Valore massimo Euro 2.002	Valuta questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 1.072	Valore medio Euro 1.406	Valore massimo Euro 1.739	Valuta questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Una volta effettuate le opportune analisi comparative e tenuto conto:

- dei valori riportati nelle fonti osservate e delle indagini eseguite;
- delle caratteristiche ubicazionali degli immobili;

– della tipologia degli immobili;
si perverrà al più probabile valore di mercato unitario relativamente all'immobile a destinazione "commerciale" oggetto di stima:

– $V_{\text{unitario commerciale}} = 1.800,00 \text{ €/mq}$

DETERMINAZIONE SUPERFICI (S)

I valori evinti dalle fonti osservate sono tutti riferiti alle superfici lorde, ovvero alla superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie dell'immobile al lordo dei muri interni ed esterni calcolati al 100% nelle porzioni esclusive ed al 50% nelle porzioni a confine, dunque considerando la consistenza catastale e la superficie utile desunta dallo scrivente si considera la seguente superficie commerciale del LOTTO oggetto di procedura:

– **LOCALE COMMERCIALE: 57,00mq (CAT.C/1)**

– **DEHORS PERMANENTE ANNESSO: 35,50mq**

DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI (K e -%)

Per adeguare le quotazioni sopra definite saranno utilizzati alcuni coefficienti di differenziazione ovvero moltiplicatori che riportano il predetto valore medio a quello specifico che tiene conto delle singole peculiarità.

COEFFICIENTE DI ETÀ, QUALITÀ, STATO e PERTINENZIALE DEHORS (K)

Coefficiente che tiene conto dell'età dell'immobile (oltre 100 anni) e dello stato di manutenzione (ottimo), si considera un coefficiente di età-qualità-stato-pertinenziale dehors: $K = 1,40$;

ABBATTIMENTI PERCENTUALI PER FORMALITÀ E VIZI OCCULTI (-%)

Si terrà conto della presenza di formalità pregiudizievoli, nonché di eventuali vizi occulti, operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere, nella misura del - 5,00 %.

Considerando la superficie commerciale determinata ed i coefficienti sopra indicati si riporta il valore di stima del lotto oggetto di liquidazione giudiziale.

STIMA LOTTO UNICO

LOTTO UNICO- LOCALE COMMERCIALE SITO IN AGROPOLI (SA) PIAZZA DELLE MERCANZIE N. 4 (N.C.E.U. FL. 40, P. LLA 464, SUB 3, CAT C/1, PIANO TERRA).				
DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE [mq]	V UNITARIO RIFERIMENTO [€/mq]	K	Valore [€]
LOCALE COMMERCIALE CON DEHORS ESTERNO	57,00	1.800,00	1,40	143.640,00
VALORE LOTTO UNICO [€]				143.640,00
<i>ABBATTIMENTO 5,00 % PER FORMALITÀ E VIZI OCCULTI [€]</i>				<i>136.458,00</i>
VALORE LOTTO UNICO (IN CIFRA TONDA) [€]				136.400,00

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima:

VALORE LOTTO UNICO (PIENA PROPRIETÀ 1/1): 136.400,00€

Quesito 12: Quantificazione delle presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile oggetto di liquidazione nonché il loro presumibile valore di mercato.

Come ampiamente documentato all'interno del LOTTO è presente strumentazione (forno, cucina, ecc) utilizzata per l'attività ultima presente (somministrazione di alimenti e bevande), la cui stima è oggetto di altro elaborato tecnico.

Lo scrivente in questa fase stima quale costo residuo di sgombero del restante materiale ed eventualmente del dehors in euro 2.500.

Si precisa che il canone annuale per l'occupazione suolo (dehors) ultimo rinnovato fino alla data del 27/03/2025 era pari ad euro 2.764,58

Dunque in caso di vendita e mancato rinnovo dell'occupazione pubblica per il dehors (il cui canone annuale ultimo rinnovato fino alla data del 27/03/2025 era pari ad euro 2.764,58) si stima un costo di sgombero e smaltimento a discarica autorizzata complessivo di euro 2.500,00.

Quesito 13: Si correda la relazione di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione viene redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità del debitore; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili del debitore.

Si riporta di seguito ed in **ALLEGATO N. 8** il riepilogo sintetico inerente l'elaborato peritale prodotto.

Una copia della relazione e del riepilogo sintetico saranno riportati in **ALLEGATO N. 9** in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.

RIEPILOGO SINTETICO LOTTO UNICO – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 46/2025

LOCALE COMMERCIALE SITO IN AGROPOLI (SA), PIAZZA DELLE MERCANZIE N. 4 IN N.C.E.U. FL. 40, P. LLA 464, SUB 3, CAT C/1, PIANO TERRA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato in N.C.E.U. del comune di AGROPOLI (SA) dai seguenti dati catastali:

- FL. 40 - P. LLA 464 - SUB 3 - CAT C/1 - CLASSE 3 - CONSISTENZA 32,00 MQ - SUPERFICIE CATASTALE 57,00 MQ - RENDITA: 323,92€ - PIAZZA DELLE MERCANZIE N. 4 - PIANO TERRA.

Intestato a OMISSIS (C.F. OMISSIS) - PROPRIETÀ 1/1.

Lo stato dei luoghi è congruente alla planimetria catastale in atti del 31/05/2017.

CONFINI

Il LOTTO confina:

- A NORD-OVEST con Piazza delle Mercanzie;
- A NORD-EST con particella 464;
- Ad SUD-EST con particella 985;
- Ad SUD-OVEST con particella 463.

PROVENIENZA E PROPRIETÀ

La società OMISSIS con sede in SALERNO (SA) (C.F. OMISSIS) risulta piena proprietaria in forza dell'atto di compravendita del 28/04/2023 per notar CARBONE CARLO Repertorio n. 14915.

STATO DI OCCUPAZIONE

IL LOTTO non risulta locato, il possesso è detenuto dal curatore dott. OMISSIS.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dal confronto dei grafici assentiti alla documentazione urbanistica rinvenuta con lo stato dei luoghi ispezionati in data sopralluogo del 07/02/2026 si evince che l'immobile risulta urbanisticamente regolare e conforme alla documentazione urbanistica rinvenuta presso gli uffici tecnici del comune di Agropoli:

- C.I.L.A. richiesta al SUE del 03.01.2017 prot. 000325;
- S.C.A. presentata al SUE del 01.06.2017 prot. 017783 inerente la C.I.L.A. del 03.01.2017 prot. 000325;
- S.C.I.A. richiesta al SUAP del 01.06.2017 prot. 017879;
- Concessione di suolo pubblico del 13/1/2024 prot. 0036289/2024 rilasciata dall'AREA 6 – SUAP giusta autorizzazione per somministrazione all'esterno di esercizio pubblico mediante S.C.I.A. richiesta al SUAP del 20.01.2023 prot. 6154.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Presso gli uffici tecnici del comune di AGROPOLI è stata rinvenuta la Segnalazione Certificata di Agibilità richiesta al SUE in data 01.06.2017 prot. 017783 inerente la C.I.L.A. del 03.01.2017 prot. 000325

VINCOLI GRAVANTI

Non risultano trascrizioni (contro la società debitrice di domande giudiziali sull'immobile oggetto di stima.

FORMALITÀ GRAVANTI

- **ISCRIZIONE del 28/06/2023 - NN 2636/27457 – IPOTECA VOLONTARIA** del 26/06/2023 DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (per la complessiva somma di euro 250.000,00 di cui euro 125.000,00 per capitale) **A FAVORE** di INTESA SANPAOLO S.P.A.– C.F. 00799960158 con sede in TORINO **E CONTRO** OMISSIS – C.F. OMISSIS, gravante per i diritti di proprietà 1/1 sull'immobile in NCEU di AGROPOLI (SA) FL 40, P.LLA 464 SUB. 3.
- **TRASCRIZIONE del 15/01/2026 - NN 1352/1647 – ATTO GIUDIZIARIO** SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE **A FAVORE** DI MASSA DEI CREDITORI DI OMISSIS **E CONTRO** OMISSIS – C.F. OMISSIS

VALORE LOTTO UNICO PIENA PROPRIETÀ 1/1 (in cifra tonda): 136.400,00€

Quesito 14: .Estrazione di 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.

Il rilievo fotografico è stato effettuato in data sopralluogo del **07/02/2026**.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica Nikon Coolpix S3100V1.0.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. Formato JPEG
2. Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)
3. Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi
4. Profondità in bit: 24
5. Rappresentazione del colore: sRGB
6. Distanza focale: 6 mm
7. Tempo d'esposizione F.3,1
8. Esposizione automatica: 1/40 sec
9. Velocità ISO: ISO-60 .

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. 25 pagine e N. 10 ALLEGATI) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi resto a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici ritenuti opportuni.

ASTE GIUDIZIARIE®
CON OSSERVANZA

ASTE GIUDIZIARIE®

Salerno, marzo 2026

ASTE GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
ing. PASQUALE MODICA

Via Balzico N. 34
84122 SALERNO
tel: 089251307
cell: 3284232817

PEC: pasquale.modica@ordingsa.it
MAIL: pasquamod@libero.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Segue *Elenco Allegati* →

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1.	NOMINA DOTT. OMISSIS ED AUTORIZZAZIONE G.D. DOTT.SSA OMISSIS
ALLEGATO 2.	VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA
ALLEGATO 3.	ISPEZIONI IPOTECARIE
ALLEGATO 4.	ATTI PROVENIENZA: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28/04/2023 PER NOTAR CARBONE CARLO REPERTORIO N. 14915
ALLEGATO 5.	VISURA CAMERALE SOCIETÀ
ALLEGATO 6.	6.1 RICHIESTA ACCESSO ATTI SUE /SUAP (ARE 5 e AREA 6) DI AGROPOLI 6.2 RICONTRIO AREA 6 AGROPOLI 6.3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO 7.	RILIEVO METRICO CTU
ALLEGATO 8.	RIEPILOGO SINTETICO LOTTO
ALLEGATO 9.	RELAZIONE CON "OMISSIS" RIEPILOGO SINTETICO CON "OMISSIS"
ALLEGATO 10.	Ricevuta PEC trasmissione elaborato ed allegati alla liquidazione 46/2025