

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale Ordinario di Salerno
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.R.G.E. 234/2022

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE:

Dott.ssa Enza Faracchio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOGGETTO ESECUTATO:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ARCH. FRANCESCO MARIA CATENA

Via Piave 1, 84122 - Salerno (SA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia di stima beni immobili siti nel Comune di
Campagna (SA) in via Rufigliano snc.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E. n°234/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®



1. MANDATO

Il sottoscritto Dott. Arch. **Francesco Maria Catena**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n°3117, che esercita l'attività professionale di Architetto presso il proprio studio in Via Piave 1, Salerno;

Nominato C.T.U. nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al R.G. n° 234/2022, gli veniva affidato l'incarico di redigere perizia estimativa in data 18/11/2022 per la indicata procedura, con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, III° Sezione Civile, Dott.ssa Enza Faracchio.

In data 16/12/2024 veniva invitato a depositare perizia integrativa, ed a precisare il valore locativo della porzione di fabbricato già oggetto di locazione.

La predetta procedura è promossa [REDACTED]

Il complesso immobiliare di cui è causa, è ubicato nel Comune di Campagna (SA) in località Rialdo alla Via Rufigliano snc e precisamente:

- Fabbricato a destinazione speciale ad uso commerciale (piano S1, piano terra, primo e secondo), riportato al Catasto Fabbricati del citato Comune al Foglio 99, Particella 365, categoria D/8, rendita di euro 11.082,00;

9. *“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.”;*

L'immobile, alla data del deposito della CTU, risultava concesso in locazione dal [REDACTED]

La [REDACTED]

[REDACTED] sottoscrisse contratto di locazione per l'immobile oggetto di

pignoramento (Foglio 99 Particella 365) per la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 01 luglio 2017 al 01 luglio 2023.

Canone di locazione intero immobile

Il più probabile canone di locazione è stato trovato con il criterio di stima sintetico comparativo. Tale metodo diretto si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona.

Il canone annuo di locazione definito in Euro 2.953,03, interessava l'intera UNITA' 1 - Foglio n. 99, Particella n. 365.

**UNITA' 1 - Foglio n. 99, Particella n. 365 – Fabbricato commerciale;
PIANO INTERRATO = 159,43 MQ**

Provincia: SALERNO

Comune: Campagna

Fascia/zona: Extraurbana/Restante parte del territorio comunale

Superficie: 159,43 mq netti

Valore al mq determinato per locazione: 2,00 Euro al mq

Canone mensile locazione: Euro 430,46/ mese

PIANO TERRA = 165,00 MQ

Provincia: SALERNO

Comune: Campagna

Fascia/zona: Extraurbana/Restante parte del territorio comunale

Superficie: 165,00 mq netti

Valore al mq determinato per locazione: 3,25 Euro al mq

Canone mensile locazione: Euro 536,25/ mese

PIANO TERRA = 444,72 MQ

Provincia: SALERNO

Comune: Campagna

Fascia/zona: Extraurbana/Restante parte del territorio comunale

Superficie: 444,72 mq netti

Valore al mq determinato per locazione: 2,70 Euro al mq



Canone mensile locazione: Euro 1.200,74/ mese



PIANO PRIMO = 152,99 MQ

Provincia: SALERNO

Comune: Campagna

Fascia/zona: Extraurbana/Restante parte del territorio comunale

Superficie: 152,99 mq netti

Valore al mq determinato per locazione: 3,25 Euro al mq

Canone mensile locazione: Euro 497,21/ mese



PIANO PRIMO = 76,57 MQ

Provincia: SALERNO

Comune: Campagna

Superficie: 159,43 mq netti

Valore al mq determinato per locazione: 2,70 Euro al mq

Canone mensile locazione: Euro 206,73/ mese



PIANO SECONDO = 30,24 MQ

Provincia: SALERNO

Comune: Campagna

Superficie: 30,57 mq netti

Valore al mq determinato per locazione: 2,70 Euro al mq

Canone mensile locazione: Euro 81,64/ mese



Determinazione del giusto canone di locazione, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ., in considerazione delle porzioni di immobile locate

Con contratto di locazione del 01 luglio 2017, l'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] il fabbricato oggetto di vendita, con esclusione del piano secondo e della prima stanza posta al primo piano, al prezzo di €. 1.000,00 mensili; Pertanto il canone di locazione delle porzioni legittimamente locate (con esclusione del piano secondo e della prima stanza posta al primo piano - sala riunioni), ammonta ad:

(Euro 2.953,03) – (Euro 161,68 + 81,64) = **Euro 2.709,71.**





PIANO PRIMO = 49,75 MQ

Provincia: SALERNO

Comune: Campagna

Superficie: 49,75 mq netti

Valore al mq determinato per locazione: 3,25 Euro al mq

Canone mensile locazione: Euro 161,68/ mese



PIANO SECONDO = 30,24 MQ

Provincia: SALERNO

Comune: Campagna

Superficie: 30,57 mq netti

Valore al mq determinato per locazione: 2,70 Euro al mq

Canone mensile locazione: Euro 81,64/ mese



Si determina, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ, che il canone pattuito in Euro 1.000,00 tra l'esecutato [REDACTED] è da considerarsi vile in quanto lo stesso risulta inferiore di un terzo al giusto prezzo di locazione, quantificato dallo scrivente CTU in Euro 2.709,71.



Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente Relazione Tecnica, conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e nell'augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, 18/12/2024



Con osservanza
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Francesco Maria Catena

