

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
*PROCEDURA R.G.E.I. N.16/2023*

***RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO***

**Parti nel procedimento:**

*Creditore procedente:* [REDACTED]

*Procuratore:* [REDACTED]

*Debitore:* [REDACTED]

---

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

---

Nocera Inferiore, settembre 2024

Il tecnico  
Ing. Gerardo Gustato



## INDICE

<b><i>Premessa</i></b>	<b>3</b>
<b><i>Risposta ai quesiti 1), 2) e 3)</i></b>	<b>4</b>
<b><i>Risposta al quesito 4)</i></b>	<b>6</b>
<b><i>Risposta al quesito 5)</i></b>	<b>10</b>
<b><i>Risposta al quesito 6)</i></b>	<b>11</b>
<b><i>Risposta al quesito 7)</i></b>	<b>11</b>
<b><i>Risposta al quesito 8)</i></b>	<b>12</b>
<b><i>Risposta al quesito 9)</i></b>	<b>14</b>
<b><i>Risposta al quesito 10)</i></b>	<b>15</b>
<b><i>Risposta al quesito 11)</i></b>	<b>16</b>
<b><i>Risposta al quesito 12)</i></b>	<b>18</b>
<b><i>Risposta al quesito 13)</i></b>	<b>19</b>
<b><i>Risposta al quesito 14)</i></b>	<b>23</b>
<b><i>Risposta al quesito 15)</i></b>	<b>28</b>
<b><i>Descrizione finale sintetica del compendio pignorato:</i></b>	<b>29</b>
<b><i>Elenco allegati:</i></b>	<b>32</b>



## **Premessa**

In adempimento all'incarico di esperto estimatore, conferito in data 09.04.2024 dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Enza Faracchio, per la procedura esecutiva immobiliare iscritta con R.G. n.160/2023 al Tribunale di Salerno,

il sottoscritto ing. Gerardo Gustato, C.F. GSTGRD80E03F912B, con domicilio professionale in Nocera Inferiore (SA) alla via F. Dentice D'Accadia n.49, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.4695, riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel conferimento di incarico, attraverso la seguente **relazione di stima**.

Per effetto della suddetta nomina ad **esperto nella stima di immobili**, il sottoscritto ingegnere, previa comunicazione alle parti debentrici a mezzo raccomandata A/R con prova di consegna, ed alla parte creditrice a mezzo p.e.c., in data 11.06.2024 si è recato presso l'immobile pignorato in Salerno (SA), via M. Testa n.21, per le dovute ispezioni, indagini e verifiche (*Cfr. Verbale in Allegato 1*).

Le operazioni peritali si sono protratte fino a tutto il mese di luglio 2024, per la consultazione e l'acquisizione della necessaria documentazione presso i pubblici uffici.



### **Risposta ai quesiti 1), 2) e 3)**

**Quesito 1)** *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. <sup>1</sup> 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;*

<sup>1</sup>Si riporta il testo del comma 2 dell'art. 567 c.p.c., come modificato dal d.l. n. 83/2015, 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."

**Quesito 2)** *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi;*

**Quesito 3)** *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal punto n. 4 in poi;*

La documentazione prodotta agli atti da parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'art. 567 comma 2 c.p.c. per il compendio immobiliare pignorato, si costituisce di una Certificazione Notarile Sostitutiva (Cfr. **Allegato 2**), redatta in data 06.02.2023 dal Notaio Luca Dell'Aquila di Frosolone (IS), il quale relativamente all'immobile oggetto di esecuzione certifica quanto segue.

*"Nel Comune di Salerno, Via Michelangelo Testa n.21, Locale di Servizio in piano cantinato sito nella parte meridionale e che ivi è il secondo da ovest verso est.*

*Riportato in Catasto fabbricati del Comune di Salerno al foglio 69, mappale 14 sub 121, Zona Cens. 2, Via Michelangelo Testa n.21, p. 1S, Categ. C/6, cl. 4, mq 23, R.C. euro 134,23".*

*"Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Salerno intestato a: ██████████ nato a Nocera Inferiore l'1/6/1967 proprietà per 1/1, al foglio 69 particella 14 sub.121 (già particella 14 sub. 119), Via Michelangelo Testa n.21, Piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 23mq, superficie totale 28mq, Rendita euro 134,23".*



**Storia ipotecaria dall'attualità a ritroso:**

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Salerno alla Via Michelangelo Testa n. 21 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 69 particella 14 sub. 121 natura C6 di mq. 23 al piano 1S, è pervenuta al signor [REDACTED] nato a Nocera Inferiore l'1/6/1967, dal signor [REDACTED]ario nato a Marano di Napoli il 15/7/1948 in regime di separazione di beni, con l'atto di **compravendita** per notar Di Lieto Lucia di Nocera Inferiore del 7/4/2005 repertorio 25858 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 12/4/2005 ai nn. 18131 registro generale e 13044 registro particolare.

Al signor [REDACTED]sario nato a Marano di Napoli il 15/7/1948 in regime di separazione di beni, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Salerno alla Via M. Testa n. 21 distinta al Catasto Urbano al foglio 69 particella 14 sub. 121 natura C6 di mq. 22 al piano 1S, è pervenuta dai signor [REDACTED] nato a Salerno il 22/7/1 [REDACTED]unziata nata a Casal di Principe il 16/2/1945 per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di **compravendita** per notar Pasquale Torella di Nocera Inferiore del 16/9/1993 repertorio n. 96687, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 21/9/1993 ai nn. 24095 registro generale e 19973 registro particolare.

**Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto dell'esecutato, del dante causa e di tutti i soggetti intervenuti, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:**

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 51042 registro particolare n. 12808 del 18/10/2007 di euro 106.800,00  
**a favore** [REDACTED]o S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158,  
**contro** [REDACTED] nato a Nocera Inferiore l'1/6/1967 e, in qualità di debitrice non datrice di ipoteca [REDACTED] Margherita nata a Pagani il 5/7/1975  
in virtù di atto per notar Lucia Di Lieto di Nocera Inferiore del 15/10/2007 repertorio n. 30974. Mutuo fondiario di euro 71.200,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Salerno, alla Via Michelangelo Testa n. 21, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 69 particella 14 sub. 121 natura C6 di mq. 23 al piano 1S.



- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 4227 registro particolare n. 3393 del 31/1/2023

a favor  
contro

in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno del 27/12/2022 repertorio n. 9371. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Salerno, alla Via Michelangelo Testa n. 21, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 69 particella 14 sub. 121 natura C6 di mq. 23 al piano S1.

*Il presente certificato, ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c., è redatto sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie, sostitutivo dei certificati che rilascia normalmente il Conservatore.*

*Pertanto, rimane esclusa ogni indagine in merito alle problematiche tecniche riguardanti le varie modificazioni dei suoli e dei fabbricati, delle consistenze immobiliari, essendo materia di esclusiva competenza di tecnico abilitato.*

Frosolone, li *sei febbraio duemilaventitre*

  


In ragione della presente disamina, quindi, è possibile affermare che la documentazione prevista dall'articolo 567, 2° comma c.p.c., risulta essere idonea e completa.

Con riferimento a quanto relazionato dal notaio Luca Dell'Aquila, si riporta in **Allegato 3** il sopra menzionato atto di compravendita del notaio Di Lieto del 07.04.2005, acquisito presso l'Archivio notarile dei Salerno.

#### **Risposta al quesito 4)**

**Quesito 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.;*

L'immobile pignorato consiste in un locale ad uso box auto situato al piano sottostrada del fabbricato di Via Michelangelo Testa n.21 del Comune di Salerno (SA), riportato nel catasto fabbricati di Salerno al foglio 69 p.lla 14 sub.121, cat. C/6, classe 4, consistenza 23mq, sup. catastale 28mq, Rendita euro 134,23 (vedasi: planimetria catastale in **Allegato 4**; visura



catastale in *Allegato 5*; stralcio foglio di mappa catastale in *Allegato 6*).

Il fabbricato ove è situato l'immobile è posizionato in una zona semicentrale del Comune di Salerno, ben servita, dotata di servizi ed attrezzature. (cfr. *Allegato 7 – fotoaerea satellitare*).



**Fig 1** Fotoaerea

Sebbene catastalmente il locale sia indicato al piano S1, piano primo sottostrada, in realtà durante il sopralluogo effettuato si è potuta appurare la sua collocazione al secondo piano interrato rispetto all'ingresso su via Michelangelo Testa.

Al corridoio ove è presente l'ingresso al box in questione, infatti, si giunge percorrendo due rampe carrabili: la prima che porta al livello S1, e la seconda al livello S2.

Il fabbricato confina a Nord e Sud con altri fabbricati, ad Ovest con la Via M. Testa ove è situato l'ingresso ai piani interrati, ad Est con la Via G. De Jacobis; così come desumibile anche dalla documentazione fotografica allegata, l'edificio si presenta in uno stato di manutenzione mediocre, vista anche l'epoca di costruzione.





*Foto 1 Ingresso su Via M. Testa*

Il locale, situato al secondo livello sottostrada, confina lateralmente con altri box auto posti lungo il corridoio di ingresso.



*Foto 2 box auto oggetto di procedura*

**Ing. Gerardo Gustato**  
Via F. Dentice D'Accadia n.49 – 84014 Nocera Inferiore (SA)  
mail: gerardogustato@libero.it - p.e.c.: gerardo.gustato@ordingsa.it – cell. 320/6768210



La forma in pianta è pressoché rettangolare, con le seguenti dimensioni rilevate durante il sopralluogo: altezza  $H = 3,85\text{m}$ ; larghezza  $L_a = 3,10\text{m}$  e lunghezza  $L_u = 7,40\text{m} \Rightarrow$  superficie interna  $S_u$  pari a  $23\text{mq}$ .

La proprietà comprende anche una fascia di 60cm situata dinnanzi alla serranda metallica di ingresso, la quale originariamente era posta più avanti per poi essere spostata nell'attuale posizione per "facilitare" la manovra di ingresso al box.

Relativamente a questo aspetto si è rilevata una oggettiva difficoltà di ingresso nel locale da parte di autoveicoli di medie-grandi dimensioni, anche nella configurazione attuale della serranda, a causa della presenza di una parete/pilastro proprio in corrispondenza del vano di accesso.

Il box si presenta pavimentato e dotato di impianto elettrico, mentre lo stato generale di conservazione del piano sottostrada del fabbricato è solamente mediocre, con diffusi distacchi di intonaco e copriferro dal soffitto e dalle pareti degli spazi comuni.



*Foto 3 rampa di accesso al secondo piano sottostrada*



Dagli accertamenti telematici condotti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria di Stato si è potuto riscontrare che, per l'immobile pignorato, vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali all'epoca correnti, nonché tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti.

Per quanto riguarda l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato, sempre da interrogazioni condotte presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Settore Pubblicità Immobiliare, non sono emerse ulteriori procedure esecutive gravanti sul bene.

### **Risposta al quesito 5)**

*Quesito 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;*

Il compendio pignorato, come detto, consiste in un locale box-garage al piano sottostrada del fabbricato sito in Salerno alla via M. Testa n.21, riportato nel catasto fabbricati al foglio 69 p.lla 14 sub.121, cat. C/6, classe 4, consistenza 23mq, sup. catastale 28mq, Rendita euro 134,23.

Il debitore esecutato, [REDACTED], acquistava l'immobile da [REDACTED] con atto del notaio Di Lieto Lucia di Nocera Inferiore del 07.04.2005 rep. n.25858, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 12.04.2005 ai nn.18131 registro generale e 13044 registro particolare, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni (vedasi atto di compravendita in *Allegato 3*).

Al venditore [REDACTED] la proprietà, in regime di separazione dei beni, era pervenuta dai sig.ri [REDACTED], per la quota di un mezzo ciascuno, mediante atto di compravendita del notaio Pasquale Torella di Nocera Inferiore del 16.09.1993 rep. n.96687, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 21.09.1993 ai nn.24095 registro generale e 19973 registro particolare.

Vi è, dunque, continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto *inter vivos* nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.



### **Risposta al quesito 6)**

**Quesito 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;*

In riferimento al presente quesito, lo scrivente esperto stimatore riferisce che il pignoramento immobiliare ha ad oggetto la piena proprietà di cui è titolare il debitore esecutato [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

Pertanto, mancando nel caso di specie la presenza di comproprietari, non si pone l'esigenza di una eventuale divisione del bene pignorato, il quale è, in ogni caso indivisibile in natura, in quanto la superficie che lo caratterizza non si presta, appunto, a tale divisione.

### **Risposta al quesito 7)**

**Quesito 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;*

L'immobile oggetto del presente pignoramento, all'atto dell'accesso peritale del 11.06.2024, risultava libero da persone e cose.

Come dichiarato a verbale, il debitore ha comunicato la piena disponibilità del bene, nonché il suo inutilizzo.



Circa l'esistenza di eventuali contratti di locazione, oltre a prendere atto delle dichiarazioni del debitore, lo scrivente con pec del 18.06.2024 ha presentato formale istanza all'Agenzia delle Entrate, che in data 06.09.2024 ha comunicato che "non risultano contratti di locazione registrati che rispondano alla richiesta formulata" (vedasi **Allegato 10**).

In aggiunta a quanto fin qui riferito, lo scrivente chiarisce che l'immobile pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

### **Risposta al quesito 8)**

**Quesito 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.;**

La stima riguardante il più probabile canone di locazione dell'immobile in parola è stata condotta considerando l'immobile nello stato in cui si trovava in occasione dell'accesso peritale effettuato in data 11.06.2024.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo.

Il valore di locazione, quindi, è stato ottenuto sulla base dei dati forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio* (cfr. **Allegato 12**)

Ministero dell'Economia e delle Finanze



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

### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Semicentrale/SERPANDO - LA MENNOLELLA - CALATÀ SAN VITO - ZONA COMPRESA TRA FIUME IRNO A OVEST E VIA BELVEDERE A EST

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

**Ing. Gerardo Gustato**

Via F. Dentice D'Accadia n.49 – 84014 Nocera Inferiore (SA)  
mail: gerardogustato@libero.it - p.e.c.: gerardo.gustato@ordingsa.it – cell. 320/6768210



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	2000	L	4	5,6	L
Autorimesse	NORMALE	880	1300	L	2,9	4,1	L
Box	NORMALE	1150	1600	L	4	5,7	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	2400	L	5,7	8,5	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

Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

I dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per l'immobile in questione, restituiscono un valore di stima del probabile valore di locazione sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate:

- Fascia di appartenenza sul territorio comunale;
- Tipologia prevalente;
- Destinazione;
- Stato conservativo.

Il valore di locazione medio desunto dai valori suggeriti dall'O.M.I., per la fascia del territorio comunale di interesse e per la tipologia "Box", è pari ad €4,85/mq x mese.

Relativamente alla dimensione della superficie commerciale, viene calcolato ed utilizzato il valore di 23mq.

Orbene, il più probabile canone di locazione dell'immobile in parola deriva dal prodotto della superficie commerciale per il valore di locazione medio unitario (V.M.U.), opportunamente

**Ing. Gerardo Gustato**

Via F. Dentice D'Accadia n.49 – 84014 Nocera Inferiore (SA)  
mail: gerardogustato@libero.it - p.e.c.: gerardo.gustato@ordingsa.it – cell. 320/6768210



calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K1= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti pubblici, presenza di servizi pubblici, presenza di servizi commerciali, presenza di verde pubblico, dotazione di parcheggi, rumorosità della zona);

K2= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, numero di piani fuori terra);

K3= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, tipologia e stato di manutenzione degli impianti, distribuzione interna, categoria catastale).

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai sopracitati coefficienti si assegnano i seguenti valori riferiti alle finalità locative:

K1= 1,00 (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che, con riferimento alla zona omogenea considerata, nell'intorno dell'immobile oggetto di stima vi è buona presenza di servizi, verde e spazi pubblici);

K2= 0,95 (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e dello stato di manutenzione dell'edificio – stato di manutenzione: normale/mediocre);

K3= 0,90 (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto del livello manutentivo complessivo: mediocre).

In definitiva, il più probabile canone di locazione mensile del compendio immobiliare in parola risulta essere pari ad €720,00 (euro settecentoventi/00) come da espressione che segue:

**Canone di locazione** = (Sup. Commerciale x V.M.U. x K1 x K2 x K3) =

= (23mq x €4,85/mq x 1,00 x 0,95 x 0,90) = €/mese 95,37 - che si approssima a **100 €/mese**

### **Risposta al quesito 9)**

**Quesito 9)** *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL \_\_\_\_\_ . NELLA RELAZIONE NOTARILE NON È SPECIFICATO SE AL MOMENTO*



*DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCOVRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);*

Si riporta di seguito quanto desunto dall' ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO rilasciato dal Comune di Scafati con prot. Serv\_E\_F - 0037595 - Uscita - 13/06/2024 (*Allegato 11*).

Il debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 18.10.2006 in Scafati (SA): Atto di Matrimonio Anno 2006 Parte 2 Serie A n.176 del Comune di Scafati.

Annotazioni:

Con provvedimento del Tribunale di Nocera Inferiore in data 18.12.2012 R.G. n.3375/2012 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

Con dichiarazione resa dinanzi all'Ufficiale dello Stato Civile di Scafati in data 25.09.2015 iscritta nei registri di matrimonio del Comune di Scafati anno 2015 parte II serie C n.45, i suddetti coniugi separati hanno manifestato di essersi riconciliati in data 23.09.2015.

Ne discende che all'atto dell'acquisito del bene, per notaio Di Lieto Lucia di Nocera Inferiore del 07.04.2005 rep. n.25858, il debitore [REDACTED] risultava celibe, così come tra l'altro dichiarato nell'atto stesso.

**Risposta al quesito 10)**

***Quesito 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);

In base agli accertamenti effettuati lo scrivente riferisce che l'immobile pignorato:

- non risulta essere interessato da vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria;
- non risulta essere interessato da vincoli di tipo storico-artistico;
- non risulta essere interessato da vincoli di natura paesaggistica e simili;
- non risulta essere gravato da domande giudiziarie;
- non risulta essere gravato da convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Per quanto riguarda le spese e gli oneri di natura condominiale, nonché la situazione debitoria del sig. Schiavo e le ulteriori informazioni necessarie per la risposta al quesito, lo scrivente ctu ha più volte inoltrato richiesta a mezzo p.e.c. e telefonicamente all'amministratore dott. [REDACTED], il quale solo in data 28.08.2024 ha riferito che la quota ordinaria annuale ammonta ad euro 111,76 (Allegato 13), "promettendo" di comunicare con successiva pec la situazione debitoria del sig. [REDACTED]; pec però mai inviata, nonostante ulteriori solleciti.

Circa l'esistenza di ulteriori oneri che gravano sull'immobile, si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.13.

### **Risposta al quesito 11)**

***Quesito 11)*** *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*

Il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto ad estrarre visure ipotecarie e catastali, mediante controlli incrociati di visure nominative e visure per immobile, ed ha accertato che sull'immobile pignorato sito in Salerno alla via M. Testa n.21, Censito al Catasto Fabbricati al foglio 69, part. 14 sub. 121, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e trascritte nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:



- **Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per notar Di Lieto Lucia (Nocera Inferiore) del 15.10.2007, rep. 30974/7811, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data 18.10.2007** ai numeri 51042 reg. gen. e 12808 reg. part., in favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la quota di 1/1 di diritto di proprietà, per €106.800,00 di cui €71.200,00 per capitale. Si evidenzia la presenza di [REDACTED], quale debitore non datore di ipoteca;
- **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data 31.01.2023** ai numeri 4227 reg. gen e 3393 reg. part. in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà;

Le seguenti formalità pregiudizievoli sono suscettibili di cancellazione all'atto di trasferimento in capo all'aggiudicatario.

Si indica di seguito anche il quadro generale costi per le relative cancellazioni secondo le recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECA RIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
<b>Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Statotipo E.t.r.)</b>	0		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



## CALCOLO COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente procedura esecutiva, sono pari a

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
ipoteca volontaria (banca – privato)			€ 35,00	€ 35,00

**COSTI DI CANCELLAZIONE TOTALI: € 294,00 + € 35,00 = € 329,00**

### Risposta al quesito 12)

**Quesito 12)** *acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre:

- Visura storica catastale per immobile (foglio 64, particella 14 sub. 121 Comune di Salerno) e per soggetto (████████████████████), riportate in **Allegato 5**;
- Sintetico ipotecario per immobile (foglio 64, particella 14 sub. 121 Comune di Salerno) e relative singole note di trascrizione ed iscrizione riferite al ventennio, riportate in **Allegato 9.1**;
- Sintetico ipotecario per soggetto (████████████████████) e relative singole note di trascrizione ed iscrizione riferite al ventennio, riportate in **Allegato 9.2**.

Dall'esame congiunto ed incrociato delle predette visure emerge che, con riferimento al bene pignorato, vi è continuità nelle trascrizioni del titolo d'acquisto a titolo derivativo nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:

- Il debitore esecutato, ██████████, acquistava l'immobile da ██████████ con atto del notaio Di Lieto Lucia di Nocera Inferiore del ██████████



07.04.2005 rep. n.25858, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 12.04.2005 ai nn.18131 registro generale e 13044 registro particolare, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni (vedasi atto di compravendita in Allegato 3).

- Al venditore [REDACTED] la proprietà, in regime di separazione dei beni, era pervenuta dai sig.ri [REDACTED], per la quota di un mezzo ciascuno, mediante atto di compravendita del notaio Pasquale Torella di Nocera Inferiore del 16.09.1993 rep. n.96687, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 21.09.1993 ai nn.24095 registro generale e 19973 registro particolare.

Dall'esame congiunto ed incrociato delle predette visure, emerge che nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sul bene pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per notar Di Lieto Lucia (Nocera Inferiore) del 15.10.2007, rep. 30974/7811, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data 18.10.2007** ai numeri 51042 reg. gen. e 12808 reg. part., in favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la quota di 1/1 di diritto di proprietà, per €106.800,00 di cui €71.200,00 per capitale. Si evidenzia la presenza di [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca;
- **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data 31.01.2023** ai numeri 4227 reg. gen e 3393 reg. part. in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

### **Risposta al quesito 13)**

***Quesito 13)** riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con*



*avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Per quanto attiene la verifica della regolarità edilizia e urbanistica della consistenza immobiliare in parola, si fa presente che in data 10.06.2024 e 16.06.2024 il sottoscritto ha provveduto a inoltrare al Comune di Salerno – Settore Urbanistica, a mezzo p.e.c., richiesta di accesso agli atti per visionare ed eventualmente estrarre copia dei titoli abilitativi relativi all'immobile de quo (*cf.* **Allegato 13**).

In riscontro, nel mese di luglio 2024 lo scrivente si è potuto recare presso gli uffici tecnici comunali ed ha avuto modo di visione e ritirare copia della seguente documentazione disponibile, di seguito elencata in ordine cronologico e riportata sempre in **Allegato 13**:

- Autorizzazione all'abitabilità del fabbricato rilasciata dal Sindaco di Salerno in data 04.07.1961;
- Certificato di idoneità statica del 30.03.1988, acquisito dal Comune di Salerno al prot. n.11202 del 28.04.1988;
- Perizia giurata, con allegati, ex – Legge 28 febbraio 1985, n.47, relativa al locale interrato alla via M. Testa del Comune di Salerno, acquisita al prot. n.5092 del 24.02.1988, ad integrazione della domanda di concessione edilizia in sanatoria ex – art.31 L. n.47/85 presentata in data 27.03.1986 con prot. n.28771 dal sig. Cuoco Rocco;
- Comunicazione del Comune di Salerno prot. n.60957 del 23.04.2015;
- Comunicazione dell'amm.re condominiale dott. Giuseppe Balbi al Comune di Salerno del 04.05.2015, protocollo non leggibile;



- Comunicazione del Comune di Salerno prot. n.92427 del 17.06.2015;
- Verbale di assemblea condominiale del 01.07.2015;
- Comunicazione dell'amm.re condominiale dott. Giuseppe Balbi al Comune di Salerno acquisita al prot. n.108209 del 14.07.2015;
- Nota Comune di Salerno prot. n.109050 del 15.07.2015, di determinazione Bucalossi definitiva e richiesta documentazione;
- Nota Comune di Salerno prot. n.171446 del 16.11.2015, di annullamento della precedente nota prot. n.109050 del 15.07.2015 e di comunicazione di verifica in corso sugli oneri concessori.

Dall'esame della sopraelencata documentazione tecnica/amministrativa acquisita presso gli uffici comunali, lo scrivente tecnico ha potuto appurare che l'intero piano interrato fu realizzato abusivamente, in quanto non previsto nella originaria licenza edilizia.

Esso, in uno al frazionamento nei 27 box auto presenti, fu oggetto di domanda di concessione edilizia in sanatoria ex – art.31 L. n.47/85 presentata in data 27.03.1986 con prot. n.28771 dal

A seguito delle integrazioni presentate dal richiedente, e dei pareri rilasciati dagli uffici preposti, si è giunti nel 2015, con nota prot. n.109050 del 15 luglio, ad una richiesta documentale ed alla determinazione degli oneri (Bucalossi) da parte del Comune di Salerno, al fine del rilascio della concessione.

Si riporta qui di seguito il calcolo degli oneri riportato nella predetta nota, al netto di diritti amministrativi quantificati dal Comune in circa euro 5.000,00.

Con riferimento alla domanda di cui in oggetto, si comunica che ai fini del rilascio della relativa Concessione Edilizia in sanatoria si è provveduto alla determinazione **IN VIA DEFINITIVA** del contributo ex art.3 L. N.10/77 (Bucalossi).

Dal seguente prospetto di calcolo si evidenziano le somme da versare a conguaglio:

<b>Bucalossi totale dovuta mc. 3967,41</b>	<b>€. 43.716,95</b>
<b>Bucalossi versata</b>	<b>€. 0,00</b>
<b>Bucalossi a saldo</b>	<b>€. 43.716,95</b>
	<b>€.</b>

Avverso la suddetta richiesta comunale alcuni proprietari dei box hanno presentato ricorso al TAR Campania Sez. Salerno.

E' quindi susseguita la nota comunale prot. n.171446 del 16.11.2015, di annullamento della



precedente nota prot. n.109050 del 15.07.2015 e di comunicazione di **verifica in corso sugli oneri concessori**.

In riferimento alla nota in oggetto indicata si comunica che nella richiesta di documentazione tecnica-amministrativa oltre agli oneri concessori dovuti, erroneamente è stato ommesso di eliminare il *periodo* con il quale si comunicava che l'istanza sarebbe stata sottoposta all'esame da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.

Inoltre, anche alla luce di quanto in corso di discussione al TAR-Campania di Salerno si comunica che è in corso da parte dello scrivente Ufficio la verifica sugli oneri concessori.

Si prega pertanto, in attesa di nuova comunicazione dell'Ufficio, di ritenere **nulla** la nota prot. n. 109050 del 15/07/2015..

Null'altro è stato reperito presso gli uffici comunali in merito allo stato della pratica, e si può quindi **solamente dedurre** che, al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria:

- i documenti tecnici/amministrativi che presumibilmente richiederà il Comune saranno quelli di cui alla nota prot. n.109050 del 15 luglio 2015, con la precisazione che l'istanza non sarà sottoposta all'esame da parte della Commissione Locale per il Paesaggio;
- potrà esserci una determinazione della "Bucalossi" e dei relativi diritti amministrativi diversa da quella di cui alla nota prot. n.109050 del 15 luglio 2015, così come successivamente comunicato dal Comune: a tal fine, visti i primi conteggi effettuati, si ritiene cautelativo considerare una somma complessiva di euro 50.000,00.

In risposta al quesito posto, quindi, si riferisce che è tutt'ora in corso la definizione della domanda di concessione edilizia in sanatoria ex – art.31 L. n.47/85 presentata in data 27.03.1986 con prot. n.28771 dal sig. Cuoco Rocco; **unica richiesta relativa all'intero piano interrato ed a tutti i n.27 box abusivamente frazionati**.

Per il rilascio della concessione mancherebbe solo la presentazione di ulteriore documentazione tecnica/amministrativa, nonché il pagamento degli oneri e diritti in fase di determinazione da parte del Comune.

Dalla medesima documentazione emerge la volontà del Condominio di ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, nonché la possibilità di pagamento delle somme da parte dell'originario proprietario [REDACTED]; relativamente a quest'ultimo aspetto, però, non vi è alcuna certezza e pertanto si prospetta l'attribuzione all'immobile in oggetto di una quota pari a circa € 2.000,00, considerato il numero complessivo dei box oggetto di sanatoria.

Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità fabbricato, è presente l'Autorizzazione



all'abitabilità rilasciata dal Sindaco di Salerno in data 04.07.1961.

### **Risposta al quesito 14)**

***Quesito 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;*

### **Descrizione del bene**

L'immobile pignorato consiste in un locale ad uso box auto situato al piano sottostrada del fabbricato di Via Michelangelo Testa n.21 del Comune di Salerno (SA), riportato nel catasto fabbricati di Salerno al foglio 69 p.la 14 sub.121, cat. C/6, classe 4, consistenza 23mq, sup. catastale 28mq, Rendita euro 134,23.

Il fabbricato ove è situato l'immobile è posizionato in una zona semicentrale del Comune di Salerno, ben servita, dotata di servizi ed attrezzature.

Al corridoio ove è presente l'ingresso al box in questione, posto lungo il lato Sud dell'edificio, si giunge percorrendo due rampe carrabili.

Il fabbricato confina a Nord e Sud con altri fabbricati, ad Ovest con la Via M. Testa ove è situato l'ingresso ai piani interrati, ad Est con la Via G. De Jacobis; così come desumibile anche dalla documentazione fotografica allegata, l'edificio si presenta in uno stato di manutenzione mediocre, vista anche l'epoca di costruzione.

Il locale, situato al secondo livello sottostrada, confina lateralmente con altri box auto posti lungo il corridoio di ingresso.





*box auto oggetto di procedura*

La forma in pianta è pressoché rettangolare, con le seguenti dimensioni rilevate durante il sopralluogo: altezza  $H = 3,85\text{m}$ ; larghezza  $L_a = 3,10\text{m}$  e lunghezza  $L_u = 7,40\text{m} \Rightarrow$  superficie interna  $S_u$  pari a  $23\text{mq}$ .

Durante il sopralluogo si è rilevata una oggettiva difficoltà di ingresso nel locale da parte di autoveicoli di medie-grandi dimensioni, a causa della presenza di una parete/pilastro proprio in corrispondenza del vano di accesso.

Il box si presenta pavimentato e dotato di impianto elettrico, mentre lo stato generale di conservazione del piano sottostada del fabbricato è solamente mediocre, con diffusi distacchi di intonaco e copriferro dal soffitto e dalle pareti degli spazi comuni.

Come riferito in risposta al quesito precedente, è tutt'ora in corso la definizione della domanda di concessione edilizia in sanatoria ex – art.31 L. n.47/85 presentata in data 27.03.1986 con prot. n.28771 dal sig. Cuoco Rocco; unica richiesta relativa all'intero piano interrato ed a tutti i n.27 box abusivamente frazionati, incluso quello oggetto di pignoramento.



## Determinazione del più probabile valore di mercato

La stima riguardante il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola è stata condotta considerando l'immobile nello stato in cui si trovava in occasione dell'accesso peritale effettuato nel giugno 2024.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo.

Il valore di mercato, quindi, è stato dedotto innanzitutto sulla base dei dati forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (Allegato 12)*

Ministero dell'Economia e delle Finanze



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

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Semicentrale/SERIPANDO - LA MENNOLELLA - CALATA SAN VITO - ZONA COMPRESA TRA FIUME IRNO A OVEST E VIA BELVEDERE A EST

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	2000	L	4	5,6	L
Autorimesse	NORMALE	880	1300	L	2,9	4,1	L
Box	NORMALE	1150	1600	L	4	5,7	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	2400	L	5,7	8,5	L



*Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura Esecutiva Immobiliare  
R.G.E.I. 16/2023*

- 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

Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

I dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per l'immobile in questione, restituiscono un valore di stima del probabile valore di locazione sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate:

- Fascia di appartenenza sul territorio comunale;
- Tipologia prevalente;
- Destinazione;
- Stato conservativo.

Il valore di mercato medio desunto dai valori suggeriti dall'O.M.I., per la fascia del territorio comunale di interesse e per la tipologia "Box", è pari ad €1.375,00/mq.

Relativamente alla dimensione della superficie commerciale, viene calcolato ed utilizzato il valore di 23mq.

Orbene, il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola deriva dal prodotto della superficie commerciale per il valore di mercato medio unitario (V.M.U.), opportunamente calibrato attraverso dei coefficienti di ponderazione che usualmente si adottano in ambito peritale e che nello specifico di seguito si rappresentano:

K1= coefficiente che tiene conto dei fattori estrinseci (presenza di trasporti e servizi pubblici, servizi commerciali, verde pubblico, rumorosità della zona);

K2= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'edificio (stato di conservazione, epoca di realizzazione, livello manutentivo complessivo, qualità dell'edificio, finiture, etc.);

K3= coefficiente che tiene conto dei fattori intrinseci dell'unità immobiliare (livello manutentivo complessivo, finiture, esposizione, luminosità, tipologia e stato di manutenzione degli impianti, distribuzione interna, categoria catastale).

Per una più affidabile determinazione del mercato medio unitario (V.M.U.), sono stati consultati anche i prezzi di recenti vendite di immobili simili forniti dalla RealPrice, agenzia

**Ing. Gerardo Gustato**  
Via F. Dentice D'Accadia n.49 – 84014 Nocera Inferiore (SA)  
mail: gerardogustato@libero.it - p.e.c.: gerardo.gustato@ordingsa.it – cell. 320/6768210



immobiliare di Salerno.

Qui di seguito vengono elencati i venduti di riferimento per poter confrontare prezzi e tempi di vendita

	<p><b>Garage / Posto auto</b>                      VIA SETTIMIO MOBILIO 000002                      Superficie : 25 Mq                      Piano: Terra</p>			<p><b>Garage / Posto auto</b>                      VIA LUIGI GUERCIO 000323                      Superficie : 26 Mq                      Piano: Terra</p>	
Prezzo di vendita € 43.000	Distanza 137 metri	Data vendita Mag 2022	Prezzo di vendita € 64.000	Distanza 280 metri	Data vendita Apr 2022
	<p><b>Garage / Posto auto</b>                      VIA LUIGI GUERCIO                      Superficie : 22 Mq                      Piano: Terra</p>			<p><b>Garage / Posto auto</b>                      VIA SABATO ROBERTELLI 000021                      Superficie : 21 Mq                      Piano: Terra</p>	
Prezzo di vendita € 60.000	Distanza 0,54 Km	Data vendita Mag 2022	Prezzo di vendita € 16.000	Distanza 0,82 Km	Data vendita Mar 2022
	<p><b>Garage / Posto auto</b>                      VIA GIOVANNI MARGOTTA 000018                      Superficie : 11 Mq                      Piano: Terra</p>			<p><b>Garage / Posto auto</b>                      VIA ALFREDO CAPONE 000042                      Superficie : 24 Mq                      Piano: Terra</p>	
Prezzo di vendita € 9.000	Distanza 333 metri	Data vendita Apr 2022	Prezzo di vendita € 25.000	Distanza 0,92 Km	Data vendita Mar 2022
	<p><b>Garage / Posto auto</b>                      VIA VINCENZO SPAZIANTE 000008                      Superficie : 12 Mq                      Piano: Terra</p>			<p><b>Garage / Posto auto</b>                      VIA ALFONSO BALZICO 000017                      Superficie : 20 Mq                      Piano: Terra</p>	
Prezzo di vendita € 18.000	Distanza 460 metri	Data vendita Giu 2022	Prezzo di vendita € 55.000	Distanza 1,07 Km	Data vendita Giu 2022

La consultazione dei valori delle compravendite sopra riportate ha sostanzialmente confermato l'utilizzo del valore di mercato medio unitario (V.M.U.) fornito dall'O.M.I., che per la fascia del territorio comunale di interesse e per la tipologia "Box" è pari ad **€1.375,00/mq**.

Per il caso in esame, relativamente a quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ai sopracitati coefficienti si assegnano i seguenti valori:

K1= 1,00 (il coefficiente scelto tiene conto del fatto che, con riferimento alla zona omogenea considerata, nell'intorno dell'immobile oggetto di stima vi è buona presenza di servizi, verde e spazi pubblici);



K2= 0,90 (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e dello stato di manutenzione dei piani sottostrada dell'edificio: normale/mediocre);

K3= 0,65 (il coefficiente riduttivo scelto tiene conto della conformazione geometrica del locale, con le evidenti difficoltà di manovra ed accesso che non lo rendono fruibile a tutte le tipologie di autovetture, nonché della situazione urbanistica ed edilizia ancora in fase di definizione).

In definitiva, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in parola risulta essere pari ad €16.000,00 (euro sedicimila/00) come da espressione che segue:

**Valore di mercato** = (Sup. Commerciale x V.M.U. x K1 x K2 x K3) =  
= (23mq x €1.375/mq x 1,00 x 0,90 x 0,65) = € 18.500,63 che, tenuto conto dei presumibili oneri da dover versare al Comune e delle spese di cancellazione, si approssima a € **16.000,00**.

Orbene, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al G.E. un prezzo base d'asta del cespite ridotto del 10%, in ragione delle circostanze di seguito in elenco:

- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

In ragione di detta riduzione il prezzo da porre a base d'asta per l'immobile pignorato può essere approssimato ad € **14.400,00** (euro quattordicimilaquattrocento/00).

### **Risposta al quesito 15)**

**Quesito 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;**

In merito alle spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti presso l'immobile pignorato, si chiarisce che in occasione dell'accesso peritale il locale si presentava vuoto.



**Descrizione finale sintetica del compendio pignorato:**

**LOTTO UNICO:** proprietà del locale ad uso box auto situato al piano sottostrada del fabbricato di Via Michelangelo Testa n.21 del Comune di Salerno (SA), riportato nel catasto fabbricati di Salerno al foglio 69 p.lla 14 sub.121, cat. C/6, classe 4, consistenza 23mq, sup. catastale 28mq, Rendita euro 134,23.

**Descrizione Immobile:** locale ad uso box auto situato al piano sottostrada del fabbricato di Via Michelangelo Testa n.21 del Comune di Salerno (SA). La forma in pianta è pressoché rettangolare, con le seguenti dimensioni rilevate durante il sopralluogo: altezza  $H = 3,85m$ ; larghezza  $L_a = 3,10m$  e lunghezza  $L_u = 7,40m \Rightarrow$  superficie interna  $S_u$  pari a 23mq.

Si è rilevata una oggettiva difficoltà di ingresso nel locale da parte di autoveicoli di medie-grandi dimensioni, a causa della presenza di una parete/pilastro proprio in corrispondenza del vano di accesso.

Il box si presenta pavimentato e dotato di impianto elettrico, mentre lo stato generale di conservazione del piano sottostrada del fabbricato, è solamente mediocre, con diffusi distacchi di intonaco e copriferro dal soffitto e dalle pareti degli spazi comuni.

**Confini:** il locale confina lateralmente con altri box auto posti lungo il corridoio di ingresso, a Sud con il terrapieno ed a Nord con il corridoio comune.

**Estensione:** mq 23,00

**Titolo di provenienza:** atto di compravendita del notaio Di Lieto Lucia di Nocera Inferiore del 07.04.2005 rep. n.25858, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 12.04.2005 ai nn.18131 registro generale e 13044 registro particolare.

**Conformità catastale:** lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**Regolarità edilizia – urbanistica:** è tutt'ora in corso la definizione da parte del Comune di Salerno della domanda di concessione edilizia in sanatoria ex – art.31 L. n.47/85 presentata in data 27.03.1986 con prot. n.28771 dal sig. [REDACTED]; unica richiesta relativa all'intero piano interrato ed a tutti i n.27 box abusivamente frazionati, incluso quello oggetto di pignoramento. In base alla documentazione acquisita presso gli uffici comunali risulta in fase di determinazione il corrispettivo degli oneri concessori da versare.

**Inquadramento urbanistico:** l'edificio appartiene alla zona omogenea “B” ai sensi del PUC vigente.

**Stato di occupazione del bene:** libero.

**Iscrizioni e trascrizioni gravanti:** Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di



mutuo fondiario per notar Di Lieto Lucia (Nocera Inferiore) del 15.10.2007, rep. 30974/7811, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.10.2007 ai numeri 51042 reg. gen. e 12808 reg. part.; Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31.01.2023 ai numeri 4227 reg. gen e 3393 reg. part.

**Valore da poter porre a base d'asta: €14.400,00**



Nel consegnare la presente relazione di stima sono conscio di aver adempiuto al mio dovere, con serena obiettività e, ringraziando per la fiducia accordata, resto a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Nocera Inferiore, settembre 2024.

Il CTU  
*ing. Gerardo Gustato*



**Elenco allegati:**

- 0) Mandato ricevuto;
- 1) Verbale di accesso ai luoghi del 11.06.2024;
- 2) Certificazione Notarile ex art. 567 cpc;
- 3) Atto di compravendita per notar Di Lieto di Nocera Inferiore;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Visure catastali;
- 6) Foglio di mappa catastale;
- 7) Foto aerea satellitare;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9.1) Sintetico ipotecario e note di trascrizione per immobile;
- 9.2) Sintetico ipotecario e note di trascrizione per soggetto;
- 10) Istanza Agenzia Entrate sull'esistenza di contratti di locazione;
- 11) Estratto Atto di matrimonio;
- 12) Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- 13) Comunicazione dell'amministratore condominiale e relative richieste del ctu;
- 14) Documentazione urbanistica ed edilizia acquisita presso gli uffici comunali di Salerno.
- 15) Attestazioni trasmissione relazione alle parti

