

TRIBUNALE DI SALERNO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

PROCEDURA FAMILIARE RG 5/2025

GIUDICE DELEGATO: OMISSIS

LIQUIDATORE: AVV. OMISSIS

DEBITORE ISTANTE: OMISSIS

**RELAZIONE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO B) DELLA NOMINA
SITO IN SALERNO ALLA VIA SANT'ANGELO DI OGLIARA 161**

LIQUIDATORE: **AVV. OMISSIS**

DEBITORE ISTANTE: **SIG. OMISSIS**

Salerno, lì luglio 2026

IL TECNICO INCARICATO

ing. PASQUALE MODICA

Via Balzico N. 34- 84122 SALERNO

tel: 089251307 cell: 3284232817

PEC: pasquale.modica@ordingsa.it

MAIL: pasquamod@libero.it

INDICE

1.	PREMESSA	1
2.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:.....	1
3.	DESCRIZIONE GENERALE LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:	2
4.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:	7
5.	CONFINI LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:	7
6.	PROVENIENZA LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:	8
7.	FORMALITA' GRAVANTI LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:.....	8
8.	SUSSISTENZA DI PROCEDURE ESECUTIVE LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025: ..	9
9.	INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ISTANTE	9
10.	DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:.....	9
11.	REGOLARITÀ URBANISTICA LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:.....	9
12.	CERTIFICATO DI AGIBILITÀ LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:	9
13.	STIMA LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:	10
	DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI	10
	STIMA LOTTO UNICO	Errore. Il segnalibro non è definito.
14.	CONCLUSIONI	14
	ELENCO ALLEGATI	15

1. PREMESSA

Lo scrivente Ing. Pasquale Modica, domiciliato in Salerno alla Via Balzico n. 34, veniva incaricato (*CFR NOMINA IN ALL N. 1*) in data 09/06/2026 di effettuare la valutazione dei seguenti immobili identificati dai punti B) e C) delle rispettive nomine:

B) n. 2 quote di proprietà pari ad 1/8 ciascuna di un vano garage, sito in Salerno alla via Sant'Angelo di Ogliara 161, identificato in NCEU al FOGLIO 9, PARTICELLA 191, SUB 1, CAT. C/6 (indicate nelle liquidazioni controllate n. 5/2025 e n. 6/2025, rispettivamente contro OMISSIS);

C) quota di proprietà pari ad 1/5 di un immobile sito in Napoli, alla via Matteo Renato Imbriani NCEU FG. 98 PART. 248 CAT. A/4 (indicata sola liquidazione controllata n. 5/2025 contro OMISSIS).

Detti immobili non sono stati stimati nella procedura esecutiva immobiliare gravante sui debitori OMISSIS (E.I. 42/2025 presso il Tribunale di Salerno), in quanto non sottoposto ad esecuzione individuale ma oggetto di liquidazioni controllate - procedure familiari n. 5/2025 e n. 6/2025 oggetto di incarico.

Dunque oggetto della presente relazione sono gli immobili di cui al PUNTO B) e C) della nomina in possesso per quota di proprietà al debitore istante OMISSIS , e nello specifico la presente è inerente il PUNTO B).

Dunque con la presente relazione, lo scrivente relaziona su quanto fatto, elaborato e dedotto, 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, sia relativamente all'immobile in Salerno (rif. PUNTO B della nomina inerente la liquidazione familiare n 5/2025) e all'immobile in Napoli (rif. PUNTO C della nomina inerente la liquidazione familiare n 5/2025).

IMMOBILE SITO IN SALERNO RELATIVO AL PUNTO B) DELLA NOMINA INERENTE LA LIQUIDAZIONE FAMILIARE N 5/2025 (OMISSIS)

LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025: VANO GARAGE, SITO IN SALERNO ALLA VIA SANT'ANGELO DI OGLIARA 161, IDENTIFICATO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 9, PARTICELLA 191, SUB 1, CAT. C/6 – QUOTA DI PROPRIETÀ 1/8 IN DITTA OMISSIS

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE **AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:**

Il bene oggetto di stima e denominato nel prosieguo LOTTO B), consiste di fatto in un vano garage, sito in Salerno alla via Sant'Angelo di Ogliara 161, identificato dai seguenti dati catastali (*CFR VISURE CATASTALI IN ALL N. 2*) in Salerno:

- N.C.E.U. al FOGLIO 9, PARTICELLA 191, SUB 1, CAT. C/6, CLASSE 2, SUP. CATASTALE 104mq, RENDITA 416,16 euro.

e risulta catastalmente intestato a:

- **OMISSIS OMISSIS Proprieta' 1/8**
- OMISSIS Proprieta' 1/8
- OMISSIS Proprieta' 1/8
- OMISSIS Proprieta' 2/8
- OMISSIS Proprieta' 1/8
- OMISSIS Proprieta' 2/8

3. DESCRIZIONE GENERALE LOTTO **AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:**

VANO GARAGE, SITO IN SALERNO ALLA VIA SANT'ANGELO DI OGLIARA 161, IDENTIFICATO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 9, PARTICELLA 191, SUB 1, CAT. C/6 – QUOTA DI PROPRIETÀ 1/8 IN DITTA OMISSIS

Detto immobile indicato al PUNTO B) consta di un unico vano garage a servizio di tutte le unità immobiliari che rientrano nell'intero fabbricato plurifamiliare di Via Sant'Angelo di Ogliara al civico 161 cui fa parte.

Tra dette unità immobiliari (di proprietà terza) rientra il SUB 2 di proprietà dei debitori istanti (OMISSIS) ed oggetto di stima nell'ambito della procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di Salerno al numero RGE 42/2024, SUB 2 composto di una unità abitativa al piano primo ed un piccolo vano cantinola al piano seminterrato.

Detta unità abitativa (SUB 2 esecutata) sita al piano primo del fabbricato ha accesso sia dal un vano garage comune (SUB 1 oggetto di incarico) sia da un cancello esterno, mentre la cantinola (rientrante anch'essa nel SUB 2 esecutato) situata al livello seminterrato del fabbricato ha accesso solo dal un vano garage comune (SUB 1 oggetto di incarico).

Dunque lo scrivente si permette di evidenziare come sia la cantinola sia l'abitazione (entrambe indicate dal SUB 2 oggetto di procedura esecutiva RGE 42/2024) hanno accesso proprio dal vano garage (SUB 1) oggetto della presente relazione e dunque sarebbe auspicabile una vendita dell'intero SUB 2 (in capo ai debitori per la quota complessiva di piena proprietà 1/1) e del SUB 1 rispettivamente alle rispettive quote di proprietà pari ad 1/8 ciascuno.

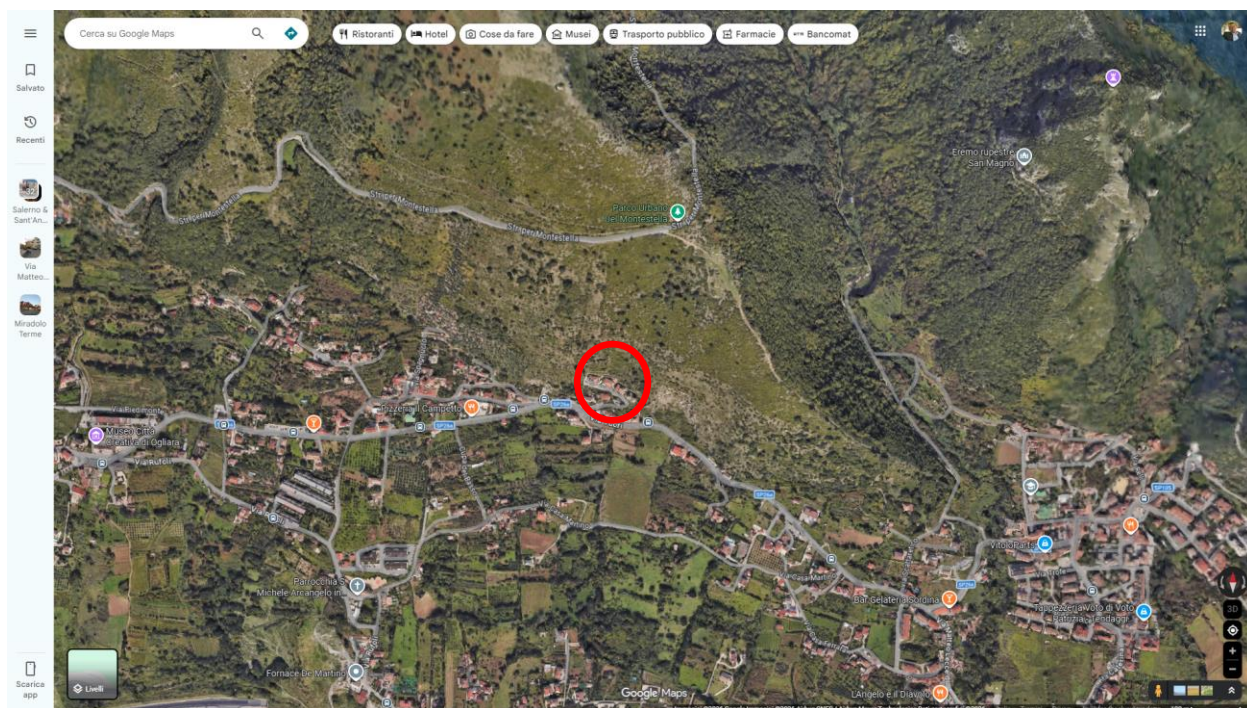
Quanto sopra evidenziato è visibile dalle FOTO 3//6 riportate di seguito.

L'immobile oggetto della presente stima è situato nel Comune di Salerno (SA), alla frazione Ogliara in Via Sant'Angelo, una zona periferica della città, all'interno di un fabbricato costituito da quattro appartamenti, e raggiungibile dalla SP 26° che collega la frazione di Ogliara al Centro di Salerno per il tramite della SR 88, ed è composto da un ampio locale "garage comune" della superficie commerciale pari a 104,00 mq ed altezza utile interna di 2,30 metri.

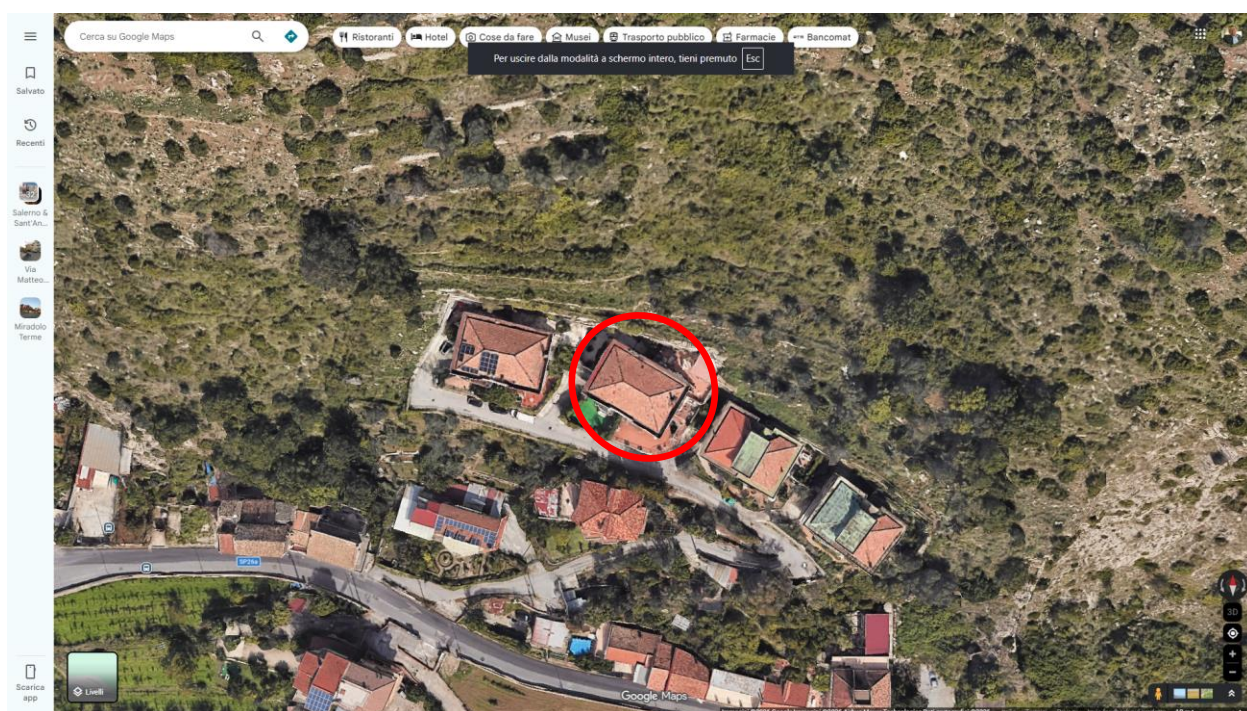
L'accesso al cespite avviene da Via Sant'Angelo di Ogliara tramite cancello carrabile, a servizio anche delle altre unità immobiliari e dalla cui rampa per il tramite di un varco comune che conduce di fatto al SUB. 1 (CFR. FOTO 1//2).

Come visibile dalle foto seguenti (CFR. FOTO 3//7) l'immobile versa in normali condizioni manutentive. La rappresentazione grafica è congruente alla planimetria catastale in atti del 06/02/2006 riportata in ALLEGATO 2.

Tutto quanto sopra descritto è mostrato dalle successive ortofoto di inquadramento territoriale e dalle foto (CFR. FOTO 1//7) scattate dal sottoscritto durante il sopralluogo effettuato in data 23/06/2026 unitamente al liquidatore della procedura avv. OMISSIS .



Ortofoto inquadramento generale del fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di stima



Ortofoto inquadramento con individuazione del fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di stima

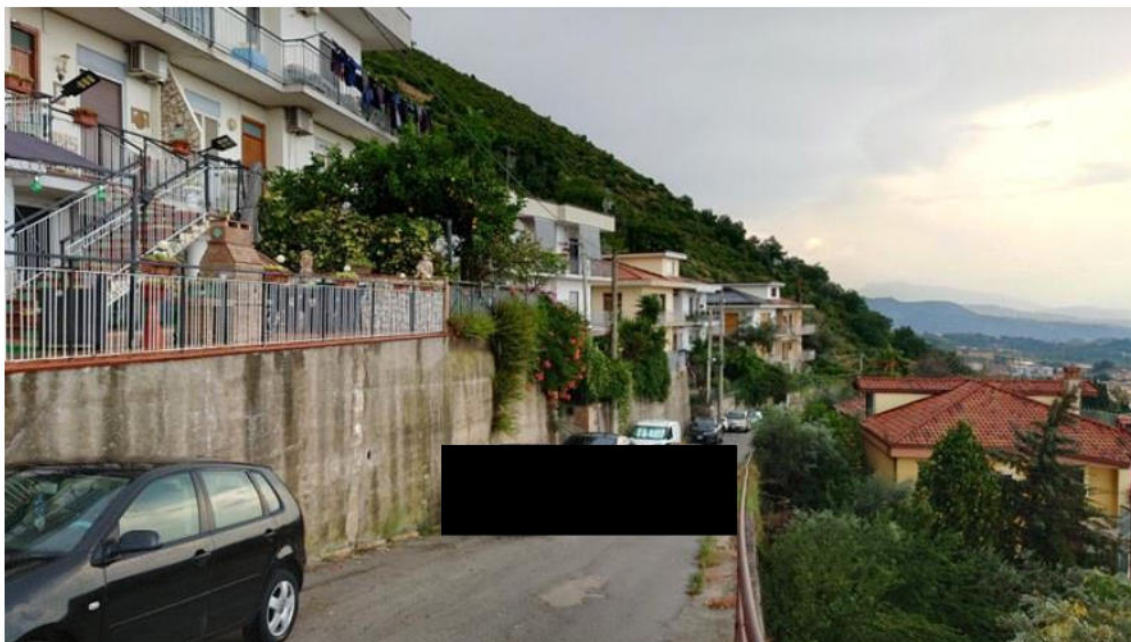


Foto 1- accesso al fabbricato in cui ricade l'immobile (SUB 1) oggetto di stima dalla Via Sant'Angelo di Ogliara



Foto 2- cancello carrabile che dalla Via Sant'Angelo di Ogliara conduce al garage comune (SUB 1) oggetto di stima



Foto 3- garage comune (SUB 1) oggetto di stima



Foto 4- garage comune (SUB 1) oggetto di stima, sulla sinistra la porta di accesso alla cantinola di proprietà del debitore istante (SUB 2) oggetto di procedura esecutiva RGE 42/2024



Foto 5- garage comune (SUB 1) oggetto di stima, sulla sinistra la porta di accesso alla cantinola di proprietà del debitore istante (SUB 2) oggetto di procedura esecutiva RGE 42/2024



Foto 6- - garage comune (SUB 1) oggetto di stima, sulla destra la porta di accesso alla abitazione di proprietà del debitore istante (SUB 2) oggetto di procedura esecutiva RGE 42/2024



Foto 7- porta di accesso che dalla abitazione di proprietà del debitore istante (SUB 2) oggetto di procedura esecutiva RGE 42/2024 conduce direttamente al garage comune (SUB 1) oggetto di liquidazione familiare

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO **AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:**

Il lotto oggetto di stima è identificato dai seguenti dati catastali (**CFR VISURE CATASTALI IN ALL N. 2**) in Salerno:

- N.C.E.U. al FOGLIO 9, PARTICELLA 191, SUB 1, CAT. C/6, CLASSE 2, SUP. CATASTALE 104mq, RENDITA 416,16 euro.

e risulta catastalmente intestato a:

- **OMISSIS OMISSIS Proprieta' 1/8**
- OMISSIS Proprieta' 1/8
- OMISSIS Proprieta' 1/8
- OMISSIS Proprieta' 2/8
- OMISSIS Proprieta' 1/8
- OMISSIS Proprieta' 2/8

5. CONFINI LOTTO **AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:**

L'immobile, nella sua interezza, confina:

- A nord con cantinole private (tra cui il SUB 2 di proprietà dei debitori);
- A sud con cortile privato (SUB 2 di proprietà dei debitori) e corte comune;
- Ad est con corte comune;
- Ad ovest con corte comune rappresentata dalla rampa di accesso dalla via Sant'Angelo di Ogliara.

6. PROVENIENZA LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:

L'immobile oggetto di procedura identificato in N.C.E.U. al FOGLIO 9, PARTICELLA 191, SUB 1, CAT. C/6 è pervenuto nella quota di 1/8 ciascuno per il diritto di proprietà ed in regime patrimoniale di separazione legale dei beni ai debitori istanti OMISSIS (OMISSIS) OMISSIS (OMISSIS), in virtù di atto di compravendita per notar GIUSEPPE MONICA del 22.02.2006 Rep. 46705, dal sig. OMISSIS (CFR ALL N. 5).

Con il presente atto il Sig. OMISSIS vendeva altresì ai sig.ri OMISSIS (debitori istanti) una abitazione con l'antistante giardino e piccolo locale cantinola (immobili oggetto di procedura esecutiva E.I. 42/2024) abitazione e cantinola comunicanti con il SUB 1 oggetto di liquidazione familiare come sopra evidenziato, il che evidenzia ulteriormente quanto sopra dichiarato dallo scrivente, ovvero di valutare la vendita complessiva dell'intero SUB 2 (oggetto di E.I. 42/2024) e la quota complessiva di 2/8 del SUB 1 oggetto delle presente liquidazione in capo al sig. OMISSIS e della liquidazione 6/2025 in capo alla sig.ra OMISSIS).

7. FORMALITA' GRAVANTI LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare (CFR ISPEZIONI IPOTECARIE IN ALL N. 3) sul debitore istanze e sul LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025, risulta gravato dalle seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE CONTRO DEL 27/02/2006 NN 11248/3574-** IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 22.02.2006 Rep. 46706/15888 per la complessiva somma di Euro 360.000 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (gravante sull'immobile in N.C.E.U. FL. 9 PART. 191 SUB 2 oggetto di E.I. 42/2024) – **TRASCRIZIONE RINNOVATA IL 23/12/2025 AI NN 55474/ 7305;**
- **TRASCRIZIONE CONTRO DEL 28/02/2024 NN 9091/7489-** PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 12.02.2024 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (gravante sul SUB 2 oggetto di E.I. 42/2024);
- **TRASCRIZIONE CONTRO 29/09/2025 - NN 41171/32812 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE FAMILIARE** Repertorio 202/2024 del 01/04/2025 a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA e contro OMISSIS , gravante sull'immobile in SALERNO in N.C.E.U. FL 9 PART. 191 SUB. 1 per i diritti di proprietà complessivi pari ad 2/8, in N.C.E.U. FL 9 PART. 191 SUB. 2 per i diritti di proprietà complessivi pari ad 1/1;

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

8. SUSSISTENZA DI PROCEDURE ESECUTIVE LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:

Sull'immobile oggetto di liquidazione familiare (SUB 1) non gravano procedure esecutive che invece gravano sul debitore istante (*CFR ISPEZIONI IPOTECARIE IN ALL N. 3*).

9. INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ISTANTE

Il debitore istante OMISSIS risulta coniugato in regime di separazione dei beni con OMISSIS dal 29/07/1999 e che con Provvedimento del Tribunale di Salerno n. 5610/2021, in data 15/06/2021 è stata omologata la separazione consensuale fra gli stessi (*CFR ESTRATTO DI MATRIMONIO IN ALL N. 4*).

10. DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:

La particella 191 alla quale afferisce il SUB 1 oggetto di liquidazione familiare, rispetto all'attuale PIANO URBANISTICO COMUNALE di SALERNO, appartiene alla categoria "ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B", ZONA B che individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla ZONA A, nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore ad un ottavo della superficie fondiaria della zona e in cui la densità territoriale supera 1,5 mc/mq.

Il fabbricato in cui ricade il SUB 1 oggetto di stima fu realizzato a seguito della licenza di costruire N° 89/74 PROT. 16627/3365 DEL 14.12.1974 rilasciata dal Sindaco del Comune di Salerno, per la costruzione di una casa colonica alla Località S. Angelo di Ogliara.

Successivamente, il fabbricato realizzato fu oggetto di istanza di CONCESSIONE IN SANATORIA ai sensi della L. 47/85 in data 01/04/1986 prot. 34138, all'esito della quale è stata rilasciata dal Comune di Salerno – Servizio Trasformazioni Urbanistiche Ufficio Condono la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 29/2011 del 04/03/2011.

11. REGOLARITÀ URBANISTICA LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:

Dal confronto dei grafici assentiti alla documentazione urbanistica rinvenuta con lo stato dei luoghi riscontrato in data sopralluogo del 23/06/2026 si evince che l'immobile risulta urbanisticamente regolare e conforme ai grafici assentiti alla CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 29/2011 del 04/03/2011 (*CFR. ALLEGATO N. 6*).

12. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:

Il fabbricato non è dotato di certificato di agibilità.

13. STIMA LOTTO **AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:**

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 ragguaglio 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:** SALERNO

Fascia/zona: Suburbana/PASTORANO - OGLIARA - SANT'ANGELO - SORDINA - RUFOLI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

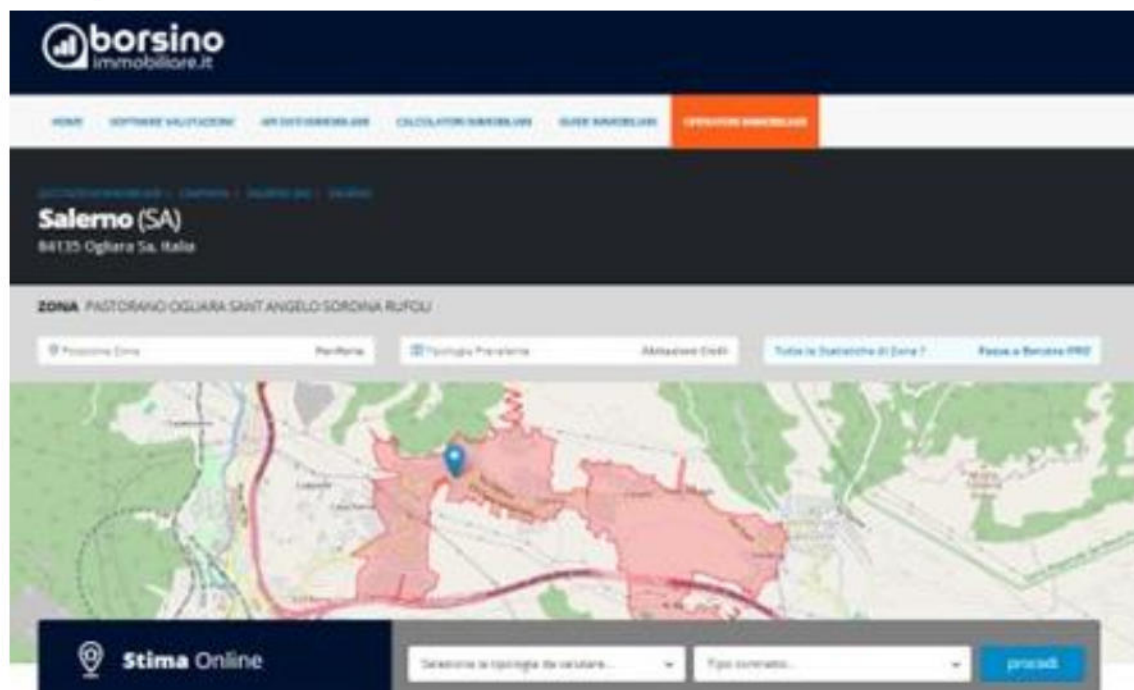
Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1250	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1200	L	3	4,3	L
Box	NORMALE	670	880	L	2,2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L	3,3	4,9	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 GIUGNO 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.



 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni				
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto					
 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi <table> <tr> <td> Valore minimo Euro 641 </td><td> Valore medio Euro 768 </td><td> Valore massimo Euro 894 </td><td> Valuta questo immobile </td></tr> </table>				Valore minimo Euro 641	Valore medio Euro 768	Valore massimo Euro 894	Valuta questo immobile
Valore minimo Euro 641	Valore medio Euro 768	Valore massimo Euro 894	Valuta questo immobile				
 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti <table> <tr> <td> Valore minimo Euro 418 </td><td> Valore medio Euro 505 </td><td> Valore massimo Euro 593 </td><td> Valuta questo immobile </td></tr> </table>				Valore minimo Euro 418	Valore medio Euro 505	Valore massimo Euro 593	Valuta questo immobile
Valore minimo Euro 418	Valore medio Euro 505	Valore massimo Euro 593	Valuta questo immobile				
 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti <table> <tr> <td> Valore minimo Euro 273 </td><td> Valore medio Euro 329 </td><td> Valore massimo Euro 385 </td><td> Valuta questo immobile </td></tr> </table>				Valore minimo Euro 273	Valore medio Euro 329	Valore massimo Euro 385	Valuta questo immobile
Valore minimo Euro 273	Valore medio Euro 329	Valore massimo Euro 385	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 oggetto di stima:

- $V_{\text{unitario BOX/AUTORIMESSE}} = 800,00 \text{ €/mq}$

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 BOX AUTORIMESSA: 104,00mq (CAT.C/6)**

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

Coefficiente che tiene conto dell'età dell'immobile e dello stato di manutenzione (normale), si considera un coefficiente di età-qualità-stato $K = 1,00$;

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 - 6,00 %.

Considerando la superficie commerciale determinata ed i coefficienti sopra indicati si riporta il valore di stima del LOTTO **AL PUNTO B)** oggetto di liquidazione giudiziale.

STIMA LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025:

LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025: VANO GARAGE, SITO IN SALERNO ALLA VIA SANT'ANGELO DI OGLIARA 161, IDENTIFICATO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 9, PARTICELLA 191, SUB 1, CAT. C/6 – QUOTA DI PROPRIETÀ 1/8				
DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE [mq]	V UNITARIO RIFERIMENTO [€/mq]	K	Valore [€]
BOX COMUNE	104,00	850,00	1,00	88.4000,00
VALORE LOTTO AL PUNTO B) [€]				88.4000,00
ABBATTIMENTO 6,00 % PER FORMALITÀ E VIZI OCCULTI [€]				83.096,00
VALORE LOTTO AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025 (IN CIFRA TONDA) [€]				83.0000,00

Lo scrivente assume dunque quale valore di stima del LOTTO UNICO in cifra tonda:

VALORE LOTTO **AL PUNTO B) NOMINA LIQ. 5/2025 - PIENA PROPRIETÀ 1/1: 83.000,00 €**

VALORE QUOTA DI PROPRIETÀ 1/8 (DEBITORE ISTANTE): 10.375,00 € (in cifra tonda)

Una copia della relazione è riportata in **ALLEGATO N. 7** in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.

14. CONCLUSIONI

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. 15 pagine e N. 7 ALLEGATI) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi resto a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici ritenuti opportuni.

In Fede

Salerno, luglio 2026

IL TECNICO INCARICATO

ing. PASQUALE MODICA

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1.	NOMINA AVV. OMISSIS AUTORIZZATA
ALLEGATO 2.	VISURE CATASTALI
ALLEGATO 3.	ISPEZIONI IPOTECARIE
ALLEGATO 4.	ESTRATTO DI MATRIMONIO
ALLEGATO 5.	ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR GIUSEPPE MONICA DEL 22.02.2006 REP. 46705
ALLEGATO 6.	DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO 7.	RELAZIONE CON "OMISSIS"