TRIBUNALE DI SALERNO

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. SSA GIUSEPPINA VALIANTE

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare R.E. 64/2025

Promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

Salerno, SETTEMBRE 2025

L'ESPERTO

Arch. Nicola Di Concilio
Firma apposta digitalmente

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 6
Cronologia delle operazioni peritali 6
Elenco della documentazione acquisita 7
Descrizione dei beni – Quesiti n. 1-2-3-4 7
Dati riportati nell'atto di pignoramento 8
Individuazione del compendio staggito e raggruppamento in lotti 9
Descrizione dei singoli Lotti 11
Dati Catastali Lotto 1 11
Storia Catastale Lotto 1 11
Titolarità Lotto 1 11
Confini lotto 1 11
Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato 12
Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati 12
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI LOTTO 1 12
Consistenza dei cespiti di cui al lotto 1 18
Dati Catastali Lotto 2 19
Storia Catastale Lotto 2 19
Titolarità Lotto 2 19
Confini lotto 2 19
Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato 20
Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati 20
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI del LOTTO 2 20
Consistenza dei cespiti di cui al lotto 2 25
Titolo di proprietà e provenienza ventennale – Quesito N.5 25
Divisibilità dei beni – Quesito n. 6 26
Stato di possesso del bene – Quesito n. 7 26
Più probabile canone di locazione – Quesito n. 8 27
Regime patrimoniale debitore – Quesito n. 9 28
Vincoli ed oneri – Quesito n. 10 28
Formalità pregiudizievoli – Quesito n. 11 29
Acquisizione visure ipocatastali – Quesito n. 12 30
Documentazione urbanistica edilizia – Quesito n. 13 30
Strumento urbanistico vigente 30
Regolarità edilizia 32
Stima / Formazione lotti – Quesito n. 14 34

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

Procedimento di stima sintetico comparativo 35
Procedimento analitico per capitalizzazione del reddito 38
Il più probabile valore di mercato deI Lotti di vendita 41
Il valore degli immobili da porre a base d'asta 43
Spese per rimozione beni mobili – Quesito n. 15 45
Descrizione sintetica Lotti di vendita – Quesito n. 16 45
Repertorio fotografico - Quesito N. 17 46
CONCLUSIONI 46
ELENCO DEGLI ALLEGATI 47

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

INCARICO

Con Decreto di Nomina depositato il 27/05/2025, il sottoscritto **Arch. Nicola Di Concilio**, con studio tecnico in Via A. Guglielmini, 5/b - 84134 - Salerno (SA), e-mail nicoladiconcilio@gmail.com, PEC nicola.diconcilio@architettisalernopec.it, Tel. 089 798225, Fax 089 798225, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. ed in pari data depositava telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico, debitamente sottoscritto, attenendosi alle raccomandazioni generali fornitegli (cfr. **Allegato A1**) e rispondendo, con la presente relazione, ai seguenti quesiti:

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. 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;*

2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*

3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in 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 postigli da 4 a 12;*

4. *per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:*
5. *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.;*

6. *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;*

7. *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*;

8. *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 all'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;*

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.;*

10. *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*

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' 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 RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);

11. *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****);*

12. *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;*

13. *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;*

14. *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 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. 28.02.85 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;*

15. *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di 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 di 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;*

16. *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;*

17. *Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo*

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

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

18. *Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

Nella stessa ordinanza di nomina il Sig. G.E. fissava l'udienza di determinazione delle modalità di vendita per il giorno **07/10/2025** ed assegnava il termine per il deposito della relazione di stima entro il 30° giorno antecedente tale udienza. Pertanto, il termine ultimo di consegna dell'elaborato peritale, era il **07/09/2025** ed il termine, assegnato alle parti entro cui far pervenire allo scrivente esperto le eventuali note, era fissato per il **23/09/2025**, coincidente con il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita.

PREMESSA

In data 27/05/2025, contestualmente alla sottoscrizione del Verbale di accettazione incarico e giuramento, il sottoscritto **Arch. Nicola Di Concilio** ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l'esame, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, della documentazione presente nel fascicolo di causa **n. Reg. Es. 64/2025** con successiva estrazione di copia integrale degli atti.

Le operazioni sono poi proseguite secondo l'ordine cronologico riportato nel paragrafo seguente e, durante il corso delle stesse, lo scrivente ha eseguito diversi sopralluoghi volti all'accertamento dei cespiti pignorati. Le indagini sono state esperite sia sui luoghi di causa, con rilievi metrici e fotografici (coadiuvato dal proprio collaboratore), sia presso Enti Pubblici, per l'esame e l'acquisizione della documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice ed elencata nei paragrafi successivi.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le principali operazioni peritali svolte dallo scrivente esperto, al netto delle varie comunicazioni succedutesi con le parti e/o con altri Enti Pubblici e/o studi notarili (Allegati raggruppati nei **Fascicoli B** ed **F**), così come rimesse in allegato alla presente, sono altresì sinteticamente elencabili:

- **Sopralluogo presso i cespiti staggiti**: nel giorno 13/06/2025, sono stato effettuati gli accessi ai beni esecutati, come meglio descritti nel seguito della presente relazione, per l'esecuzione dei necessari rilievi metrici e fotografici;
- **Accessi presso il Comune di SALERNO**: nel giorno 10/07/2025 sono stati effettuati i necessari accessi presso l'archivio storico dell'Ufficio Tecnico comunale per l'esame e conseguente ritiro dei titoli edilizi abilitativi d'interesse;

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

- **Ricerche ed acquisizioni di documentazioni catastali**: nel giorno 27/05/2025, è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale di riferimento (visure storiche per immobili e per soggetti, stralci dei fogli di mappa, planimetrie catastali);
- **Ricerche ed acquisizioni telematiche di documentazioni ipotecarie**: nel giorno 06/06/2025 è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione ipotecaria di riferimento (ispezioni ipotecarie per immobili e per soggetti, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale);
- **Ricerche ed acquisizioni di atti di provenienza**: Recuperati telematicamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Nel seguito si elenca la documentazione acquisita, utile allo svolgimento della presente Perizia:

1) Nel fascicolo di causa: Decreto del G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati; Verbale di accettazione dell'incarico all'esperto con giuramento di rito (cfr. **Allegato A1**); Fascicolo delle Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili; Atto di pignoramento; Certificazione notarile (**art. 567 II comma C.P.C.)** redatta dal Notaio **VINCENZO CALDERINI.**
2) Planimetrie catastali degli immobili pignorati, visure catastali storiche, per immobili e per soggetto, Stralci dei Fogli di Mappa catastale (WEGIS) (cfr. **Allegato B**);
3) Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d'incarico, distinte per immobili e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla presente procedura (comunque estratte in forma estesa per verificare l'estraneità di altri immobili rispetto a quelli oggetto di pignoramento – cfr. **All. G**);
4) Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio dei debitori esecutati (cfr. **Allegato H2**);
5) ***Atto di Compravendita***, redatto dal Notaio in Fisciano (SA), Dott. Filippo Ansalone, il 25/10/2005, Rep. N. 66898, trascritto a Salerno il 05/07/2002 ai nn. 25032/18562 (cfr. **Allegato H3**);
6) ***Atto di Compravendita***, redatto dal Notaio in Salerno (SA), Dott. Francesco Spirito, il 17/02/1968, Rep. N. 137724, trascritto a Salerno il 21/02/1968 ai nn. 4835/4260 (cfr. **Allegato H3**);
7) Parte del Fascicolo della ***Licenza edilizia n 22 del 09/02/1961***, ***Cerificato di abitabilità n 18 del 01/04/1962***, ***Autorizzazione n 13208 del 03/07/1967***, ***DIA del 07/11/2006 prot.114487*** e ***SCA del 05/07/2022.*** comprendente il titolo, la relazione tecnica e gli elaborati grafici inerenti dei beni esecutati. (cfr. **Allegato H5**);

DESCRIZIONE DEI BENI – QUESITI N. 1-2-3-4

….. 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.;

Dall'esame degli atti depositati, il sottoscritto ha potuto accertare che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione di cui all'art. 567 - comma 2 - C.P.C.:

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

- Il bene staggito identificato in Catasto Fabbricati di Salerno col **Foglio n. 66, p.lla n. 7, sub. 53 (ex subb. 31/32/33 - Piano terra - locale commerciale C/1), appartiene in proprietà per ½** alla Sig.ra [redacted] debitore esecutato.

- Il bene staggito identificato in Catasto Fabbricati di Salerno col **Foglio n. 68, p.lla n.324, sub. 10 (ex part. 162 sub. 10), (- Piano primo – abitazione civile A/2), appartiene in piena proprietà** alla Sig.ra [redacted] debitore esecutato.

DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare, estratto in copia dal fascicolo telematico di causa della **R.E. 64/2025**, si evince che la signora "**Felicelli Annunziata**", rappresentata e difesa dall' Avv. Pietropaolo Di Matteo, ha sottoposto a pignoramento le quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza sugli immobili della Sig.ra [redacted] nata a [redacted] e più precisamente:

1. *Proprietà per 1/2 della Sig.ra* [redacted] ***Locale Commerciale*** *in Comune di Salerno (SA), Via Bernardo Gaeta n. 5, censito all'NCEU di detto Comune* ***al*** **Foglio n. 66, p.lla n. 7, sub. 53 categoria C/1 consistenza 149,00 mq,** *superficie catastale totale mq. 149, totale escluse aree scoperte 133 mq, R.C. € 2.163,22;*
2. *Piena Proprietà per 1/1 della Sig.ra* [redacted] ***Abitazione civile*** *in Comune di Salerno (SA), Via Cacciatori dell'Irno, 12 censito all'NCEU di detto Comune* ***al*** **Foglio n. 68, p.lla n. 324, sub. 10 categoria A/2 consistenza 6,5 vani,** *superficie catastale totale mq. 159, totale escluse aree scoperte 151 mq, R.C. € 1.148,08;*
   ;

L'Atto di pignoramento immobiliare è stato regolarmente notificato il 24/02/2025 ed in seguito è stato trascritto in data 20/03/2025 n. 38 al n. 11716 del Registro generale ed al n. 9320 del Registro particolare. (rimessa in **Allegato G**).

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO STAGGITO E RAGGRUPPAMENTO IN LOTTI

I beni staggiti di cui trattasi sono tutti ubicati nel centro abitato del Comune di Salerno (SA) in un fabbricato in c.a. realizzato negli anni sessanta in Via Bernardo Gaeta (Locale commerciale) ed in Via Cacciatori dell'Irno (abitazione) in: 1) **abitazione civile in Via cacciatori dell'Irno, 12** piano 1° ***(LOTTO 1)*** e **Locale commerciale in via Bernardo Gaeta, 5/b** (***LOTTO 2).***

Per una migliore individuazione dei beni ed al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si ritiene opportuno suddividere gli immobili pignorati in complessivi **2 (due) distinti lotti di vendita**, funzionali alle caratteristiche e peculiarità di ognuno. Nel seguito si riporta la descrizione dei lotti di vendita.

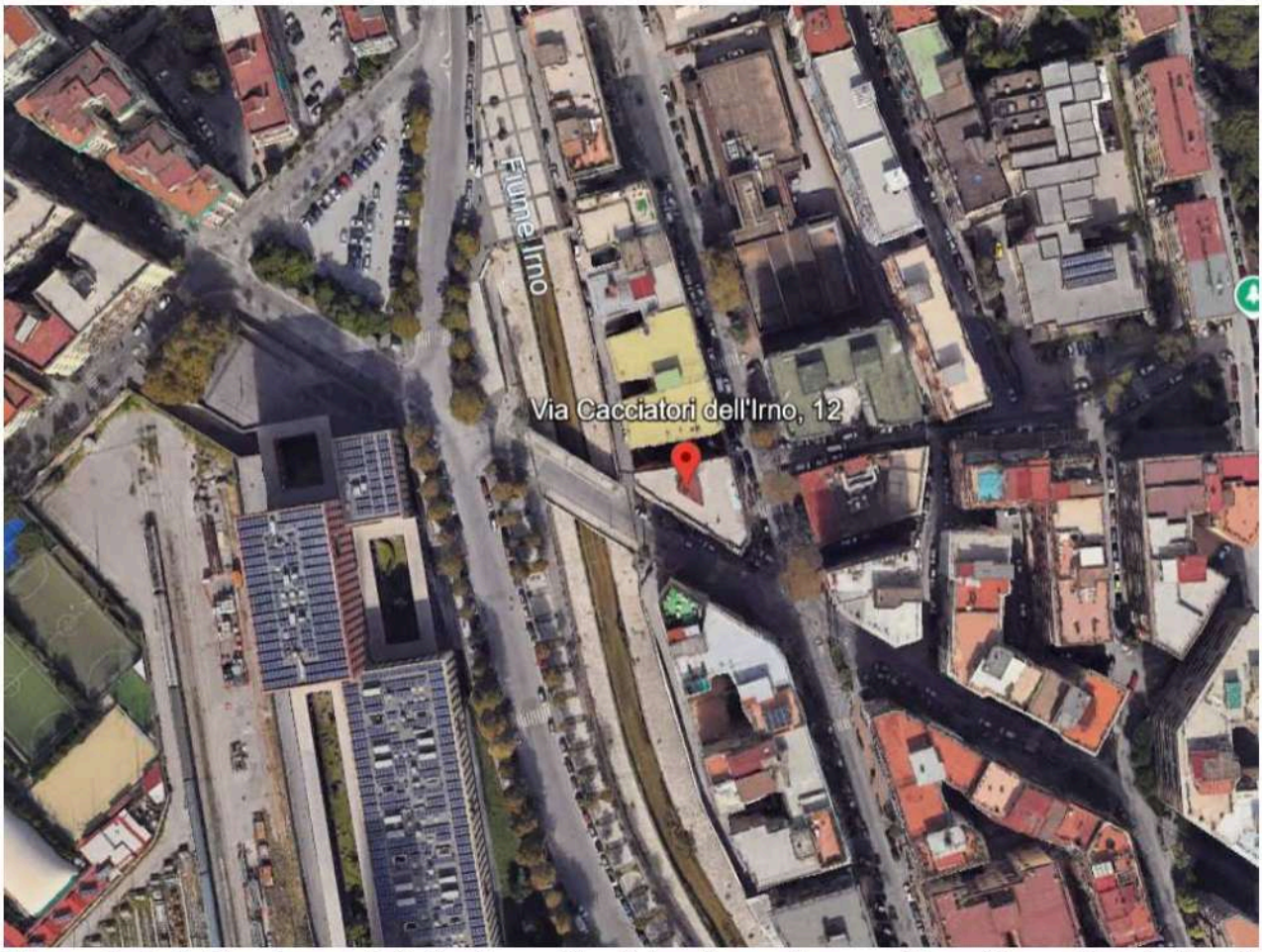


Figura 1: *Individuazione deL* ***Lotto di vendita n° 1*** *sulla ortofoto satellitare (Fonte Google Earth)*

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

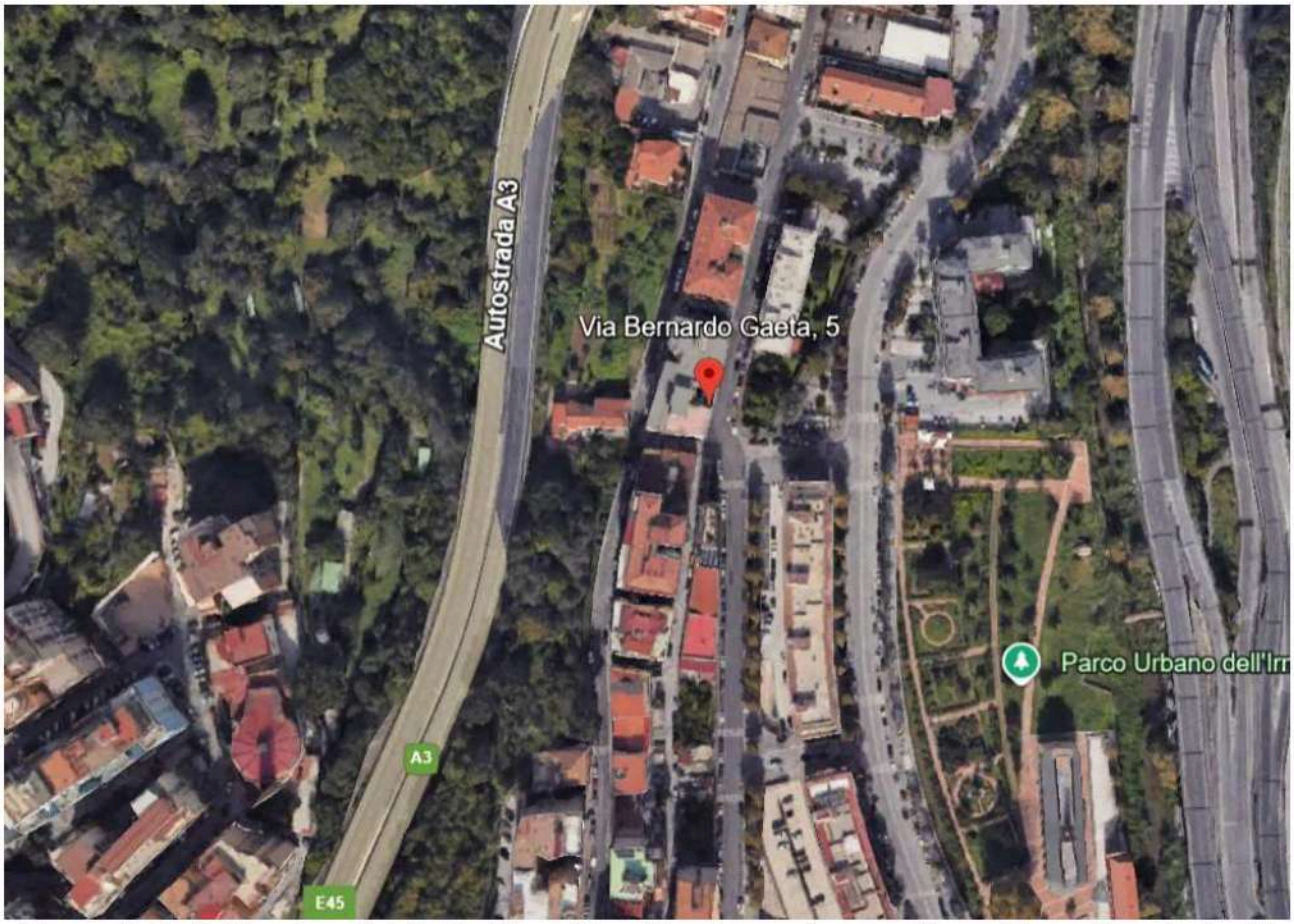


Figura 2: *Individuazione deL* ***Lotto di vendita n°2*** *sulla ortofoto satellitare (Fonte Google Earth)*

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO 1	**SALERNO (SA) – C.F. – Fg. 68, p.lla 324 (EX 162), sub. 10**

DATI CATASTALI LOTTO 1

Il **LOTTO 1** è identificato al **Catasto Fabbricati di SALERNO**, alla *Via CACCIATORI DELL'IRNO, 12*, con i seguenti intestatari:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
68	324	10	4	A/2	3	6,5 vani	Totale: 159 mq	€ 1.148,08	PRIMO
Intestatari									
1	[redacted] nata a [redacted]								

STORIA CATASTALE LOTTO 1

L'attuale identificativo della porzione di fabbricato staggito (**C.F. Foglio n. 68, particella n. 324, sub. 10**, ha subito le seguenti variazioni:

Foglio 68 Particella 324 Subalterno 10; DERIVA DA VARIAZIONE del 09/05/2012 Pratica n. SA0251198 DOVE LA PARTICELLA ORIGINARIA ERA LA N. 162 in atti dal 09/05/2012 INSER. RIS 1 SU MOD.UN.5965/12 (n. 21186.1/2012);

La planimetria catastale presenta una diversa distribuzione degli spazi interni (esisteva un tramezzo nella zona soggiorno che lo divideva in due camere).

TITOLARITÀ LOTTO 1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, afferenti al **Lotto 1**, appartengono ai seguenti esecutati:

- [redacted] nata a [redacted]

CONFINI LOTTO 1

Il **LOTTO 1**, nel complesso **confina**: sul lato Sud con Via Cacciatori dell'Irno, sul lato Est con Via Silvio Baratta e a Nord – Ovest con vano scala.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali relativi ai beni immobili, così come sopra indicati, fondamentalmente corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva N. 64/2025.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso che sugli immobili pignorati non gravano altre procedure esecutive.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI LOTTO 1

Il **Lotto uno** oggetto di pignoramento è la **quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà** di un'abitazione di tipo civile che si sviluppa su di un unico livello al piano primo, la superficie utile complessiva dell'appartamento è di circa 125,00 mq e con circa 30,00 mq di balconi perimetrali per tutto il piano.

La costruzione, con caratteristiche tipologiche tipiche degli anni sessanta fa parte di un fabbricato realizzato in c,a, con otto piani fuori terra, lastrico solare di copertura e solaio latero-cementizi. L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione ed uso è presente per tutta la superficie una pavimentazione in quadroni di gres porcellanato, bussole interne in legno e vetro e pitturazione delle pareti in buono stato.



Figura 3: *Prospetto esterno su via Cacciatori*



Figura 4: *Portone ingresso via Cacciatori dell'Irno,*

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

dell'Irno *12*



Figura 5: *soggiorno*



Figura 6 *soggiorno*

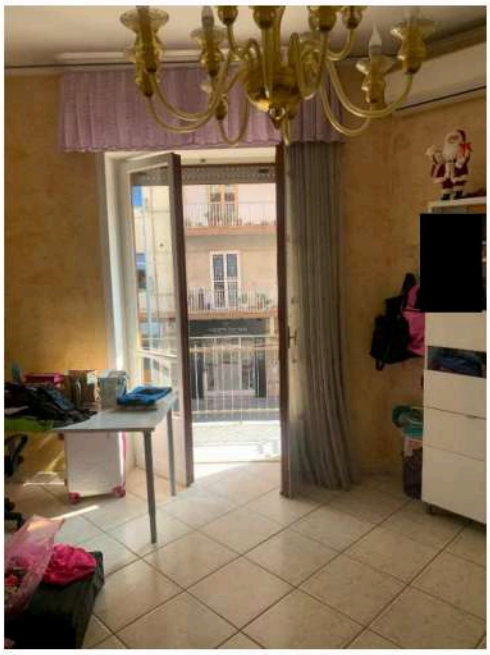


Figura 7: *camera 1*



Figura 8: *camera 1*

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce



Figura 9: *bagno 1*

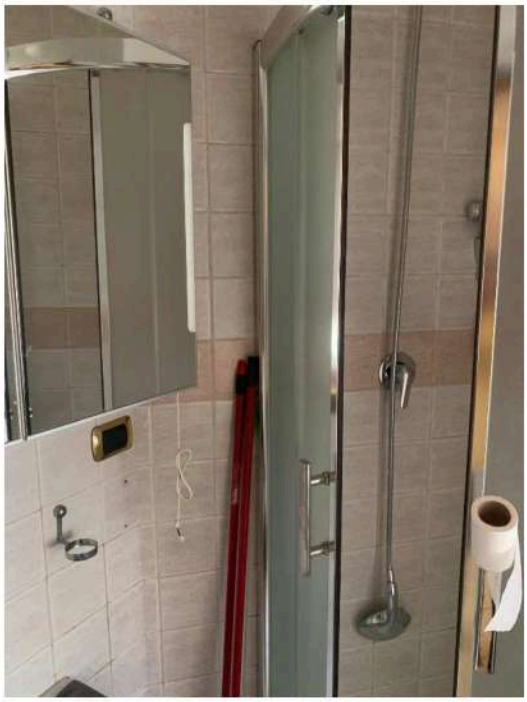


Figura 10: *bagno 2*



Figura 11: *cucina*



Figura 12: *camera 2*

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce



Figura 13: *camera 3*



Figura 14: *disimpegno*

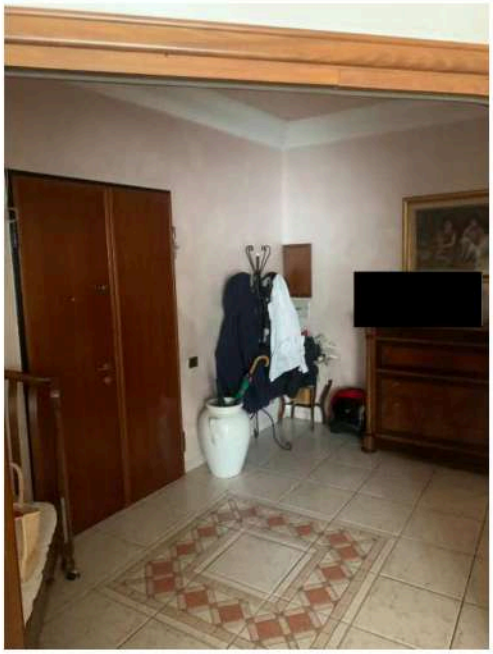


Figura 15: *ingresso*



Figura 16: *balcone*

L'intero stabile in cui è ubicata l'abitazione (LOTTO 1) risulta essere realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Salerno:

- ***Licenza edilizia n 22 del 09/02/1961,***
- ***Cerificato di abitabilità n 18 del 01/04/1962.***

Per l'abitazione invece non sono stati rilasciati unlteriori titoli edilizi.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

L'edificio, sorretto da struttura portante in c.a., presenta, forma abbastanza regolare, sia in pianta che in elevazione ed è coperto da tetto a lastrico solare. Dal punto di vista architettonico il fabbricato rappresenta la tipicità edilizia delle abitazioni civili della zona di tipo scivile. Il tutto è in discreto stato di conservazione.

Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

- Le ***superfici utili*** sono indicate nelle tabelle che seguono;
- ***Altezza interna***: è indicata negli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente
- ***Dotato di***: impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto di riscaldamento; di condizionamento a split, impianto di acqua calda sanitaria con scaldabagno a gas; impianto telefonico; impianto televisivo terrestre;
- ***Distribuzione dei locali***: tipica anni sessanta;
- ***Esposizione***: l'abitazione è dotata di esposizione lungo tutto il perimetro;
- ***Finiture e loro stato di conservazione***: le finiture, nel complesso, sono di buon livello con grado di conservazione e manutenzione discreto.

Infissi

- ***Interni***: bussole in legno e vetro;
- ***Esterni***: in legno e vetro;

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr. **Allegato D**).

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

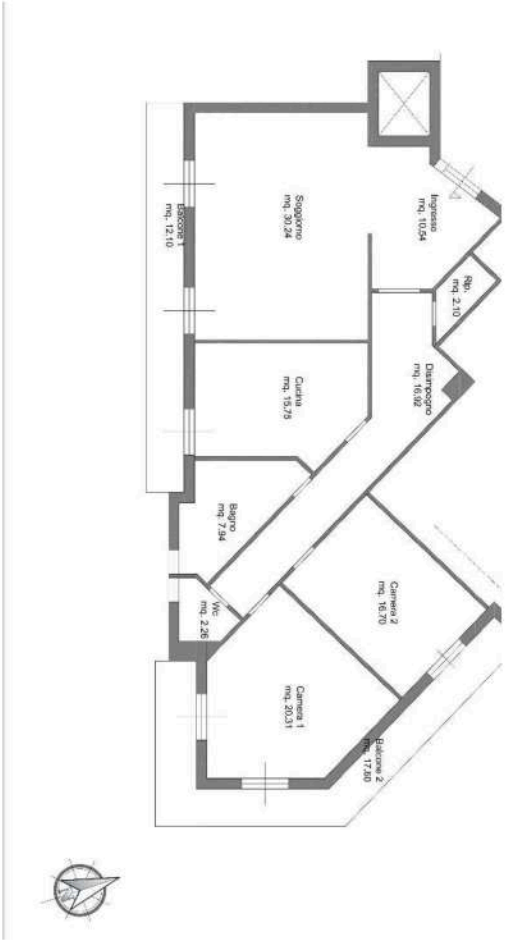


Figura 17: *Pianta dello stato di fatto dell'abitazione pignorata piano 1° (**Fg. 68, p.lla 324, sub. 10**)*

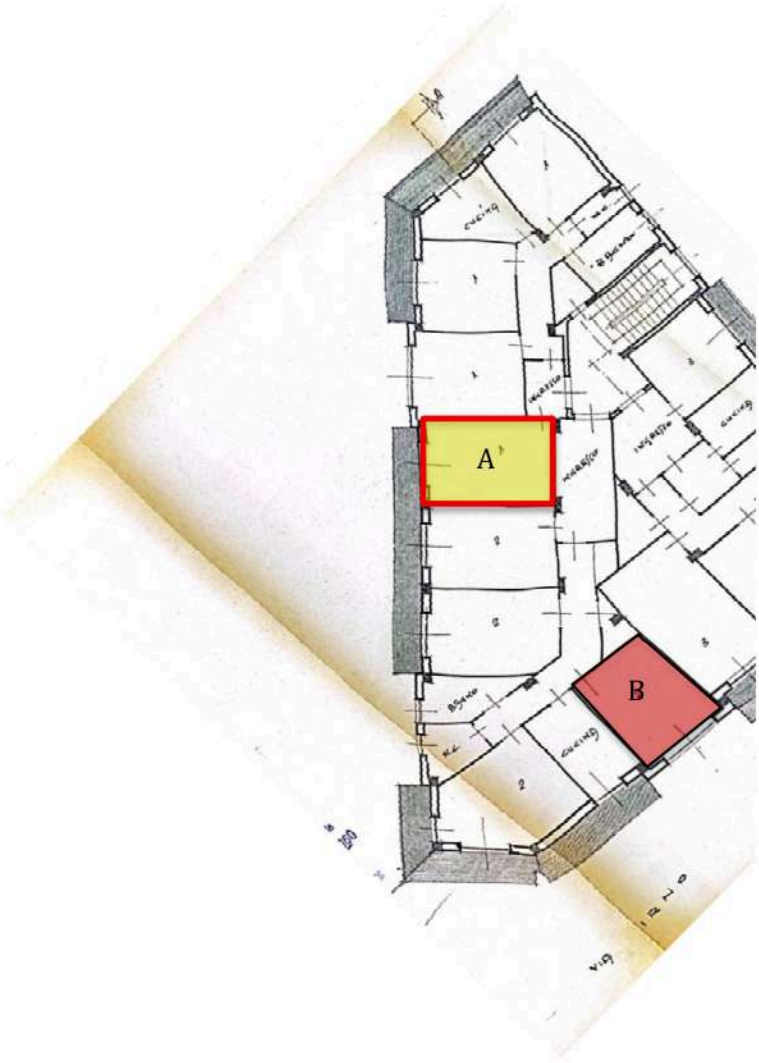


Figura 18: *Grafico Licenza edilizia n 22 del 09/02/1961(**Fg. 68, p.lla 324, sub. 10**)*

A=VANO AGGIUNTO

B=VANO ELIMINATO

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

CONSISTENZA DEI CESPITI DI CUI AL LOTTO 1

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della superficie commerciale del **LOTTO 1** (calcolata con riferimento al Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138), determinata con riferimento alla effettiva destinazione d'uso dei locali assentita (cfr. coefficienti di ragguaglio) e con l'esclusione dei corpi di fabbrica privi di titoli abilitativi.

LOTTO 1						
Salerno (SA) - immobile in Via Cacciatori Dell'Irno, 12						
Fg. 68, p.lla 324 sub. 10						
	VANI	**DESTINAZIONE**	**SUPERFICIE UTILE (mq)**	**SUPERFICIE LORDA (mq)**	**Coefficiente di ragguaglio**	**SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)**
piano quarto	k	cucina	15,75	138,00	1,00	138,00
	B	bagno	7,94			
	WC	wc	2,26			
	I	ingresso	10,54			
	S	soggiorno	30,24			
	C1	Camera 1	20,31			
	C2	Camera 2	16,70			
	D	disimpegno	16,92			
	T	balcone 1	12,10	12,10	0,30	3,63
	T	Balcone 2	17,60	17,60	0,30	5,28
		TOTALE	**17,60**	**167,70**	**-**	**146,91**

La *Superficie Convenzionale del* ***Lotto 1*** è pari complessivamente a **147,00 mq in cifra tonda**.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

LOTTO2:	**Salerno (SA) – C.F. – Fg. 66, p.lla 7, sub 53 (EX 31/32/33)**

DATI CATASTALI LOTTO 2

Il **LOTTO 2** è identificato al **Catasto Fabbricati di SALERNO**, alla *Via BERNARDO BGAETA, 5*, con i seguenti intestatari:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
66	7	53		C/1	6	133 mq	Totale: 149 mq	€ 2.136,22	T
Intestatari									
1	½ [redacted] nata a [redacted] cf [redacted]								

STORIA CATASTALE LOTTO 2

Il subalterno **53** (**Fg. 66, p.lla 7**)

Dall'analisi della visura storica del subalterno 7 si registrano le seguenti variazioni:

è derivato dal Foglio 66 Particella 7 Subalterno 31; Foglio 66 Particella 7 Subalterno 32; Foglio 66 Particella 7 Subalterno 33;

Variazione del 28/10/2015 Pratica n. SA0339931 in atti dal 28/10/2015 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 143058.1/2015)

TITOLARITÀ LOTTO 2

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, afferenti al **Lotto2**, appartengono ai seguenti esecutati:

- [redacted] nata a [redacted]

CONFINI LOTTO 2

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

Il subalterno 53 del foglio n. 66 particella n. 7, del *Lotto 2* confina, sul lato Sud con Via Bernardo Gaeta sul lato Nord con Via Calata San Vito; sul lato Est con sub n. 61 e lato Ovest sub n. 60.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali relativi ai beni immobili, così come sopra indicati, fondamentalmente corrispondono.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso che sugli immobili pignorati non gravano altre procedure esecutive, oltre alla presente (cfr. Formalità pregiudizievoli in risposta la Quesito n. 11 della presente).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 2

Il **Lotto due** oggetto di pignoramento è la **quota complessiva di 1/2 del diritto di piena proprietà** di un locale commerciale al **piano Terra** dell'edifico in Via Bernardo Gaeta realizzato in virtù della **Autorizzazione edilizia n. 13208 del 03/07/1967**, **DIA prot. 114487 del 27/11/2006** e **SCA dell' 08/07/2022 prot. 0175046.**

Il locale a destinazione commerciale dove attualmente viene esercitata l'attività di parafarmacia, è ubicato al piano terra di un fabbricato realizzato in c.a. negli anni sessanta con solai latero-cementizi e copertura a lastrico solare. Il negozio si sviluppa su di una superficie complessiva di circa 135,00 mq con un ingresso su via Gaeta costituito da un'ampia vetrata con due porte scorrevoli (ingresso/uscita) la protezione esterna è costituita da una inferriata metallica scorrevole. Nella parte retrostante del locale (non area vendita) è presente un deposito un wc con antibagno, un laboratorio ed un ufficio il tutto in buono stato d'uso e manutenzione.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce



Figura 20: *Vista ingresso su Via Gaeta*



Figura 21: *Vista della porta di accesso*

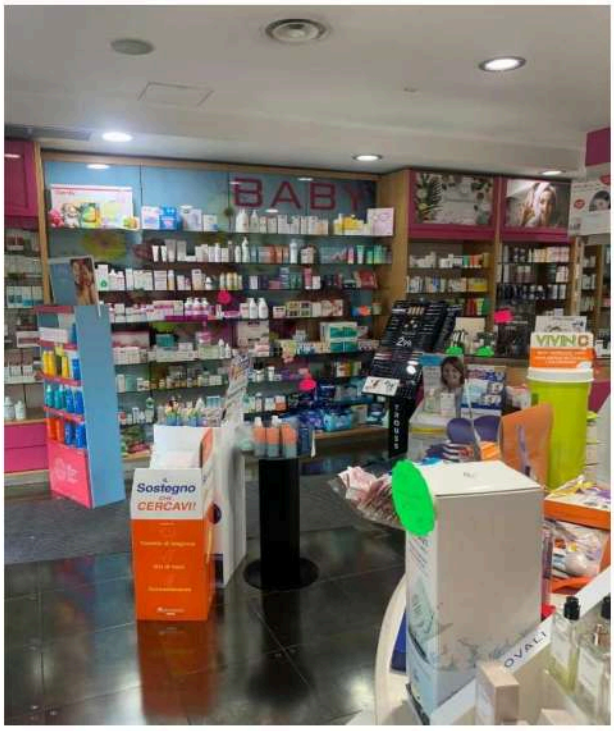


Figura 22: *Zona vendita*

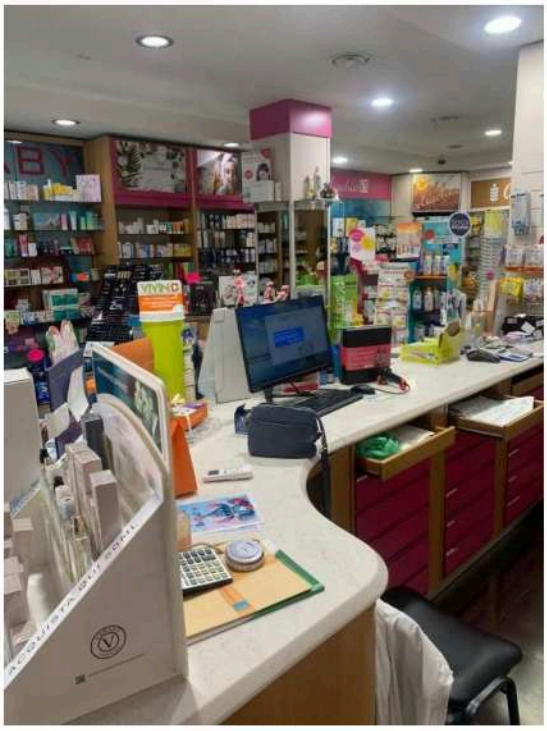


Figura 23: *Zona cassa*

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce



Figura 24: *Zona ingresso*

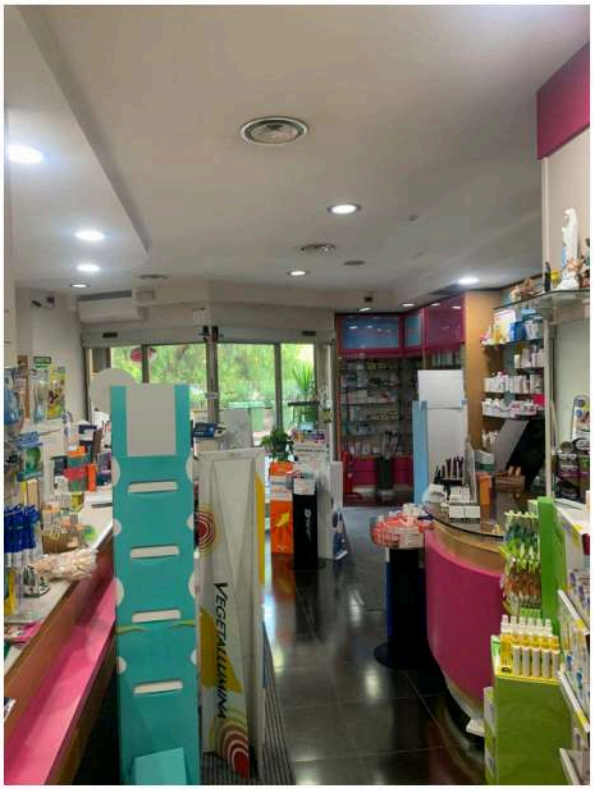


Figura 25: *Zona banco vendita*

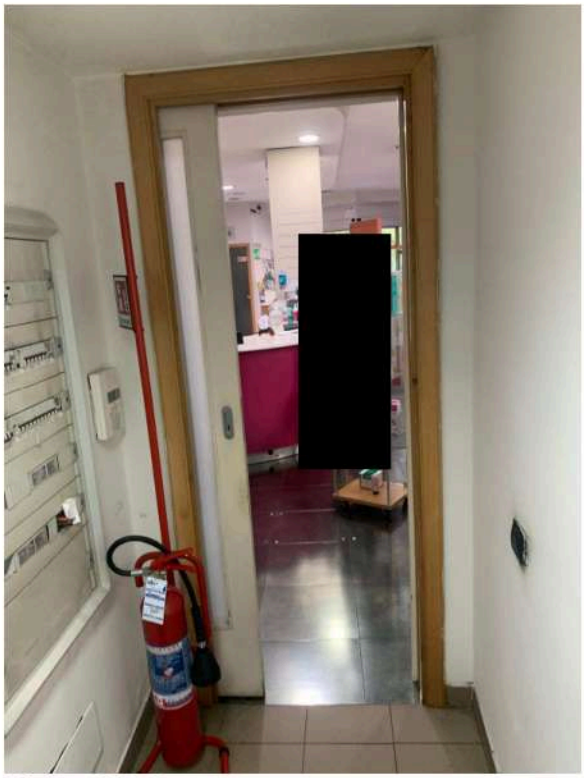


Figura 26: *disimpegno*



Figura 27: *deposito*

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce



Figura 28: *Bagno*

Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

- Le ***superfici utili*** sono indicate nelle tabelle che seguono;
- ***Altezza interna***: è indicata negli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente
- ***Dotato di***: impianto elettrico di illuminazione e split x il condizionamento;
- ***Finiture e loro stato di conservazione***: le finiture, nel complesso, sono di buon livello con grado di conservazione e manutenzione buono.

Infissi

- ***Esterni***: inferriate metalliche e porte in vetro scorrevoli;

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr. **Allegato E**).

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

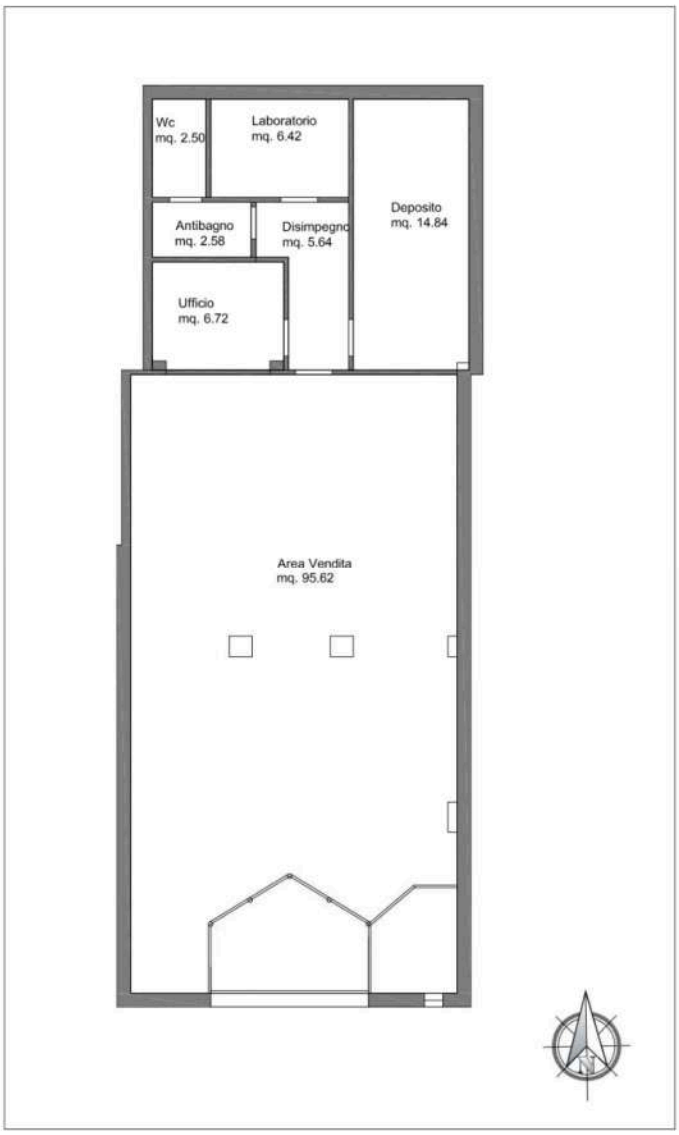


Figura 29: *Pianta Terra locale commerciale Via Gaeta – (**Fg. 66, p.lla 7, sub. 53**)*

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

CONSISTENZA DEI CESPITI DI CUI AL LOTTO 2

LOTTO 2						
Salerno (SA) - immobile in Via Bernardo Gaeta, 5						
Fg. 68, p.lla 324 sub. 10						
	VANI	**DESTINAZIONE**	**SUPERFICIE UTILE (mq)**	**SUPERFICIE LORDA (mq)**	**Coefficiente di ragguaglio**	**SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)**
piano terra	C	vendita	95,62	158,00	1,00	158,00
	B	bagno	5,08			
	U	ufficio	6,72			
	C1	deposito	14,84			
	C2	laboratorio	6,42			
	D	disimpegno	5,64			
			134,32			
		TOTALE	**134,32**	**158,00**	**-**	**158,00**

La *Superficie Convenzionale del* ***Lotto 2*** è pari complessivamente a **158,00 mq in cifra tonda**.

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA VENTENNALE – QUESITO N.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;*

Dall'esame degli atti risulta che, i cespiti di cui al **Lotto 1** (identificati in Catasto Fabbricati di Salerno col **Foglio n. 68, p.lla n. 324, sub. 10**) **sono in esclusiva proprietà per intero (1/1) della Sig.ra** [redacted] Di fatto:

- ***Atto di Donazione*** redatto dal Notaio in Fisciano (SA), Dott. Filippo Ansaloni, il 07/02/2012, Rep. N. 79916, trascritto a Salerno il 17/02/2012 ai nn. 6995/5965 (cfr. **Allegato H3**);
  Con il quale la sig.ra De Martino Lucia nata a Salerno il 27/06/1947, in regime di separazione dei beni donava alla sig.ra [redacted] l'unità immobiliare in oggetto identificata, all'epoca al foglio 68 particella 162 subalterno 10.
  Alla donant [redacted] il bene era pervenuto con:

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

- ***Atto di Compravendita***, redatto dal Notaio Luisa D'Agostino in Salerno (SA), il 16/11/1989, Rep. N. 51928, trascritto a Salerno il 11/11/2005 ai nn. 54138/35548 (cfr. **Allegato H3**);

Dall'esame degli atti risulta quanto segue, relativamente ai beni del **Lotto 2**:

- ***Atto di Compravendita***, redatto dal Notaio in Fisciano (SA), Dott. Filippo Ansaloni, il 25/10/2005, Rep. N. 66898, trascritto a Salerno il 21/05/2010 ai nn. 21390/15553 (cfr. **Allegato H3**);
  Con il quale il sig. Benvenuto Saverio nato a Salerno il 20/08/1946 in regime di separazione dei beni, ha venduto alla sig.ra [redacted] nata a [redacted] e [redacted] entrambi in rigime di separazione dei beni, per diritti indivisi pari ad ½ a testa la piena proprietà del lotto 2 (**Locale commerciale in via Bernardo Gaeta, 5/b).**
  Al venditore Benvenuto Saverio la piena proprietà dell'unità immobiliare censite all'epoca al foglio n. 66 particella n. 7 subb 31/32/33, era pervenuta in virtù atto di compravendita del Notaio Francesco Spirito in Salerno del 17/02/1968 rep. 137724 registrato a Salerno il 21/02/1968 al n. 686 e trascritto presso la conservatoria di Salerno in data 21/02/1968 ai nn. 4835/4260.

DIVISIBILITÀ DEI BENI – QUESITO N. 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;

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva n. 64/2025, **sono, nel complesso, pignorati per intero sulla piena proprietà, ad eccezione del locale commerciale,** ma non sussistono gli estremi per la divisione in natura dei beni.

STATO DI POSSESSO DEL BENE – QUESITO N. 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 all'esistenza di contratti 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;

Per quanto è stato possibile accertare si riferisce che i beni staggiti relativi al 1 sono o, [redacted] nata a [redacted]

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

Per quanto concerne il **LOTTO 2** (locale commerciale in via Bernardo Gaeta), quest'ultimo risulta [redacted] La locazione ha durata di sei aticamente per altri sei anni, salvo disdetta. Il canone di locazione stabilito tra le parti è di € 12.000,00 annui pari ad € 1.000,00 mensili(cfr. **Allegato F3**).

Si precisa che è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate copia della registrazione del contratto che ad oggi non è stata ancora prodotta. (cfr. **Allegato F4**).;

In particolare, con riferimento all'eventualità che i beni siano gravati da **censo**, **livello** od **uso civico**, dalle informazioni assunte dallo scrivente presso gli uffici comunali di Salerno, si esclude la presenza di tali gravami sui beni pignorati.

PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE – QUESITO N. 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.;

L'immobile oggetto di pignoramento di cui al LOTTO 1 risulta essere occupato dall'esecutato. Per quanto riguarda il LOTTO 2 (locale commerciale) come detto in precedenza risulta concesso in locazione al canone di € 12.000,00 annui.

In ogni caso, con riferimento al successivo paragrafo in risposta al Quesito n. 14 inerente alla stima degli immobili, lo scrivente esperto ha determinato il più probabile canone di locazione per i tre lotti di vendita ed **Il terzo del giusto prezzo** cui riferire il valore della locazione che l'acquirente non avrebbe l'obbligo di rispettare in caso di affitto. Il tutto è riportato sinteticamente nella tabella seguente:

LOTTO DI VENDITA	*Canone di locazione (€ anno) in c.t.*	*1/3 del canone di locazione (€ anno) in c.t.*
Lotto 1	13.700,00	4.500,00
Lotto 2	13,200,00	4.400,00
Totale	**26.900,00**	**8.900,00**

Dove, in generale, avendo tenuto conto dei coefficienti correttivi **K** di cui al successivo paragrafo 14, il valore del più probabile canone di locazione annuo è data da:

$$V_{loc.} = V_{unit.}\ (€/mq\ x\ mese)\ x\ S.C.\ (mq)\ x\ K\ x\ 12\ mesi$$

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

REGIME PATRIMONIALE DEBITORE – QUESITO N. 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;

Dall'esame dell'*Estratto per Riassunto dal Registro dell'Atto di Matrimonio* del debitore esecutato si rileva che la Sig.ra [redacted] nata a [redacted] h [redacted] on il Sig. [redacted] n regime di separazione dei beni, a n [redacted] ome risulta dall'*Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Salerno il 23/07/2025.*

VINCOLI ED ONERI – QUESITO N. 10

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o 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**);*

I beni staggiti, sulla base dei riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salerno, non sono soggetti a particolari vincoli derivanti dallo strumento di pianificazione territoriale attualmente vigente.

Inoltre, tenuto conto che il territorio del Comune di Salerno è ricompreso nel ***PSAI Fiume Sele*** *(Piano Stralcio dell'ex Autorità di Interregionale del Bacino Idrografico del Fiume Sele, ex Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale del fiume Sele* ora *Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appenino Meridionale),* si segnala quanto segue:

Immobile	*Fg.*	*Part.*	*Rischio idraulico*	*Aree inondabili*	*Rischio frane*	*Rischio pericolosità da frane*	
Lotto 1	*Costruzione*	3	304	**No**	**No**	**No**	**No**
Lotto 2	*Costruzione*	3	985	**No**	**No**	**No**	**No**

SPESE FISSE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE

Le notizie delle relative ai beni staggiti di cui al **Lotto 1 e Lotto 2** sono: che risultano regolari i pagamenti dei canoni condominiali per entrambi i LOTTI.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – QUESITO N. 11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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;

Dalle ispezioni ipotecarie, per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso **l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno**, e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, risultano **le seguenti formalità pregiudizievoli riportate di seguito** in ordine cronologico, in forma sintetica e con indicazione dei creditori iscritti, relative sia agli immobili staggiti, sia ai debitori esecutati e loro danti causa, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla presente procedura (cfr. **Allegato G**)

TRASCRIZIONI CONTRO

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritta a SALERNO il 20/03/2025
  Reg. gen. 11716 - Reg. part. 9320
  Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': A) **1/1** su immobili staggiti relativamente all'**unità negoziale 1**; B) **1/2** su immobili staggiti relativamente all'**unità negoziale 2; Importo**

- *A favore* di [redacted] nata [redacted] **1/1** su immobili staggiti relativamente all'**unità** [redacted] immobili staggiti relativamente all'**unità negoziale 2;**

- [redacted] nata a [redacted] te: A) [redacted] e all'**unità** [redacted] mmobili staggiti relativamente all'**unità negoziale 2;**

- Unità negoziale 1, identificata in Catasto Fabbricati di Salerno col **Foglio n. 68, p.lla n. 324, subb. 10 (ex part. 162) - Piano 1° (abitazione);**

- Unità negoziale 2, identificata in Catasto Fabbricati di Salerno col **Foglio n. 66, p.lla n. 7, sub. 53 (ex subb 31/32/33) - Piano T (locale commerciale)**

Costi per cancellazione Trascrizione contro del 20/03/2025 Reg. gen. 11716 - Reg. part. 9320 (Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili):

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

Imposta Ipotecaria:		€ 200,00
Imposta di Bollo:		€ 59,00
Tassa Ipotecaria:		€ 35,00
	TOTALE	**€ 294,00**

Nel complesso, i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti gli immobili in questione ammontano ad € **294,00.** A tale importo vanno aggiunti gli oneri materiali per il professionista che eseguirà le cancellazioni. Nel complesso, in cifra tonda, i costi possono assumersi pari a **€ 1.000,00**.

ACQUISIZIONE VISURE IPOCATASTALI – QUESITO N. 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;

Nel corso delle operazioni peritali sono state acquisite sia le visure catastali per immobile e per soggetto (cfr. **Allegato B**), sia le visure ipotecarie a favore e contro, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla stessa P.E..

A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA EDILIZIA – QUESITO N. 13

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 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. 28.02.85 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;

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Lo strumento urbanistico del **Comune di Salerno è il PUC la zona urbanistica per i DUE lotti e lo zona "B1"-**

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

ZONA "B1" - RESIDENZIALE ATTUALE

Art.92. Usi consentiti nella zona B - DELLE NTA - PRG

92.01. Nella zona "B" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- *Destinazioni Abitative: DA;*
- *Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6 (nel rispetto delle norme di settore), DT/9, DT/10, DT/11;*
- *Destinazioni Produttive: DP/1;*
- *Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3, DTR/5*
- *Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.*

92.02. L'uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

92.03. I piani seminterrati possono essere adibiti, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di accessibilità, a tutte le destinazioni funzionali previste nella presente zona, con esclusione dell'uso abitativo (DA) e turistico ricettivo (DTR/1, DTR/3).

92.04. E' sempre consentita, inoltre, senza limitazioni che non riguardino esigenze di tutela dei beni culturali, la destinazione dei manufatti ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero.

Art.93. Norme particolari per le sottozone B1

93.01. Nelle sottozone definite B1 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli attribuiti ai singoli manufatti dalle tavole P3.n del PUC nel rispetto delle seguenti destinazioni d'uso:
DT/2 – DT/4 – DT/5 – DT/6 – DT/7 – DT/8 – DT/9 – DT/10 – DT/11 – DT/12 DP/1 – DP/2 – DP/3
DTR/1 – DTR/3
URB/1 – URB/2

93.02. Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni urbanistiche devono avvenire nel rispetto degli indici e delle destinazioni d'uso fissate nella seguente tabella:

Sottozona
Localizzazione
Usi consentiti
Ift
mc/mq
B1/1
Via dei Greci – SS 88 Limite Nord
DT/4 – DT/5 – DT/6 – DT/7 – DT/8 – DT/9 – DT/10 – DT/11 – DT/12 – DP/1 – DP/3 – DTR/1 – DTR/3 URB/1 – URB/2
3,5
25NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE – ADEGUATE ALLA VARIANTE 2012 (ART. 38, L.R. 16/04)
SALERNO PUC 2005
Sottozona
Localizzazione
Usi consentiti
Ift
mc/mq
B1/2
Migliaro
S. Leonardo
DT/4 – DT/5 – DT/6 – DT/7 – DT/8 – DT/9 – DT/10 – DT/11 – DT/12 – DP/1 – DP/3 – DTR/1 – DTR/3 URB/1 – URB/2

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

3,5
B1/3
*Centro Gallotta**
DT/4, DT/9, DTR/3, URB/1, URB/2
3,5
B1/4
Fornaci
DP/1
URB/1 e URB/2
3,5
** Per la sottozona B1/3, la destinazione è pubblica, ma in alternativa all'esproprio, è consentita anche l'iniziativa del privato che preliminarmente alla presentazione del PUA, previsto da questo articolo, elaborerà, in accordo con l'Ente pubblico proprietario della restante area, apposito planovolumetrico esteso all'intero ambito, da sottoporre all'approvazione della Giunta Municipale.*
93.03. Gli interventi di cui al precedente punto sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso (cat. E) assicurando la dotazione di standard di cui al D.I. n° 1444/68, art. 5. Il PUA è esteso ad un ambito significativo della singola zona omogenea oppure ad un sub-ambito per il quale vengono dimostrate le connessioni funzionali di questo con la zona omogenea ove è situato, ed è approvato con le procedure di pubblicazione fissate dalle vigenti normative.
93.04. I PUA dovranno essere corredati da:
- *relazione illustrativa;*
- *elaborati di analisi dello stato dei luoghi;*
- *elaborati di progetto, comprensivo di planovolumetrico;*
- *indagini geologiche-tecniche e geognostiche;*
- *schema di convenzione regolante la cessione delle strade e degli standard (verde e parcheggi) al Comune.*

93.05. Le destinazioni abitative sono consentite:
- *limitatamente a quelle legittimamente esistenti;*
- *per la realizzazione dell'alloggio del custode o del titolare dell'attività produttiva limitatamente alla destinazione d'uso DP3, nel limite di 600 mc. vv.pp.*

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salerno e le notizie desunte dagli Atti di trasferimento degli immobili staggiti hanno consentito di effettuare la verifica urbanistica ed edilizia dei beni de quo.

In particolare il sottoscritto ha acquisito la seguente documentazione per l'abitazione (LOTTO 1):

- **Autorizzazione edilizia n. 5796 del 09/02/1961**
- **Certificato di Abitabilità dell' 01/04/1962.**

LOTTO 1

In particolare, con riferimento ai grafici di progetto (cfr. ***Autorizzazione edilizia del 09/02/1961*** rimessa in **Allegato H**), sono state riscontrate le seguenti **difformità** riguardanti la distribuzione interna dei vari ambienti:

- *La camera entrando a destra (soggiorno) risultava appartenere ad un'altra proprietà*

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

adiacente e sul lato prospiciente via S. Baratta dai grafici originari dell'Autorizzazione era presente un'altra camera ad oggi appartenente ad altra proprietà.

- *Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale del 29/01/1963 risulta una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella fusione di due stanze attigue nell'unico ambiente soggiorno attuale;*

Presupposti di sanabilità

Lo scrivente, dopo aver attentamente esaminato i titoli autorizzativi, le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.C. e i dati metrici acquisiti sui luoghi di causa, ritiene che potrebbero essere applicate le disposizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Accertamento di Conformità) limitatamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, previo eventuale coinvolgimento delle attigue proprietà interessate .

Costi per eventuale ripristino dello stato dei luoghi

L'eventuale ripristino dello stato dei luoghi e l'eventuale accertamento di conformità, comporterebbe una spesa, comprensiva di sanzione pecuniaria, di diritti di segreteria, di diritti d'istruttoria, per la planimetria catastale si precisa che la stessa è fedele allo stato attuale dei luoghi, pertanto non risulta necessario l'aggiornamento per variazione catastale con sistema DOCFA, e gli oneri tecnici comprensivi di IVA e Cassa Professionale che, nel complesso sono stimabile in una **somma di € 4.500,00**

LOTTO 2

Il **Lotto due** oggetto di pignoramento è la **quota complessiva di 1/2 del diritto di piena proprietà** di un locale commerciale al **piano Terra** dell'edifico in Via Bernardo Gaeta al civico, 5 realizzato in virtù della

- **Autorizzazione edilizia n. 13208 del 03/07/1967**
- **DIA prot. 114487 del 27/11/2006** e
- **SCA dell' 08/07/2022 prot. 0175046.**

Il locale (LOTTO 2) risulta conforme ai titoli autorizzativi IN ATTI.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

STIMA / FORMAZIONE LOTTI – QUESITO N. 14

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di 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 di 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;

Per una migliore individuazione dei beni ed al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si ritiene opportuno suddividere gli immobili pignorati in complessivi **2 (due) distinti lotti di vendita**, funzionali alle caratteristiche e peculiarità di ognuno.

Criteri e procedimenti della stima

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il *più probabile valore di mercato* del bene, ossia "*la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico*".

Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso ***il procedimento di stima sintetico – comparativo*** ed il ***procedimento analitico per capitalizzazione del reddito***. Quest'ultimo, basato sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in *condizioni di ordinarietà* o *normalità* (cioè con caratteristiche similari per tipologia, esposizione, affaccio, luminosità, consistenza immobiliare), si sono eseguite le opportune **correzioni** attraverso l'applicazione di coefficienti (*funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: taglio di superficie, vetustà, esposizione, distribuzione razionale dei locali, grado di manutenzione, dotazione degli impianti, occupazione, ecc.*), al fine di adeguare il *valore normale* alle reali condizioni in cui versa l'immobile.

Moltiplicando il ***valore capitale unitario corretto*** con la ***superficie convenzionale***, si è ottenuto il *valore di stima con procedimento sintetico comparativo dell'immobile* (V_1).

Allo stesso modo, moltiplicando il ***valore di capitalizzazione del reddito corretto*** con la ***superficie convenzionale***, si è ottenuto il *valore di stima con procedimento analitico dell'immobile* (V_2).

Mediando i valori ricavati dai due differenti criteri di stima, si ottiene il **più probabile valore di mercato** dei beni staggiti.

Il *valore di ogni immobile da porre a base d'asta* (**valore b.a.**) è stato determinato applicando al *più probabile valore di mercato* le **detrazioni** che tengono conto delle spese di cancellazione delle formalità, dei costi di eventuale sanatoria e/o ripristino, dell'assenza di garanzia di vizi occulti, ecc.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO

La valutazione eseguita con il ***procedimento di stima sintetico - comparativo***, consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili similari ed in zone viciniore attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. **I prezzi, sono riferiti al parametro unitario metro quadrato di superficie interna lorda** (*superficie convenzionale*). Al fine di acquisire dati e informazioni per sviluppare i confronti estimativi, sono state eseguite indagini presso diverse fonti: siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari (*casa.it; offrocasa.com; immobiliare.it; tecnocasa.it; eurekasa.it; trova-casa.net; borsinoimmobiliare.it*); siti internet che si occupano delle vendite giudiziarie (*ASTEGIUDIZIARIESALERNO.IT; ASTELEGALIGIUDIZIARIE.IT*); imprese e tecnici del settore edile; riviste specializzate del settore, banca dati dell'***Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio***. Quest'ultima, semestralmente, rileva i dati delle compravendite direttamente attraverso gli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari del territorio. Il riferimento temporale, cui i prezzi dell'OMI sono riferiti, è per il secondo semestre dell'anno 2024. I risultati, indicano che le traslazioni immobiliari nella zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, con tipologia, superficie e caratteristiche posizionali similari, sono suscettibili di variazioni entro un *range* di valori minimi e massimi. Dal confronto dei prezzi rilevati si è stimato il *valor capitale unitario (€/mq)* cui moltiplicare la *Superficie convenzionale* del singolo immobile per ottenere il più probabile valore dei beni.

Stima del valor capitale unitario LOTTO 1

Con riferimento ai valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, e dalle altre fonti sopra specificate, per la zona in esame, emergono i seguenti *valori capitale unitari medi per metro quadro di superficie*

FONTE: ***Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2021***

Valori OMI 2024/2

Comune	SALERNO
Zona OMI	B13/Centrale/CAMILLO SORGENTE, CARMINE, P.ZZA SAN FRANCESCO, PIETRO DA ACERNO LATO S, E. CATERINA, S.BARATTA, FOCE IRNO, A.CARELLA

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2.100	2.500
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.600	2.050
Autorimesse	Normale	1.250	1.700
Box	Normale	1.500	2.200
Negozi	Normale	1.400	2.200
Uffici	Normale	2.000	3.000

Valori OMI 2024/2

Comune	SALERNO
Zona OMI	B13/Centrale/CAMILLO SORGENTE, CARMINE, P.ZZA SAN FRANCESCO, PIETRO DA ACERNO LATO S, E. CATERINA, S.BARATTA, FOCE IRNO, A.CARELLA

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,49%	3,74%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,38%	3,80%
Autorimesse	Normale	3,74%	3,95%
Box	Normale	3,92%	3,98%
Negozi	Normale	9,51%	8,89%
Uffici	Normale	3,90%	3,92%

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

Valori OMI 2024/2

Comune	SALERNO
Zona OMI	B13/Centrale/CAMILLO SORGENTE, CARMINE, P.ZZA SAN FRANCESCO, PIETRO DA ACERNO LATO S, E. CATERINA, S.BARATTA, FOCE IRNO, A.CARELLA

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	6,1	7,8
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,5	6,5
Autorimesse	Normale	3,9	5,6
Box	Normale	4,9	7,3
Negozi	Normale	11,1	16,3
Uffici	Normale	6,5	9,8

FONTE: ***Borsino Immobiliare -vendita e locazioni– Maggio 2024***

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **2.118**	Euro **2.359**	Euro **2.600**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **6,40**	Euro **7,13**	Euro **7,87**

Per quanto attiene al cespite costituente il lotto in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche dello stesso, in termini di stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del parametro di mercato unitario vada posta in relazione alla media dei valori sopra esposti.

Fonte	Vendite	Locazioni	Tasso di sconto
OMI	€ 2.300,00	€/mq/mese 6,95	3,50%
Borsino	€ 2.360,00	€/mq/mese 7,13	3.62%
media	**€ 2.300,00 in c.t.**	**€/mq/mese 7,04 in c.t.**	**3,60%**

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

Stima del valor capitale unitario LOTTO 2

Con riferimento ai valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, e dalle altre fonti sopra specificate, per la zona in esame, emergono i seguenti *valori capitale unitari medi per metro quadro di superficie*

FONTE: ***Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2024***

Valori OMI 2024/2

Comune	SALERNO
Zona OMI	C4/Semicentrale/VIA PRINCIPESSA SICHELGAITA, PARCO DEL SEMINARIO, LA MENNOLELLA, S. CALENDA, PARCO PINOCCHIO, RIONE PETROSINO, A. CAPONE

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.850	2.350
Abitazioni civili	Ottimo	2.700	3.900
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.350	2.000
Autorimesse	Normale	880	1.300
Box	Normale	1.150	1.600
Negozi	Normale	1.600	2.400
Negozi	Scadente	1.300	1.800
Uffici	Normale	1.900	2.800
Uffici strutturati	Normale	2.300	3.200
Ville e villini	Normale	2.000	2.400

Valori OMI 2024/2

Comune	SALERNO
Zona OMI	C4/Semicentrale/VIA PRINCIPESSA SICHELGAITA, PARCO DEL SEMINARIO, LA MENNOLELLA, S. CALENDA, PARCO PINOCCHIO, RIONE PETROSINO, A. CAPONE

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,57%	4,19%
Abitazioni civili	Ottimo	2,93%	2,89%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,56%	3,36%
Autorimesse	Normale	3,95%	3,78%
Box	Normale	4,17%	4,28%
Negozi	Normale	6,30%	6,30%
Negozi	Scadente	5,82%	4,93%
Uffici	Normale	4,23%	4,29%
Uffici strutturati	Normale	3,55%	3,68%
Ville e villini	Normale	3,42%	4,25%

Valori OMI 2024/2

Comune	SALERNO
Zona OMI	C4/Semicentrale/VIA PRINCIPESSA SICHELGAITA, PARCO DEL SEMINARIO, LA MENNOLELLA, S. CALENDA, PARCO PINOCCHIO, RIONE PETROSINO, A. CAPONE

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	5,5	8,2
Abitazioni civili	Ottimo	6,6	9,4
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,0	5,6
Autorimesse	Normale	2,9	4,1
Box	Normale	4,0	5,7
Negozi	Normale	8,4	12,6
Negozi	Scadente	6,3	7,4
Uffici	Normale	6,7	10,0
Uffici strutturati	Normale	6,8	9,8
Ville e villini	Normale	5,7	8,5

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

FONTE: ***Borsino Immobiliare -vendita e locazioni– Maggio 2024***



Per quanto attiene al cespite costituente il lotto in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche dello stesso, in termini di stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del parametro di mercato unitario vada posta in relazione alla media dei valori sopra esposti.

Fonte	Vendite	Locazioni	Tasso di sconto
OMI	€ 2.000,00	€/mq/mese 6,85	6,30%
Borsino	€ 1.370,00	€/mq/mese 6,43	5,63%
media	**€ 1.680,00 in c.t.**	**€/mq/mese 6,65 in c.t.**	**5,90%**

Il valore di stima con procedimento sintetico comparativo dell'immobile (V1)

Il valore di stima con procedimento sintetico comparativo è stato così determinato:

$$V_1 = (V_K \times S_c)$$

dove:

V_1 = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

V_K = Valore capitale unitario corretto mediante coefficiente K;

S_c = Superficie Convenzionale;

PROCEDIMENTO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il secondo procedimento adottato ha consentito di individuare il valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Sempre con riferimento alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio di Salerno ed ai valori desunti dalle altre fonti precedentemente citate, sono stati considerati, per la zona de quo, i

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

canoni di locazione corrisposti per immobili aventi caratteristiche similari a quelli in esame nella presente perizia, riferiti al secondo semestre del 2024.

Confrontando i valori delle diverse quotazioni, si sono assunti i seguenti *valori di locazione unitari medi mensili per metro quadro di superficie*:

LOTTO 1

FONTE: ***Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2024***

Valori OMI 2024/2

Comune	SALERNO
Zona OMI	B13/Centrale/CAMILLO SORGENTE, CARMINE, P.ZZA SAN FRANCESCO, PIETRO DA ACERNO LATO S, E. CATERINA, S.BARATTA, FOCE IRNO, A.CARELLA

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	6,1	7,8
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,5	6,5
Autorimesse	Normale	3,9	5,6
Box	Normale	4,9	7,3
Negozi	Normale	11,1	16,3
Uffici	Normale	6,5	9,8

FONTE: ***Borsino Immobiliare – 2° semestre 20242° semestre 2024***

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **6,40**	Euro **7,13**	Euro **7,87**

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

LOTTO 2

FONTE: ***Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2024***

Valori OMI 2024/2

Comune	SALERNO
Zona OMI	C4/Semicentrale/VIA PRINCIPESSA SICHELGAITA, PARCO DEL SEMINARIO, LA MENNOLELLA, S. CALENDA, PARCO PINOCCHIO, RIONE PETROSINO, A. CAPONE

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.850	2.350
Abitazioni civili	Ottimo	2.700	3.900
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.350	2.000
Autorimesse	Normale	880	1.300
Box	Normale	1.150	1.600
Negozi	Normale	1.600	2.400
Negozi	Scadente	1.300	1.800
Uffici	Normale	1.900	2.800
Uffici strutturati	Normale	2.300	3.200
Ville e villini	Normale	2.000	2.400

FONTE: ***Borsino Immobiliare – 2° semestre 2024***

Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1.081**	*Euro* **1.373**	*Euro* **1.665**

Il valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione del reddito (V2)

Il valore degli immobili per capitalizzazione del reddito è ottenuto dalla seguente formula:

$$V_2 = \frac{S.C.xFxNmesi}{r} xK$$

dove ***S.C.*** è la superficie convenzionale dell'immobile, ***F*** è il canone di locazione mensile espresso in €/mq x mese, ***Nmesi*** è il numero di mesi considerato (in genere pari a 12 mensilità), ***K*** è il coefficiente correttivo ed ***r*** è il *saggio d'interesse lordo* che porta in conto le spese generali sostenute dal proprietario (posto nelle presenti stime, pari **3.60 % per il Lotto 1 e per il Lotto 2**) **è 5,90 %.**

Il più probabile valore di mercato dei lotti di vendita

Mediando tra di loro i valori ottenuti con i due procedimenti di stima, si ottiene il valore corrente dell'immobile considerato.

$$\mathbf{V_{ppm} = (V_1 + V_2) / 2}$$

dove:

V_1 = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

V_2 = Valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi;

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI LOTTI DI VENDITA

Sulla base dei procedimenti estimativi sopra esposti, si riporta nel seguito il più probabile valore di mercato relativo ai due lotti di vendita.

Superficie Convenzionale

La *Superficie Convenzionale* del **Lotto 1** è pari a **138,00 mq in cifra tonda** mentre quella del **Lotto 2** è **158,00 mq in cifra tonda.**

Correzione del valor capitale unitario

La correzione del valor capitale unitario, necessaria per rapportare il valore *normale* alle *reali condizioni* in cui versano i beni, è stata effettuata attraverso il prodotto di coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche intrinseche del cespite.

COEFFICIENTI CORRETTIVI - LOTTO 1				
Coefficiente		**Min**	**Max**	**Applicato**
Taglio	*K1*	0,95	1,05	1,00
Stato conservativo	*K2*	0,90	1,10	1,00
Qualità finiture	*K3*	0,95	1,05	0,98
Dotazione impianti	*K4*	0,96	1,04	0,98
Stato di possesso	*K5*	0,90	1,00	1,00
Pertinenze esclusive	*K6*	1,00	1,05	1,05
*Livello di piano**	*K7*	0,75	1,10	1,00
Affaccio e panoramicità	*K8*	0,85	1,15	1,02
Luminosità	*K9*	0,90	1,10	1,07
distribuzione ambienti	*K10*	0,96	1,04	1,00
Ktot =				**1,101**

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

L'insieme dei coefficienti correttivi restituisce il prodotto **K** pari a **1,101.** Moltiplicando tale valore con il *valor capitale unitario stimato* si ottiene il ***valore capitale unitario corretto.***

Il più probabile valore di mercato del LOTTO 1 di vendita

Appartamento LOTTO 1	
Valore stima sintetica	***Valore stima analitica***
€ 371 881,52	***€ 359 457,10***

Mediando tra di loro i valori con i due procedimenti di stima, si ottiene il valore corrente degli immobili considerati.

$$V_{ppm} = (V_1 + V_2) / 2$$

Pertanto:

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 IN C.T. : € 366.000,00

Il più probabile valore di mercato del LOTTO 2 di vendita

COEFFICIENTI CORRETTIVI - LOTTO 1				
Coefficiente		**Min**	**Max**	**Applicato**
Taglio	*K1*	0,95	1,05	1,00
Stato conservativo	*K2*	0,90	1,10	1,05
Qualità finiture	*K3*	0,95	1,05	1,00
Dotazione impianti	*K4*	0,96	1,04	1,03
Stato di possesso	*K5*	0,90	1,00	0,95
Pertinenze esclusive	*K6*	1,00	1,05	1,00
*Livello di piano**	*K7*	0,75	1,10	1,02
Affaccio e panoramicità	*K8*	0,85	1,15	1,00
Luminosità	*K9*	0,90	1,10	1,00
distribuzione ambienti	*K10*	0,96	1,04	1,00
Ktot =				**1,048**

L'insieme dei coefficienti correttivi restituisce il prodotto **K** pari a **1,048.** Moltiplicando tale valore con il *valor capitale unitario stimato* si ottiene il ***valore capitale unitario corretto.***

Locale commerciale LOTTO 2

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

Valore stima sintetica	*Valore stima analitica*
€ 278 174,09	*€ 213 117,24*

Mediando tra di loro i valori con i due procedimenti di stima, si ottiene il valore corrente degli immobili considerati.

$$V_{ppm} = (V_1 + V_2) / 2$$

Pertanto:

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - LOTTO 2 -IN C.T. : €245.000,00

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

Il *valore degli immobili da porre a base d'asta* (**valore b.a.**) è stato determinato applicando al *più probabile valore di mercato* del lotto di vendita le **detrazioni** che, generalmente, tengono conto, delle spese di cancellazione delle formalità, dei costi di eventuale sanatoria e/o ripristino, dell'assenza di garanzia di vizi occulti, ecc. Pertanto, con riferimento ai lotti di cui sopra:

LOTTO 1

$$V_{b.a.} = V_{ppm,} - V_{form} - V_{san.}$$

dove:

$V_{ppm,}$ = *Più probabile valore di mercato del lotto* = **€ 366.000,00**

V_{san} = *Costi per ripristini e sanatorie* = **- € 4.500,00**

da cui:

$$V_{b.a.} = (€\ 366.000,00 – €\ 4.500,00) = €\ 361.500,00$$

Considerando un abbattimento forfettario del **5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

$$V_{b.a.} = €\ 361.500,00 – 5\% = €\ 343.425,00 \rightarrow €\ 343.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, il valore degli immobili di cui al **LOTTO 1**, possono essere messi in vendita, per la **quota di intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.,** a base d'asta:

LOTTO 1
$V_{b.a.}$ = € 343.000,00 (Euro Trecentoquarantatremila/00)

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

LOTTO 2

$$V_{b.a.} = V_{ppm,} - V_{form} - V_{san.}$$

dove:

$V_{ppm,}$ = *Più probabile valore di mercato del lotto* = **€ 245.000,00**

V_{san} = *Costi per ripristini e sanatorie* = *- € 0.00,00*

Considerando un abbattimento forfettario del **5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

$V_{b.a.}$ = € 245.000,00 – 5% = € 232.750,00 → € 233.000,00 in c.t.

Pertanto, il valore degli immobili di cui al **LOTTO 2**, possono essere messi in vendita, per la **quota di intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.,** a base d'asta:

LOTTO 2
$V_{b.a.}$ = € 233.000,00 (Euro Duecentotretatre/00)

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

RIEPILOGO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BA SE D'ASTA

Si riporta nel seguito, in forma tabellare, il riepilogo dei valori da porre a base d'asta per ogni singolo lotto, oltre al valore complessivo dell'intero compendio immobiliare.

LOTTO 1	**$V_{b.a.}$ = € 343.000,00**
LOTTO 2	**$V_{b.a.}$ = € 233.000,00**
TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE	**V_{TOT} = € 576.000,00**

SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI – QUESITO N. 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;

Durante il sopralluogo lo scrivente esperto ha rinvenuto, all'interno dei beni, oggetto di esecuzione forzata, il mobilio e le suppellettili, dei debitori esecutati.

Qualora all'atto di trasferimento dell'immobile, i debitori esecutati non provvedano a rimuovere quanto sopra, si presume una spesa complessiva comprendente lo smontaggio, il trasporto in deposito giudiziario e/o a rifiuto e l'eventuale indennità di custodia in deposito giudiziario così variabile:

LOTTO DI VENDITA	*SPESA VARIABILE*
LOTTO 1	Tra **€ 2.000,00** ed **€ 3.000,00**
LOTTO 2	Tra **€ 1.500,00** ed **€ 2.000,00**

In merito al presumibile valore di mercato dei beni mobili rinvenuti, tenendo conto dello stato d'uso, si presume un valore complessivo variabile tra **€ 5.000,00** e **€ 10.000,00** sia per il Lotto 1 che per il Lotto 2.

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTI DI VENDITA – QUESITO N. 16

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione e 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 e al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

Si vedano schede sintetiche rimesse in allegato **H6** ed **H7**.

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

REPERTORIO FOTOGRAFICO - QUESITO N. 17

Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Il sottoscritto Esperto in occasione dei sopralluoghi eseguiti presso gli immobili per cui è causa, ha estratto repertorio fotografico, sia dell'esterno che dell'interno, consegnato in ***Allegato E***.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., Arch. Nicola Di Concilio, in ottemperanza all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione (composta di N. 47 pagine complessive e N. 8 fascicoli di allegati) restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Salerno, Settembre 2025

L'ESPERTO

Dott. Arch. Nicola Di Concilio

Atto firmato digitalmente

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce

ELENCO DEGLI ALLEGATI

FASCICOLO A

- **Allegato A1:** *Verbale di giuramento esperto;*

FASCICOLO B

- **Allegato B:** *Planimetrie catastali degli immobili pignorati; Visure storiche per immobili e per soggetti; Stralci dei Fogli di Mappa catastale (WEGIS);*

FASCICOLO C

- **Allegato C:** *Restituzione grafica del rilievo metrico degli immobili;*

FASCICOLO D

- **Allegato D:** *Rilievo fotografico degli immobili;*

FASCICOLO E

- **Allegato F1:** *Richiesta di Accesso agli atti Comune SALERNO*
- **Allegato F2:** *Istanze Certificati Anagrafici_Stato Civile;*
- **Allegato F3:** *Contratto di locazione locale commerciale in via Gaeta a Salerno.*

FASCICOLO F

- **Allegato G:** *Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d'incarico, distinte per immobile e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla presente procedura;*

FASCICOLO H

- **Allegato H2***: Estratto per riassunto Atto Matrimonio;*
- **Allegato H3:** *Atto di Compravendita, redatto dal Notaio in Fisciano (SA), Dott. Filippo Ansalone, il 25/10/2005;*
- **Allegato H4** *Atto di Donazione redatto dal Notaio in Fisciano (SA), Dott. Filippo Ansaloni, il 07/02/2012, Rep. N. 79916, trascritto a Salerno il 17/02/2012 - Atto di Compravendita, redatto dal Notaio in Salerno (SA), Dott. Francesco Spirito, il 17/02/1968, Rep. N. 137724.*
- **Allegato H5:** *Licenza edilizia n 22 del 09/02/1961, Cerificato di abitabilità n 18 del 01/04/1962, Autorizzazione n 13208 del 03/07/1967, DIA del 07/11/2006 prot.114487 e SCA del 05/07/2022*
- **Allegato H6:** *Scheda sintetica riepilogativa del lotto 1;*
- **Allegato H7:** *Scheda sintetica riepilogativa del lotto 2;*

STUDIO DI ARCHITETTURA
Arch.. Nicola Di Concilio
Via Andrea Guglielmini, 5/B 84134- Salerno
Tel. & Fax 089 798225 – Mobile 338/9124499
e-mail: nicoladiconcilio@gmail.com – P.E.C.: nicola.diconcilio@oarchitettisalernopec.it

Firmato Da: DI CONCILIO NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39b2ce