



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Ill.ma Dott.ssa Sara Serrettiello

E.I. n. R.G.E. 252/2021

AGGIORNAMENTO DELLE RISPOSTE AI QUESITI DEI MANDATO C.T.U.

(prossima udienza: 12/10/2023)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

DEBITORE:

Sig. OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

OMISSIS

Giugno 2023

Ing. Maria Luisa Morrica





SOMMARIO

<i>SOMMARIO</i>	2
<i>NUOVA CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 252/2021)</i>	4
<i>RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.</i>	5
<i>QUESITI 1-2-3</i>	6
<i>QUESITO 4</i>	6
<i>QUESITO 5</i>	6
<i>QUESITO 6</i>	7
<i>QUESITO 7</i>	7
<i>QUESITO 8</i>	7
<i>QUESITO 9</i>	7
<i>QUESITO 10</i>	8
<i>QUESITO 11</i>	8
<i>QUESITO 12</i>	8
<i>QUESITO 13</i>	8
<i>QUESITO 14</i>	9
<i>QUESITO 15</i>	10
<i>QUESITO 16</i>	10
<i>QUESITO 17</i>	10
<i>QUESITO 18</i>	11
<i>QUESITO 19</i>	11
<i>QUESITI 1-2-3</i>	12
<i>QUESITO 4</i>	14
<i>4.1 – DATI CATASTALI LOTTO UNICO</i>	14
<i>4.2 – CONFINI LOTTO UNICO</i>	14
<i>4.3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI</i>	15
<i>DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO</i>	19
<i>FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO UNICO</i>	20
<i>PLANIMETRIA (LOTTO UNICO)</i>	25
<i>QUESITO 5</i>	26
<i>5.1 – PROVENIENZA DEI CESPITI ESECUTATI AL DEBITORE</i>	26

Ing. Maria Luisa Morrica





<i>QUESITO 6</i>	27
<i>QUESITO 7</i>	28
<i>7.1 – STATO DI POSSESSO DEI BENI ESECUTATI</i>	28
<i>QUESITO 8</i>	29
<i>QUESITO 9</i>	31
<i>9.1 – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE</i>	31
<i>QUESITO 10</i>	32
<i>10.1 – FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	32
<i>QUESITO 11</i>	33
<i>QUESITO 12</i>	35
<i>12.1 – VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE</i>	35
<i>QUESITO 13</i>	36
<i>13.1 – REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI</i>	36
<i>QUESITO 14</i>	40
<i>14.1 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI</i>	40
<i>VALORE UNITARIO PER LA STIMA LOTTO UNICO – FONTI INDIRETTE</i>	44
<i>VALORE UNITARIO PER LA STIMA LOTTO UNICO</i>	44
<i>VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO</i>	45
<i>QUESITO 15</i>	47
<i>15.1 – QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI</i>	47
<i>QUESITO 16</i>	48
<i>QUESITO 17</i>	49
<i>17.1 – RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA</i>	49
<i>QUESITO 18</i>	50
<i>QUESITO 19</i>	51
<i>CONGEDO C.T.U.</i>	52

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

NUOVA CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 252/2021)

LOTTO UNICO (E.I. 252/2021): *abitazione al piano terra, con corte pertinenziale annessa adibita a giardino, in Via Francesco Crispi civico 14, località Traversa Lama di Eboli (SA).*

NUOVI IDENTIFICATIVI CATASTALI: **abitazione – N.C.E.U. Eboli (SA) foglio 63 particella 578 subalterno 2**, Via Foce del Sele SNC, categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale 68,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 68,00 m², rendita catastale 240,15 €;

NUOVI IDENTIFICATIVI CATASTALI: **corte pertinenziale adibita a giardino di circa 95,00 m²** censita come **area urbana – N.C.T. Eboli (SA) foglio 63 particella 578 subalterno 1**, Via Foce del Sele SNC, piano T, categoria F/1, consistenza 95,00 m².

Il cespite pignorato (**quota 1/1 del diritto di proprietà**) si trova in un fabbricato in Località Lama Traversa di Eboli, prov. di Salerno, precisamente in **Via Francesco Crispi civ. 14**. L'edificio di ricaduta del cespite, risalente agli anni Ottanta, dotato di un piano fuori terra, si presenta in discrete condizioni di conservazione, con struttura intelaiata e copertura piana, con l'unità immobiliare oggetto di istruzione di Domanda di Condono in attesa di determinazioni da parte dell'Ente Comunale – Settore Edilizia/Urbanistica di Eboli.

L'**abitazione (nuovo identificativo sub. 2 part.IIIa 578)** al piano terra è articolata su un unico livello (**superficie utile interna totale pari a 48,95 m²**) ed è composta da: **ampio soggiorno/pranzo; WC; una camera da letto; lastrico solare NON praticabile; camera adibita a deposito retrostante** di superficie utile pari a 16,00 m².

L'abitazione nel suo complesso, dotata di tre fronti liberi di affaccio, si presenta in **discrete condizioni di conservazione e manutenzione**.

Annessa all'abitazione, vi è l'**area urbana esecutata (nuovo identificativo sub. 1 part.IIIa 578)** ad uso **giardino/corte esterna pertinenziale**, di superficie complessiva pari a 95,00 m².

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:

Valore a base d'asta: **60.000,00 €** (diconsi: sessantamila euro)

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 252/2021 R.G.E. Tribunale di Salerno

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

DEBITORE:

Sig. OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

La sottoscritta **Dott. Ing. Maria Luisa Morrica**, nata a OMISSIS, a seguito della **nomina di Esperto in data 05/09/2022** a firma dell'Ill.ma G.E. Dott.ssa Sara Serretiello, e del **verbale di conferimento di incarico di stima in data 07/09/2022** (cfr. *All.ti 1 e a seguire oltre che Atti del Procedimento*),

RIFERISCE,

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 quesiti**, formulati dal G. E, come di seguito riportati.

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITI 1-2-3

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’articolo 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 senza 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”*

QUESITO 4

“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 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.”

QUESITO 5

“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 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.”

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 6

“Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.”

QUESITO 7

“Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento 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.”

QUESITO 8

“Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod. civ.”

QUESITO 9

“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.”

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 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 ed 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.”

QUESITO 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.”

QUESITO 12

“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato.”

QUESITO 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

Ing. Maria Luisa Morrica





risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, 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 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

QUESITO 14

“Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. 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 forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.”

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 15

“Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.”

QUESITO 16

“Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti 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 (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft.

Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), 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 e 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato.”

QUESITO 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.”

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 18

“Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

QUESITO 19

“Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”

Seguono risposte ai quesiti del mandato →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITI 1-2-3

1. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’articolo 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 senza 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”

L’analisi della documentazione ipo-catastale agli atti del procedimento è risultata completa di **nota di trascrizione del pignoramento** e di **certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari** effettuate dal Notaio Maurizio Lunetta (con visure ipo-catastali aggiornate al 22/11/2021).

Gli estremi della trascrizione dell’**atto di proprietà principale**, ugualmente analizzato, sono riportati di seguito, per comodità di lettura:

- ➔ **ALL.3B) nota di trascrizione dell’atto di donazione rep. 1479 del 05/10/2005 per Notaio Dott.ssa Maiorino Lucia Maria, trascritto il 21/10/2005 ai nn. 49963/32903.** La donazione è intercorsa tra il Debitore Sig. OMISSIS e i genitori danti causa Sigg. OMISSIS.

Si è proceduto, poi, al confronto con i seguenti documenti:

- ➔ **ALL.2A) atto di pignoramento immobiliare del 04/11/2021 (su cui è incardinata la presente E.I. 252/2021), trascritto il 22/11/2021 ai nn. R.G. 47656 R.P. 37744, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS (Debitore), per una somma complessiva di**

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

119.578,51 €, oltre oneri, interessi di mora e ulteriori spese, in virtù di Decreto Ingiuntivo Tribunale di Nocera Inferiore n. 877/2016.

- ➔ **ALL.6B) nota di trascrizione di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 04/11/2021 (*su cui è incardinata la presente E.I. 252/2021*), **trascritto il 22/11/2021 ai nn. R.G. 47656 R.P. 37744, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS (Debitore)**, per una somma complessiva di 119.578,51 €, oltre oneri, interessi di mora e ulteriori spese, in virtù di Decreto Ingiuntivo Tribunale di Nocera Inferiore n. 877/2016.
- ➔ **ALL.2E) atto di intervento (Creditore Interventuto: OMISSIS, rappresentante di SIENA NPL)**, con allegati del 08/09/2022, rappresentato dallo stesso Procuratore e intervenuto per ulteriori crediti nei confronti dell'Esecutato. L'intervento è in forza di ipoteca volontaria iscritta, tra gli altri soggetti, anche contro OMISSIS (Debitore), anche se gravante su altri immobili siti in Sarno (SA) e non in Eboli (SA).

Vagliate altresì:

- ➔ **ALL.2B) nota di iscrizione a ruolo** della procedura esecutiva E.I. 252/2021;
- ➔ **All.2c) istanza di vendita**, con richiesta di vendita dei beni oggetto di descrizione nell'atto di pignoramento.

si può dedurre che,

la documentazione stessa relativa al LOTTO UNICO come sopra individuato **è in regola, completa ed idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti da 4 a 19 delle raccomandazioni C.T.U. (*cfr. All.1*).

Segue quesito 4 ➔

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 4

“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 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.”

Si riportano i dati catastali e le caratteristiche salienti del LOTTO UNICO:

4.1 – DATI CATASTALI LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 252/2021): *abitazione al piano terra, con corte pertinenziale annessa adibita a giardino, in Via Francesco Crispi civico 14, località Traversa Lama di Eboli (SA).*

NUOVI IDENTIFICATIVI CATASTALI: abitazione – N.C.E.U. Eboli (SA) foglio 63 particella 578 subalterno 2, Via Foce del Sele SNC, categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale 68,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 68,00 m², rendita catastale 240,15 €;

NUOVI IDENTIFICATIVI CATASTALI: corte pertinenziale adibita a giardino di circa 95,00 m² censita come area urbana – N.C.T. Eboli (SA) foglio 63 particella 578 subalterno 1, Via Foce del Sele SNC, piano T, categoria F/1, consistenza 95,00 m².

4.2 – CONFINI LOTTO UNICO

Dal confronto comparato di mappa Wegis, elaborato planimetrico, planimetria catastale e planimetria digitalizzata, il **LOTTO UNICO** nel suo complesso è delimitato e **confina**:

- a **nord**, tramite ingresso principale esterno, recinzione e cancello metallico a doppio battente civ. 14, con *Via Francesco Crispi*;
- a **est**, tramite recinzione in parte murata e in parte metallica, con pertinenze della abitazione con annessi di cui alla part.lla 448 non eseguita e di proprietà terza;
- a **ovest**, tramite recinzione in parte murata e in parte metallica, con abitazione e pertinenze sub. 4 part.lla 447 non eseguita;
- a **sud**, tramite muro divisorio e finestra del deposito, con il retrostante terreno part.lla 265 non eseguita e di proprietà terza.

NOTA C.T.U.: i confini del LOTTO UNICO risultano nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari ciechi, recinzioni, ingressi ed affacci, chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo (*cfr. Allegati 5 e 10*).

Ing. Maria Luisa Morrica





NOTE catastali e NOTE inerenti alla procedura esecutiva:

- i dati catastali del LOTTO UNICO e coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione. Semplicemente, l'attuale indirizzo afferente ai cespiti eseguiti è Via Francesco Crispi civico 14;
- sul LOTTO UNICO non insiste altro pignoramento, né altra procedura esecutiva diversa dalla presente E.I. 252/2021;
- le visure storiche riportano correttamente gli intestatari pregressi e attuali, nonché la specificazione dei diritti reali.

Per ulteriori dettagli illustrativi e descrittivi anche sotto l'aspetto grafico dei confini, si rimanda alla relazione grafico-fotografica in separato file, ugualmente oggetto di deposito telematico.

4.3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI

I cespiti, oggetto della presente E.I. n. 252/2021 R.G.E., si trovano nella **frazione Foce Sele contrada Lama**, nel comune di **Eboli (SA)**, precisamente in **Via Francesco Crispi civ. 14**.

Eboli è situata alle spalle dell'ampio Golfo di Salerno e si estende a sud del fiume Tusciano occupando uno degli estremi versanti meridionali dei Monti Picentini e sulla destra del fiume Sele; confina a nord con Olevano sul Tusciano, a ovest con Battipaglia, a nord-est con Campagna, a est con Serre e Albanella e a sud-est con Capaccio-Paestum.

L'ambito urbano di ricaduta dei cespiti eseguiti, ovvero Foce Sele-Contrada Lama in prossimità della Riserva Naturale del Tanagro, è suburbano-periferico, mediamente trafficato e prevalentemente a destinazione residenziale e agricola, con buona possibilità di parcheggio, anche ai margini stradali e in ogni caso nelle aree pertinenziali delle abitazioni insistenti in zona. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (*in particolare S.P. 417 Aversana, S.P. 175 Litoranea, a loro volta riallacciate alla S.S. 18 Tirrenia Inferiore e all'Autostrada A2 del Mediterraneo (ex A3 SA-RC)*), come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

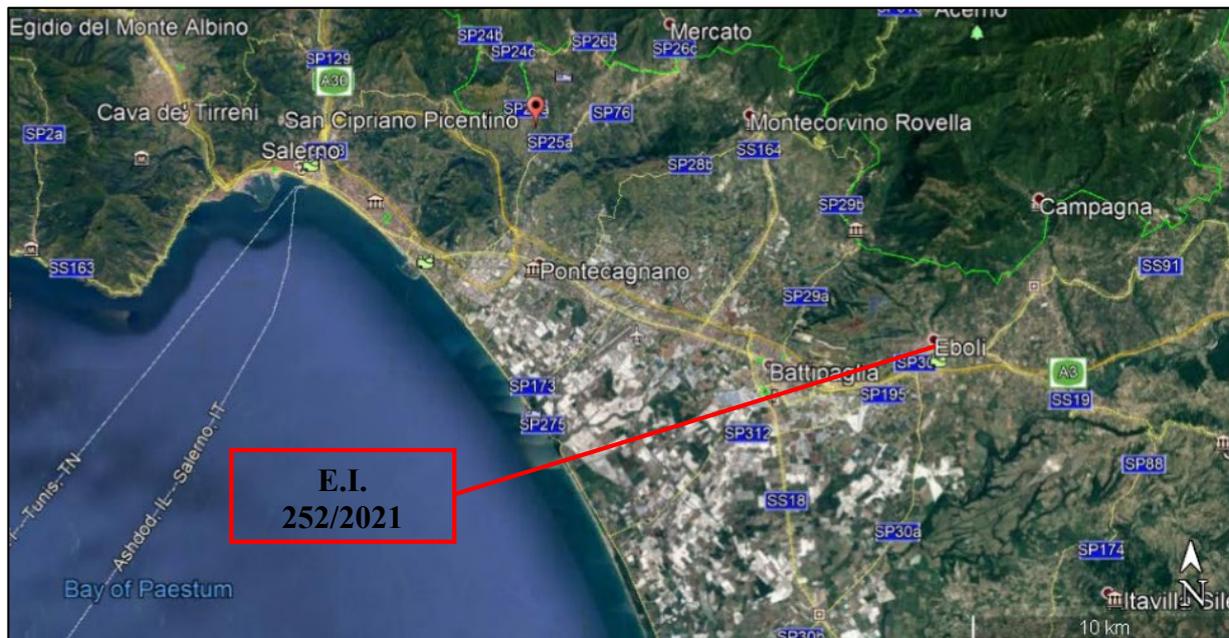


Fig. 1: vista zenitale della provincia di Salerno con affaccio a sud-ovest sul Mar Tirreno, con delimitazione in rosso del territorio comunale di Eboli, in cui ricade il LOTTO UNICO (fonte: Google Maps).



Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali comuni limitrofi a quello di Eboli (fonte: Google Maps).

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

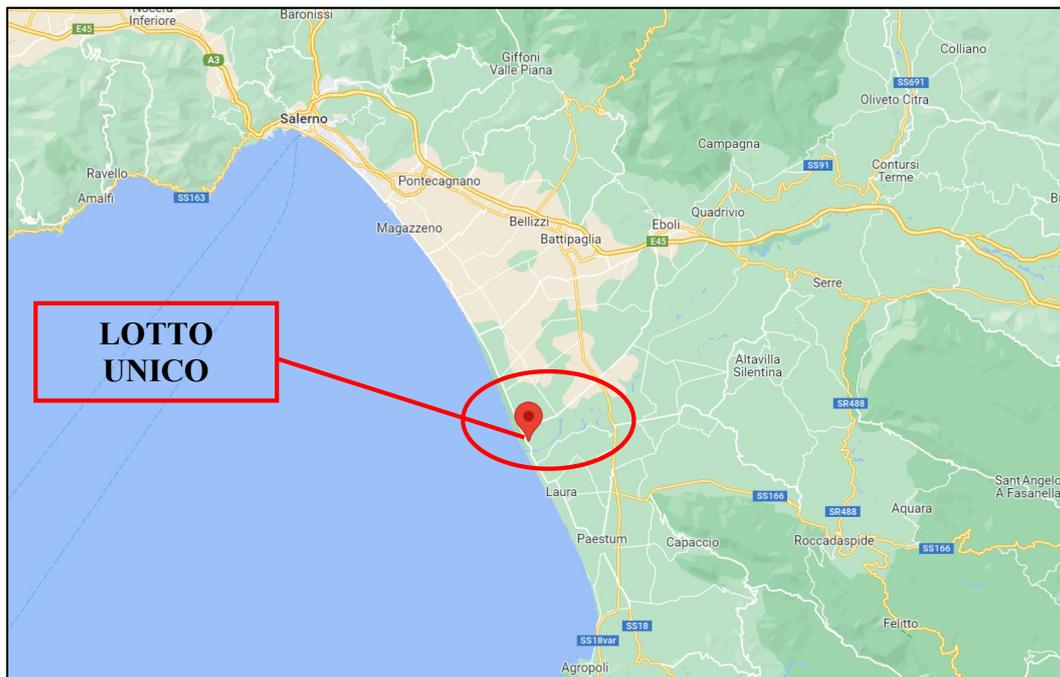


Fig. 3: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO, sulla fascia costiera del comune di Eboli (SA) (fonte: Google Maps).

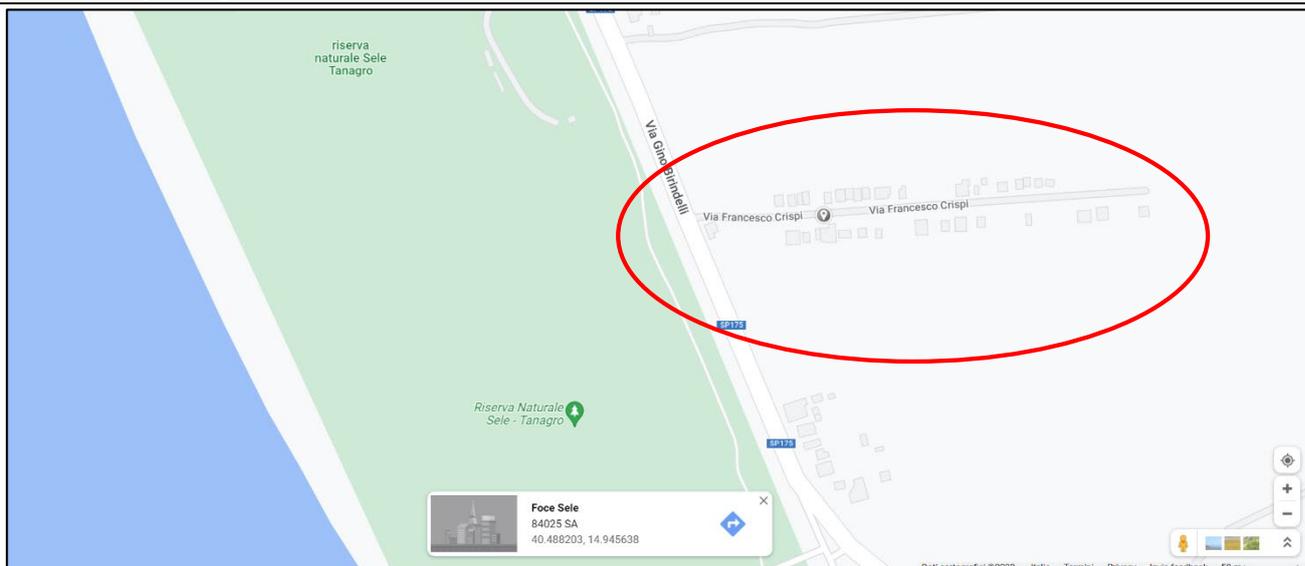


Fig. 4: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO (fonte: Google Maps). Il cespite esecutato si trova in **Via Francesco Crispi**, località **Foce Sele - contrada Lama**, nel comune di Eboli (SA).

Ing. Maria Luisa Morrica



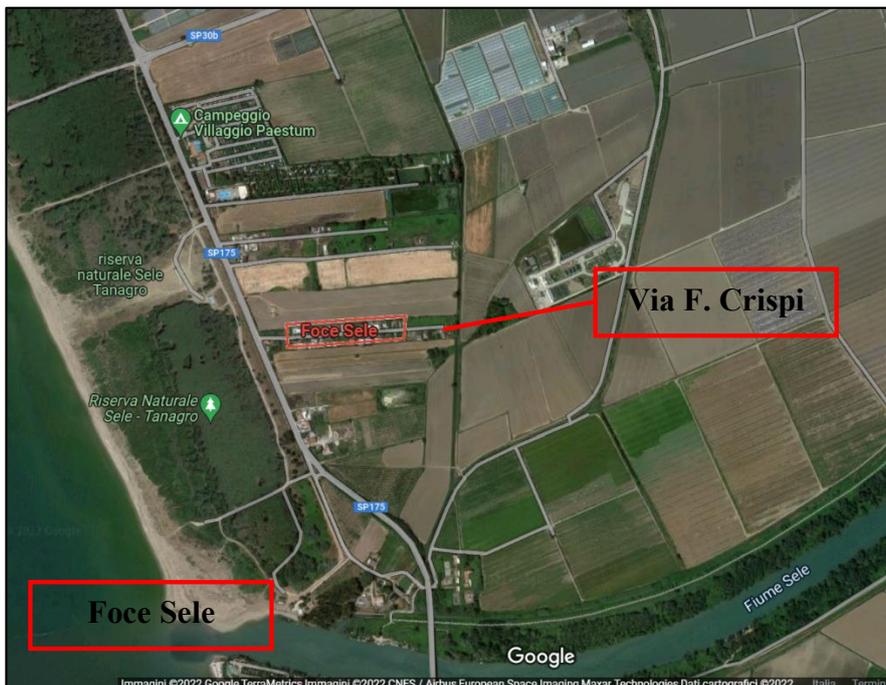
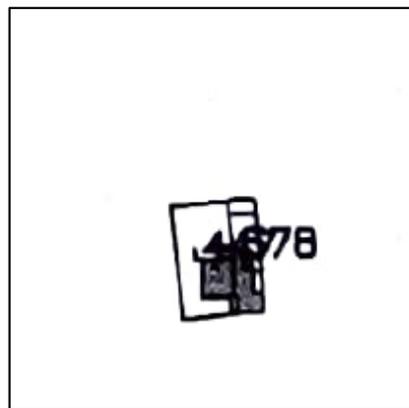
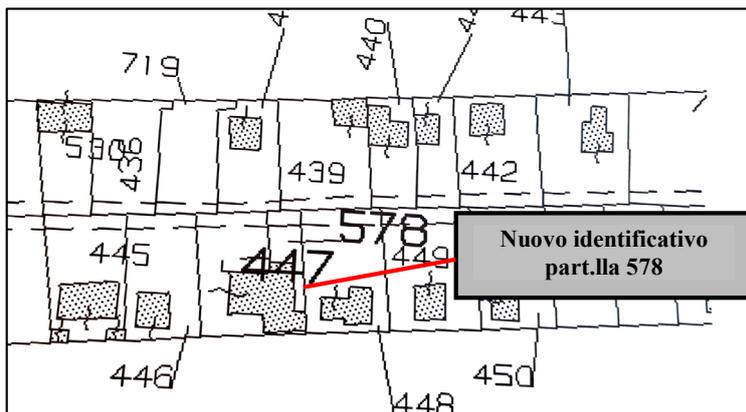


Fig. 5: ortofoto di inquadratura territoriale generale su larga scala, con indicazione della località Foce Sele, dove si trova Via Francesco Crispi, di ubicazione del LOTTO UNICO (fonte: Google Maps). Via F. Crispi è immediatamente collegata alla Litoranea S.P. 175, nel tratto di poco a nord rispetto a Foce Sele, visibile nell'ortofoto.



Proposta di revisione di tipo mappale, congruente con la procedura DOCFA di attribuzione nuovo identificativo all'unità immobiliare esecutata (cfr. Attestato di approvazione cartografica n. SA202375174 del 18/05/2023).

Ing. Maria Luisa Morrica





DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Il cespite pignorato (**quota 1/1 del diritto di proprietà**) si trova in un fabbricato in *Località Foce Sele-Lama Traversa di Eboli*, prov. di Salerno, precisamente in **Via Francesco Crispi civ. 14**.

L'abitazione al piano terra è articolata su un unico livello (**superficie utile interna totale pari a 48,95 m²**) ed è composta da:

- *ampio soggiorno/pranzo;*
- *WC;*
- *una camera da letto;*
- *lastrico solare NON praticabile;*
- *una ulteriore camera con accesso esclusivamente esterno adibita a deposito* di superficie utile pari a 16,00 m².

I fronti di affaccio dell'appartamento sono tre, finestrati sui fronti nord-est-sud.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno non a taglio termico e con vetro singolo, in discrete condizioni di conservazione. L'intonacatura delle pareti è stata realizzata con vernice tradizionale di colore chiaro. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di medio/grande dimensione.

Il lastrico solare è accessibile da scala metallica esterna e risulta munito di parapetto in muratura, e tuttavia il calpestio è costituito da guaina impermeabile a faccia vista, con assenza di pavimentazione, da cui le caratteristiche di non praticabilità.

Relativamente all'impiantistica, l'appartamento è servito da impianto elettrico ed idrico, con illuminazione garantita da lampadari e faretti a soffitto. Risulta presente una caldaia a gas, in assenza di impianto di riscaldamento, e boiler elettrico per l'acqua calda. La cucina è alimentata da bombola a gas. Il fabbricato di ricaduta non è collegato alla rete fognaria comunale.

L'abitazione nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Annessa all'abitazione, vi è una **area urbana esecutata (sub. 1)** ad uso *giardino/corte esterna pertinenziale*, di **superficie complessiva pari a 95,00 m²**.

Segue rilievo fotografico →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO UNICO



Foto 1: vista del contesto territoriale di ricaduta del LOTTO UNICO, ovvero di **Via Francesco Crispi**, in località Foce Sele-Contrada Lama di Eboli.



Foto 2-3: viste del civico 14, di Via Francesco Crispi. L'accesso al fabbricato di ricaduta è possibile tramite cancello metallico a battenti non automatizzato, in assenza di citofono. Si noti la presenza dei contatori delle utenze sulla parete perimetrale esterna, sulla destra del cancello di ingresso.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Corte sub. 1



Corte sub. 1

Foto 4-5-6: viste della corte pertinenziale adibita a giardino, con spazio lavanderia, e censita come area urbana (sub. 1 esecutato), antistante al fabbricato di ricaduta dell'appartamento esecutato.

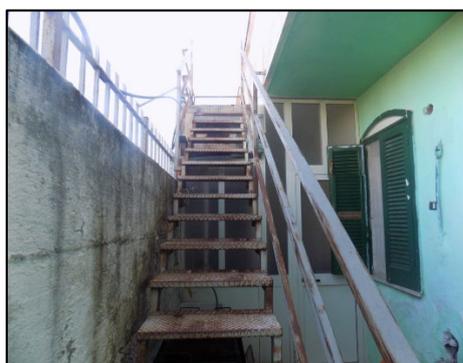


Foto 7-8-9: vista della scala metallica esterna di accesso al lastrico solare di copertura dell'appartamento. Nella foto a destra, dettaglio della copertura piana non praticabile, con guaina impermeabilizzata non rivestita, e dei terreni confinanti non oggetto di esecuzione, con ampia visuale panoramica della Piana del Sele.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 10-11: viste panoramiche, lato terreni circostanti. È altresì visibile la pineta lato mare che attinge al vicino litorale costiero, non distante e raggiungibile anche a piedi.



Foto 12-13-14: foto di dettaglio. Nella foto a sinistra, vista del piccolo deposito scoperto sulla destra della corte all'ingresso e nella foto a destra, dettaglio delle bombole a gas a servizio della cucina e dell'acqua calda sanitaria. Nella foto in basso, dettaglio dell'accesso tramite porta-finestra agli interni dell'appartamento esecutato.



Accesso agli interni

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 15-16-17: viste degli interni, ovvero del soggiorno con angolo cottura e del disimpegno di accesso all'unico W.C. e alla camera da letto. In cucina, è presente bombola a gas per uso domestico e, in assenza di riscaldamento, è presente stufa a gas.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

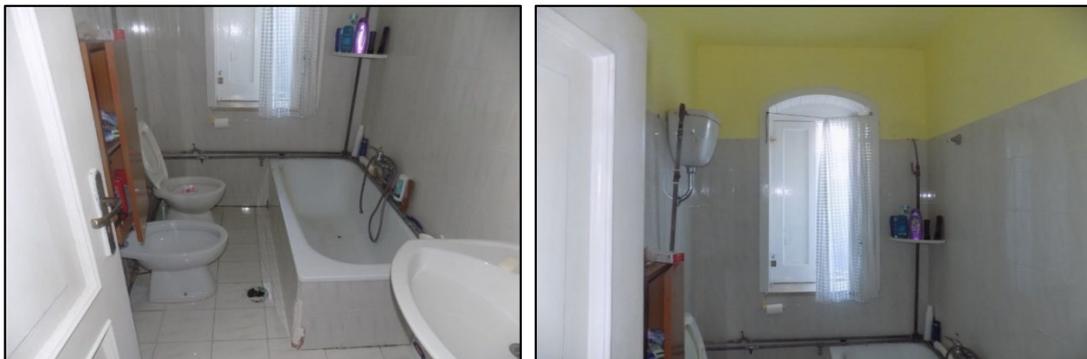


Foto 18-19: viste degli interni, ovvero dell'unico W.C., dotato di vasca e finestrato lato corte esterna.

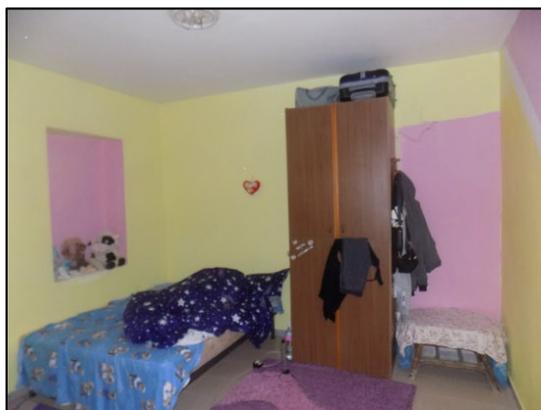


Foto 20: vista dell'unica camera da letto, con affaccio finestrato lato corte esterna.



**Vano deposito
retrostante**

Foto 21: vista della camera accessibile esclusivamente dall'esterno, con accesso verandato, vano adibito a deposito e con affaccio retrostante. Il locale insiste su una porzione limitata del subalterno 2 esecutato (consistenza di circa 17,00 m² lordi).

Ing. Maria Luisa Morrica

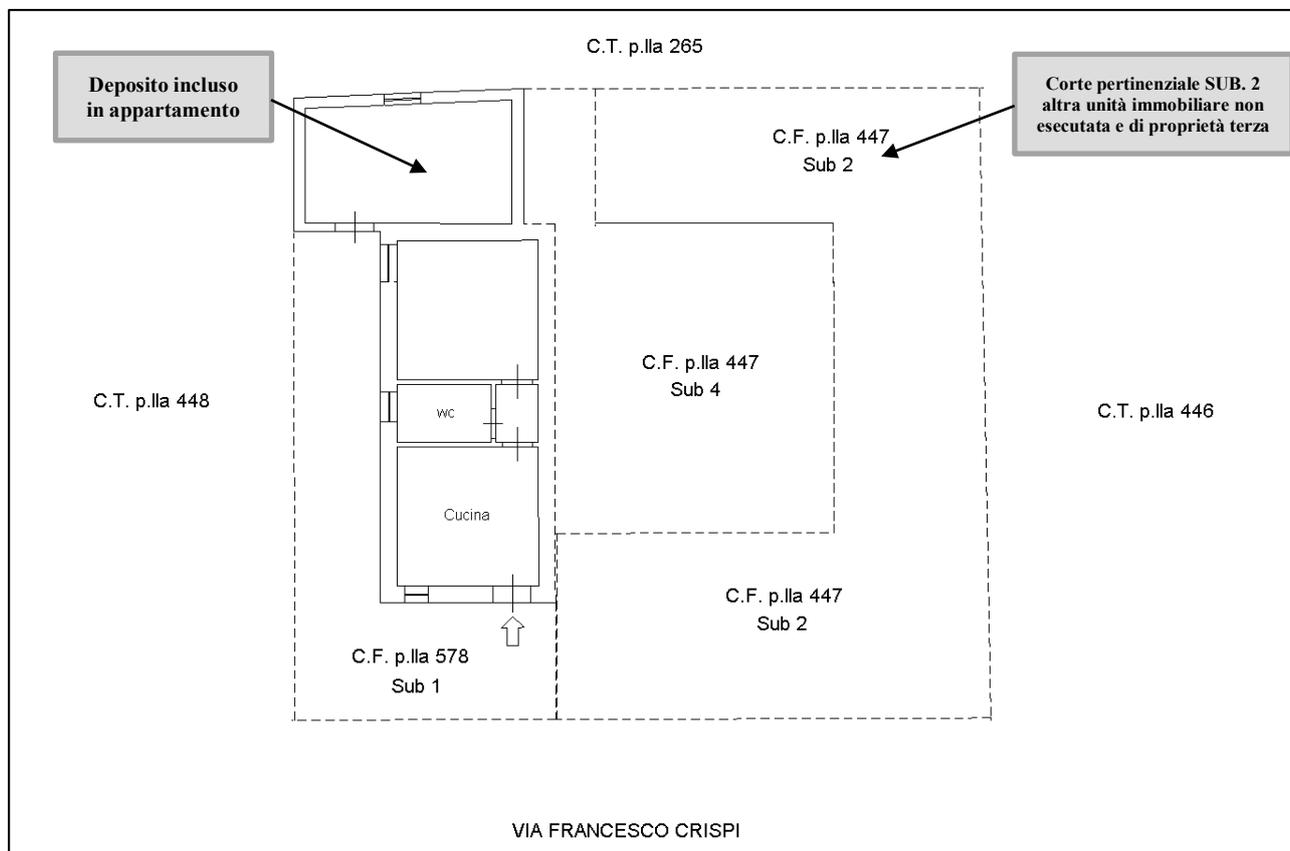




TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMETRIA (LOTTO UNICO)



Nuova planimetria catastale del LOTTO UNICO, in cui appartamento e deposito retrostanti sono correlati sotto **un unico nuovo identificativo foglio 63 part.lla 578 sub. 2**, su cui espletare l'iter procedurale esecutivo, escludendo dalla presente E.I. 252/2021 il subalterno 2 part.lla 447 foglio 63.

Per ulteriori dettagli sugli aspetti descrittivi e illustrativi, si rimanda alla relazione grafico-fotografica priva di dati sensibili e pertanto destinabile alla pubblicità immobiliare, ma oltremodo utile per meglio comprendere lo stato dei luoghi sotto i molteplici aspetti tecnici.

Segue quesito 5 →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 5

“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”

5.1 – PROVENIENZA DEI CESPITI ESECUTATI AL DEBITORE

Dall'analisi del *certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal Notaio Maurizio Lunetta* e per confronto con i *titoli di proprietà*, i cespiti esecutati di cui al LOTTO UNICO sono pervenuti al Sig. OMISSIS (Debitore) in virtù di:

➔ **ALL.3B) atto di donazione rep. 1479 del 05/10/2005 per Notaio Dott.ssa Maiorino Lucia Maria, trascritto il 21/10/2005 ai nn. 49963/32903.** La donazione è intercorsa tra il Debitore Sig. OMISSIS e i genitori danti causa Sigg. OMISSIS.

La donazione afferisce alla **quota 1/1 del diritto di proprietà** acquisito dal Debitore Sig. OMISSIS sui cespiti esecutati.

Relativamente alle **provenienze ultraventennali**, i genitori danti causa Sigg. OMISSIS, acquistarono i cespiti in parte con **atto di compravendita del 29/07/1982 per Notaio Dott.ssa Olga Frigenti di Nocera Inferiore (SA), trascritto il 06/08/1982 ai nn. 19657/16633** e in parte con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 27/05/1983 per Notaio Dott.ssa Olga Frigenti di Nocera Inferiore (SA), trascritto il 03/06/1983 ai nn. 14383/12412, ed in parte per **possesso pubblico, pacifico, manifesto, continuato, ininterrotto ultraventennale, avente i requisiti di legge per l'usucapione.**

Per ulteriori dettagli, si rimanda alla certificazione notarile e alla nota di trascrizione della donazione contenuti in Allegati 3 del Volume Allegati.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 6

“Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.”

Nella presente E.I. 252/2021 il pignoramento aggredisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del Sig. OMISSIS (Debitore), di **stato civile libero**, per cui **non si pone alcuna questione divisionale**.

Segue quesito 7 →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 7**

“Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento 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.”

7.1 – STATO DI POSSESSO DEI BENI ESECUTATI

All’esito di interpellazione verbale della Sig.ra locataria OMISSIS, durante le operazioni di accesso C.T.U., si è potuto apprendere che **il LOTTO UNICO** nel suo complesso **risulta attualmente locato**, essendo stato sottoscritto **contratto di locazione ad uso abitativo** tra il *Debitore Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS* **registrato in data 06/05/2021 con n. 004050-serie 3T** (cfr. All. 11).

Il contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 dal 15/05/2021 al 30/05/2025, con canone annuo pari a 2.400,00 € (ovvero 200,00 € mensili).

Il contratto di cui sopra risulta **sottoscritto in data antecedente alla trascrizione del pignoramento trascritto il 22/11/2021** ai nn. R.G. 47656 R.P. 37744 (cfr. trascrizione pignoramento in All. 6b).

Sulla base di tali indicazioni, resterà facoltà dell’Ill.ma G.E., valutare l’opponibilità o meno del contratto di locazione alla Procedura Esecutiva, sentita anche la Custodia Giudiziale.

In ogni modo, sullo stato di possesso, potrà più compiutamente relazionare la Custodia Giudiziale, ovvero la preg.ma Avv. OMISSIS.

Segue quesito 8 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 8

“Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.”

Consultando i dati medi dell'Osservatorio, i dati medi del Borsino Immobiliare e i dati medi del Listino, eseguendone una media equi-ponderale, risulta il seguente valore unitario medio di locazione per il **LOTTO UNICO**:

STIMA CANONE DI LOCAZIONE LOTTO UNICO

VALORI Q/MQ – RESIDENZIALE

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	900	3,6
2022	Abitazioni tipo economico	700	3,5
2022	Abitazioni Signorili	1250	4
2022	Ville e Villini	1250	4,5
2022	Box	800	4,5
2022	Magazzini Depositi	500	4
2022	Negozi	850	6
2022	Uffici	850	4
2022	Laboratori	500	4
2022	Capannoni industriali	700	7

VALORI OMI – RESIDENZIALE

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: SALERNO
Comune: EBOLI
Fascia/zona: Suburbana/LITORANEA BATTIPAGLIA-PAESTUM - LOCALITA' CAMPO
Codice zona: E4
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	860	1250	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	790	1150	L	2	2,9	L
Box	Normale	690	910	L	2,7	4	L

Stampa Legenda

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

VALORI BORSINO IMMOBILIARE – RESIDENZIALE

	Abitazioni in stabili di 1ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <i>superiore</i> alla media di zona		
Valore minimo Euro 2,17	Valore medio Euro 2,84	Valore massimo Euro 3,51	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità <i>nelle</i> media di zona		
Valore minimo Euro 1,84	Valore medio Euro 2,40	Valore massimo Euro 2,96	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <i>inferiore</i> alla media di zona		
Valore minimo Euro 1,84	Valore medio Euro 2,24	Valore massimo Euro 2,65	Valuta subito questo immobile

VALORE UNITARIO LOCATIVO – RESIDENZIALE

$$V_{\text{unitario_locativo}} [\text{€/m}^2] = \frac{[3,60 + 2,70 + 2,40]}{3} = 2,90 \text{ €/m}^2/\text{mese} \approx 3,00 \text{ €/m}^2/\text{mese}$$

Moltiplicando tale valore unitario (*raddoppiato tenendo conto della presenza della corte pertinenziale adibita a giardino e lastrico di copertura panoramico non praticabile ma con suscettività di solarium*), per la consistenza metrica superficiale utile dell'appartamento (*escludendo il vano adibito a deposito*) e arrotondando a cifra intera, si ottiene il seguente canone mensile di locazione con riferimento all'intero bene, da intendersi come canone medio annuo, difficilmente spuntabile nella stagione invernale (bassa stagione) mentre invece suscettibile anche di incrementi fino al doppio, e dunque **fino a 400,00 €/mese nella stagione estiva** (alta stagione), trattandosi di residenze anche a carattere stagionale:

STIMA CANONE DI LOCAZIONE LOTTO UNICO

CANONE LOCATIVO LOTTO UNICO	$2 \times 3,00 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 32,95 \text{ m}^2 =$	197,70 €/mese ≈ 200,00 €/mese (duecento euro) (in cifra tonda)
	$V_{\text{unitario_locativo}}$ (sup. utile)	

Si ribadisce nuovamente che il cespite risulta attualmente locato, essendo stato sottoscritto contratto di locazione ad uso abitativo tra il *Debitore Sig. OMISSIS* e la *Sig.ra OMISSIS* registrato in data 06/05/2021 con n. 004050-serie 3T, per un importo mensile effettivamente pattuito di 200,00 €/mese, sostanzialmente coincidente con quello stimato dalla sottoscritta.

L'importo ordinario per bassa stagione può eventualmente assurgere a congrua indennità di occupazione, secondo facoltà dell'Ill.ma G.E., sentito anche il parere della Custodia Giudiziale.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 9

“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.”

9.1 – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dal *certificato anagrafico del 12/09/2022*, si evince che il Sig. OMISSIS (Debitore) è di **stato civile libero** ed è residente a OMISSIS.

Pertanto, **non risultano aspetti divisionale connessi allo stato civile.**

Segue quesito 10 →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 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 ed 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.”

10.1 – FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL’ACQUIRENTE

Come asserito dalla Sig.ra locataria OMISSIS in sede di accesso C.T.U., il **LOTTO UNICO** nel comparto di Via Crispi, località Lama Traversa di Eboli, **NON afferisce ad Amministrazione Condominiale.**

Esiste, come da **atto di compravendita del 29/07/1982 per Notaio Dott.ssa Olga Frigenti di Nocera Inferiore (SA), trascritto il 06/08/1982 ai nn. 19657/16633, servitù di passaggio sul viale esistente che parte dalla Via Litoranea,** rasente l’angolo di nord-est del fabbricato sul lato posteriore, attraverso il quale viale vengono anche derivate le acque per l’irrigazione provenienti dal canale di bonifica ubicato all’estremità est dell’intero fondo, area di sedime su cui è stato costruito il fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO (*ex part.lla 279, attuale 578*).

Segue quesito 11 →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 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 indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U. in data **09/09/2022**, si evince che risultano interessare il compendio pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli – n. 1 pignoramento e n. 1 ipoteca giudiziale – (cfr. All. 6):

- ➔ **ALL.6B) nota di trascrizione di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 04/11/2021 (su cui è incardinata la presente E.I. 252/2021), trascritto il 22/11/2021 ai nn. R.G. 47656 R.P. 37744, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS (Debitore), per una somma complessiva di 119.578,51 €, oltre oneri, interessi di mora e ulteriori spese, in virtù di Decreto Ingiuntivo Tribunale di Nocera Inferiore n. 877/2016.
- ➔ **ALL.6C) nota di iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 21/06/2021 ai nn. R.G. 25139 R.P. 2755, derivante da decreto ingiuntivo del 01/06/2016 Tribunale di Nocera Inferiore, rep. n° 877/2016, a favore della OMISSIS (Ente Bancario mandatario dell’attuale Creditore Procedente OMISSIS) e contro il Debitore Sig. OMISSIS, per un montante ipotecario di 100.000,00 € ed un capitale di 115.378,01 €.

Si indica anche il quadro generale *costi per le relative cancellazioni aggiornato al 27/11/2017* secondo le *disposizioni dell’Agenzia delle Entrate* ➔

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	–	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente procedura esecutiva E.I. 252/2021, sono pari a:

TIPO DI FORMALITÀ	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento (x 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale (x 1)	€ 576,89	€ 59,00	€ 35,00	€ 670,89

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a:

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

964,89 € (diconsi novecentosessantaquattro//89 euro)

Detto importo, presumibilmente non a carico dell'Acquirente finale Terzo, rientra nelle oscillazioni di stima e lo stesso può considerarsi ricompreso nei ribassi formali per la formazione del prezzo base di vendita del LOTTO UNICO, aldilà delle valutazioni estimative.

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 12

“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato.”

12.1 – VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi il giorno **09/09/2022**, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobili). Tale documentazione è riportata in **All.ti 5 – Dati catastali** (visure catastali per soggetto e per immobili, estratto di mappa Wegis ed elenco immobili).

Sempre in data **09/09/2022** sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori e sugli immobili**. Tale documentazione è riportata in **All.ti 6 - Visure ipotecarie**:

- ➔ **ALL.6A1) elenco formalità per soggetto Debitore (OMISSIS)** aggiornato al 09/09/2022;
- ➔ **ALL.6A2) elenco formalità per immobile (LOTTO UNICO – N.C.E.U. Eboli foglio 63 ex part.IIa 447 ex sub. 5)** aggiornato al 10/11/2022;
- ➔ **ALL.6B) nota di trascrizione di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 04/11/2021 (*su cui è incardinata la presente E.I. 252/2021*), **trascritto il 22/11/2021 ai nn. R.G. 47656 R.P. 37744, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS (Debitore)**, per una somma complessiva di 119.578,51 €, oltre oneri, interessi di mora e ulteriori spese, in virtù di Decreto Ingiuntivo Tribunale di Nocera Inferiore n. 877/2016.
- ➔ **ALL.6C) nota di iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE**, **iscritta il 21/06/2021 ai nn. R.G. 25139 R.P. 2755**, derivante da decreto ingiuntivo del 01/06/2016 Tribunale di Nocera Inferiore, rep. n° 877/2016, **a favore della OMISSIS (Ente Bancario mandatario dell’attuale Creditore Procedente OMISSIS) e contro il Debitore Sig. OMISSIS**, per un montante ipotecario di 100.000,00 € ed un capitale di 115.378,01 €.

All’esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze sostanziali**.

Segue quesito 13 ➔

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 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 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, 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 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

13.1 – REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, i cespiti afferenti al LOTTO UNICO si trovano in zona definita come “**zona agglomerati urbani recenti Bc – nuclei periferici**” dallo stesso strumento urbanistico vigente (P.R.G. vigente del comune di Eboli), a cui fanno riferimento le **N.T.A** (articolo 13 - Sottozona Bc: nuclei periferici), cui si rimanda al fine di comprendere le destinazioni d’uso compatibili con tale zona d’ambito omogenea. Esistono oltre **vincoli di natura ambientale** (fasce di rispetto paesistico, dei canali e dei fossi, delle strade, delle ferrovie, dei cimiteri, degli elettrodotti e dei depuratori, oltre che fascia di rispetto di 500 metri dalla battigia (punto 7 Delibera Provinciale n. 71/2002)) e di **natura sismica**.

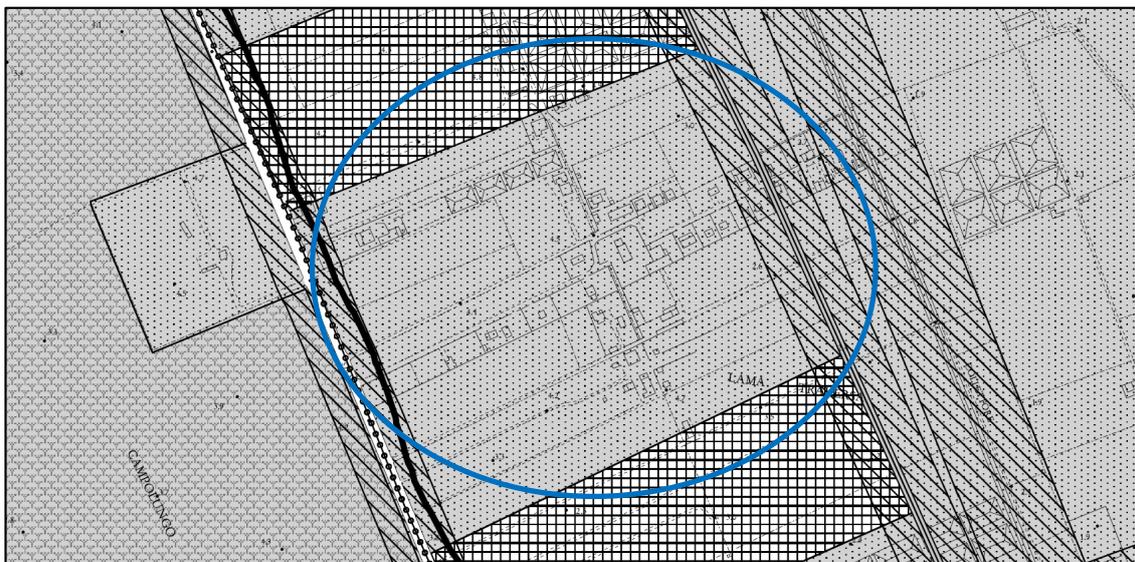
Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Zona A - Diritto di abitazione storico	
AA	Elementi e complessi archeologici
AB	Insediamenti urbani storici
Zona B - Aggiornamenti urbani recenti	
BA	Saltus
BB	Di consolidamento
BC	Nuclei periferici
Zona C - Insediamenti per la produzione di beni e servizi	
Zona E - Il paesaggio conformazione naturale del territorio	
EA	Colline e montagna
EB	Inclinazioni latiche e fuma
EC	Beccoli e praterie
ED	Di pianura
EE	Costiere
EF	Area fluviale
EG	Di pianura fluviale
EA	Beccoli costieri
EE	Spagge
Zona F - Attrezzature di interesse turistico	
FA	Parco urbano e territoriali
FB	Altre attrezzature consolidate
FC	Altre attrezzature di trasformazione
Zona G - Case e dimore	
Zona H - Complessi ricettivi e attrezzature turistiche in agro costiero	
HA	Strutture alberghiere e ricettive
HB	Strutture extralberghiere e parchi di divertimento
Attrezzature esistenti	
A	Interesse comune
B	Scuole
C	Sport
D	Venue
E	Riciclaggi
Attrezzature previste	
A	Interesse comune
B	Scuole
C	Sport
D	Venue
E	Riciclaggi
Stato attuale previsto	
—	Stato attuale previsto
---	Stato futuro previsto
----	Stato subitanti da adeguare
—	Asse viario principale del nucleo periferico
○	Intenzioni stradali
□	Area di potenziale ritrovamento di materiali archeologici
*****	Parco a riserva natural (parco regionale dei Ricordi, riserva del fiume Salto)
▨	Fascia di rispetto paesistico, dei canali e dei fossi, delle strade, delle ferrovie, dei cimiteri, degli elettrodotto, dei digiutori
—	Fascia di rispetto di 500 metri dalla barriera (art. 2, comma 2, della legge 488 del 19/12/01 del Consiglio Provinciale)

Stralcio P.R.G. – comune di Eboli, con indicazione della zona di ricaduta dei cespiti eseguiti (fonte: sito istituzionale comune di Eboli (SA).

Ing. Maria Luisa Morrica



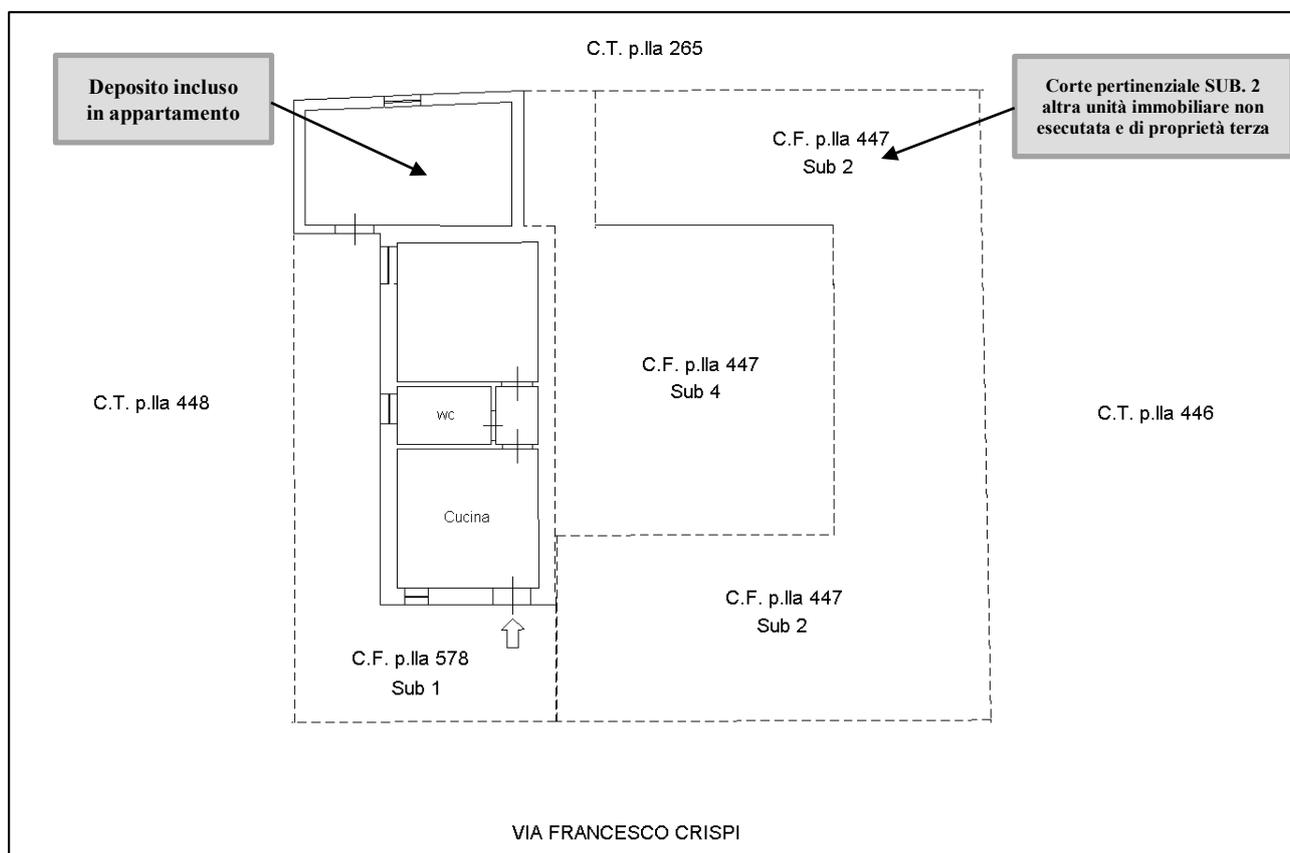


TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Relativamente agli **aspetti edilizi del LOTTO UNICO**, l'intero edificio di ricaduta del cespite (*consistente all'attualità di due u.i., di cui una sola pignorata*) insistente su ex part.lla 279 (dove ricade l'abitazione attuale sub. 2), è stato oggetto di **domanda di Condono Edilizio in attesa di determinazioni da parte del Settore Tecnico Edilizia/Urbanistica di Eboli, in quanto realizzato in origine abusivamente (anni 1980-1983) in assenza di Licenza Edilizia**. Il Condono è stato richiesto con **Concessione Edilizia in sanatoria n. 1497 del 05/04/1986 – ai sensi della L. 47/85 – protocollo n. 13394**. Successivamente, è stata istruita **pratica catastale di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16/05/2002 (pratica n. 173088 in atti dal 16/05/2002 - n. 6352.1/2002)**.

Infine, è stato richiesto **Permesso di costruire in sanatoria legge 326/03 (pratica n. 16312 istanza prot. 11007 del 31/03/2004)** su istanza di OMISSIS (*dante causa del Debitore*), con riferimento all'**ampliamento posteriore del fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO (ampliamento, allo stato di fatto, consistente nel vano deposito)**.



Nuova planimetria catastale del LOTTO UNICO, in cui appartamento e deposito retrostanti sono correlati sotto **un unico nuovo identificativo foglio 63 part.lla 578 sub. 2**, su cui espletare l'iter procedurale esecutivo, **escludendo dalla presente E.I. 252/2021 il subalterno 2 part.lla 447 foglio 63**.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Ferma restando ogni valutazione e parere formale in capo agli Uffici Tecnici preposti per competenza (*SUE Eboli e Agenzia del Territorio*), a fini puramente estimativi, la sottoscritta C.T.U., alla luce delle discrasie come sopra evidenziate, ravvede, come motivi di detrazione legati agli aspetti di regolarizzazione urbanistico-catastale, gli **oneri connessi alla pratica di Condonò Edilizio da perfezionarsi in attesa di determinazioni**, come più ampiamente dettagliato al successivo quesito 14 di stima.

Segue quesito 14 →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 14**

“Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. 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 forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.”

14.1 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del LOTTO UNICO, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali e preso atto delle condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture sia interne che esterne, nonché valutato anche il contesto di ricaduta dei cespiti ubicati nella zona periferica di Eboli, è stato nella fattispecie adottato un ***doppio procedimento di stima***, di seguito descritto:

1. Procedimento di stima indiretta mono-parametrico basato sul parametro superficiale, adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Si è ottenuto il valore di mercato unitario (per mediazione dei valori medi OMI, dei valori medi Borsino e dei valori puntuali di Listino quotazioni metro quadro/FIAIP) e poi, attraverso la media aritmetica con il valore ricavato dal metodo indiretto (di seguito descritto), si è ottenuto un *unico valore unitario di stima*. Le pertinenze di lastrico e corte sono state omogeneizzate con le più opportune aliquote percentuali, calibrate per intervalli di confidenza.

Le **fonti indirette** accreditate utilizzate dal C.T.U. sono (*cfr. All.9 Vol. Allegati*):

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

- il *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;

The screenshot displays the 'Quotazioni Immobiliari di Zona' website interface. It features a navigation bar with icons for 'Abitazioni & Villa', 'Uffici & Negozi', 'Box & Posti auto', and 'Locali & Capannoni'. Below this, there are tabs for 'Vendita' and 'Affitto'. The main content area lists several property categories with their respective average values and a 'Valuta subito questo immobile' button for each. The 'Abitazioni in stabili di fascia media' category is highlighted with a red box.

Categoria	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Abitazioni in stabili di 1° fascia	Euro 907	Euro 1.160	Euro 1.413
Abitazioni in stabili di fascia media	Euro 766	Euro 980	Euro 1.194
Abitazioni in stabili di 2° fascia	Euro 732	Euro 845	Euro 958
Ville & Villini	Euro 838	Euro 1.088	Euro 1.339

- il *Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP* della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della zona;

Eboli - Suburbana - TERRITORIO COMPRESO TRA LE VIE: GIOVANNI XXIII-FONTANELLE-S.GIOVANNI- FERROVIA N BRINDISI- TRATTO SUD S.S.19 , EBOLI

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	900	3,6
2022	Abitazioni tipo economico	700	3,5
2022	Abitazioni Signorili	1250	4
2022	Ville e Villini	1250	4,5
2022	Box	800	4,5
2022	Magazzini Depositi	500	4
2022	Negozi	850	6
2022	Uffici	850	4
2022	Laboratori	500	4
2022	Capannoni industriali	700	7

Ing. Maria Luisa Morrica





- l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio* (Valori **OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. In particolare, i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

Ing. Maria Luisa Morrica





I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente:

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: SALERNO
Comune: EBOLI
Fascia/zona: Suburbana/LITORANEA BATTIPAGLIA-PAESTUM - LOCALITA' CAMPO
Codice zona: E4
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	860	1250	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	790	1150	L	2	2,9	L
Box	Normale	690	910	L	2,7	4	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

2. Procedimento di stima diretta per ricognizione delle agenzie immobiliari di zona e raffronto con offerte immobiliari di beni analoghi:

Come sopra premesso, il primo risultato ottenuto con il metodo indiretto è stato raffrontato con i pareri raccolti presso agenti immobiliari di zona, onde valutare eventuali fattori di incidenza del mercato locale, che potrebbero sfuggire ad un'analisi più globale. Sono state, dunque, seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

La media dei due risultati fornisce alla fine l'esito della stima, come indicato nelle pagine seguenti.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

STIMA LOTTO UNICO

I valori unitari medi delle abitazioni di tipo civile, forniti dalle tre fonti indirette, opportunamente mediati, forniscono, in cifra intera, il seguente **valore base unitario per la stima**, da mediare con il valore base unitario ottenuto dalle fonti dirette (*offerte immobiliari e dati ottenuti dalla ricognizione delle Agenzie Immobiliari di zona*): →

VALORE UNITARIO PER LA STIMA LOTTO UNICO – FONTI INDIRETTE		
V_{unitario1}	$V_{ul} [€/m^2] = \left(\frac{860,00 + 1.250,00}{2} + 980,00 + 900,00 \right) / 3$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da valori O.M.I. [€/m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da valori Borsino Immobiliare [€/m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da quotazioni metro quadro/FIAIP [€/m²]</div> </div>	<p>= 978,33 €/m² ~ 980,00 €/m²</p>

VALORE UNITARIO PER LA STIMA LOTTO UNICO – FONTI DIRETTE

OFFERTA IMMOBILIARE n. 1

12/09/22, 13:04 Vendita Appartamento Eboli: Quadrilocale in via Foce Sele. Buono stato, piano terra, rif. 79926487

PETRAGLIA IMMOBILIARE
Via Magna Grecia 250 - Capaccio Paestum (SA)

Petraglia Immobiliare
Via Magna Grecia 250
Capaccio Paestum (SA)

Tel. +390828723309
 Fax. 0828723309

Appartamento in Vendita **€ 149.000**
 Via Foce Sele Eboli (SA) Riferimento: (55438386) - 39211836

Locali: 4 Bagni: 2 Superficie: 120 m²
 Piano: Piano terra Totale piani: 1 Stato: Buono / Abitabile
Classe energetica ■ **Indice prestazione energetica:** 195,20 kWh/m² anno

Descrizione: in località foce sele nel comune di eboli a soli 240 mt dal mare, proponiamo appartamento indipendente di circa 120 mq, con ampio giardino composta da ingresso con ampio soggiorno e cucina con camino, salone, due ampie camere da letto e due bagni, giardino attrezzato da cui si accede con cancello carrabile direttamente da strada comunale con gazebo, forno a legna, barbecue e piante ombreggianti.

Valore €/m² ~ **1.250,00 €/m²**

VALORE UNITARIO PER LA STIMA LOTTO UNICO

(dato dalla media tra il valore ottenuto tramite fonti indirette e il valore ottenuto tramite fonti dirette)

V_{unitario1}	$V_{ul} [€/m^2] = \frac{980,00 + 1.250,00}{2}$	<p>= 1.115,00 €/m² ~ 1.100,00 €/m²</p>
------------------------------	--	---

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO		
V_{mercato} Appartamento piano T <i>(sub. 2 part.lla 578)</i>	$V_1 [€] = (32,95) \times 1,05 \times 1.100,00$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">Superficie utile [m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">Coeff. passaggio da sup. utile a sup. lorda [m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">V_{u1} [€/m²]</div> </div>	= 38.057,25 € ~ 38.000,00 €
V_{mercato} Vano deposito <i>(sub. 2 part.lla 578)</i>	$V_1 [€] = (16,00) \times 0,50 \times 1,05 \times 1.100,00$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">Superficie utile [m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">Coeff. passaggio da sup. utile a sup. lorda [m²] e coeff. correttivo</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">V_{u1} [€/m²]</div> </div>	= 9.240,00 € ~ 9.000,00 €
V_{mercato} Lastrico solare <i>(suscettibile di trasformazione in solarium)</i>	$V_1 [€] = (35,00) \times 0,10 \div 0,15 \times 1.100,00$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">Superficie utile [m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">Coeff. correttivi (destinazione d'uso e trasformabilità)</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">V_{u1} [€/m²]</div> </div>	= 4.812,50 € ~ 5.000,00 €
V_{mercato} Corte esterna adibita a giardino <i>(sub. 1 part.lla 578)</i>	$V_1 [€] = (95,00) \times 0,15 \div 0,20 \times 1.100,00$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">Superficie utile [m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">Coeff. correttivo (destinazione d'uso)</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">V_{u1} [€/m²]</div> </div>	= 18.287,50 € ~ 18.000,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO		70.000,00 € <i>(euro settantamila//00)</i>

ONERI COMPLESSIVI A DETRARSI LOTTO UNICO	
<i>(Oneri detrattivi espressi in percentuale legati alla pratica edilizia di Condono da perfezionarsi in attesa di determinazioni da parte dell'Ente Comunale – Eboli) =</i> - 15% x 70.000,00 € ~ 10.000,00 €)	- 10.000,00 €
TOTALE ONERI A DETRARSI <i>in cifra tonda</i>	- 10.000,00 € <i>(euro diecimila//00)</i>

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RIEPILOGO VALORI A BASE D'ASTA LOTTO UNICO		
Valore di mercato INTERO LOTTO UNICO <i>(in cifra tonda)</i>		70.000,00 €
Oneri complessivi a detrarsi	-	10.000,00 €
VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO		<u>60.000,00 €</u>
		<i>(diconsi sessantamila/00 euro)</i>

NOTA C.T.U.: non si ravvedono effetti detrattivi legati allo stato di possesso/locazione con caratteristiche di opponibilità, in quanto comunque il bene di cui al LOTTO UNICO produce reddito.

Segue quesito 15 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 15

“Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.”

15.1 – QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI

All’esito dell’accesso C.T.U., come peraltro asserito nel verbale dalla Sig.ra OMISSIS che ha consentito l’accesso, **i beni mobili e i materiali d’arredo interni sono di proprietà del Debitore Sig. OMISSIS**, benché attualmente l’immobile sia locato a soggetto terzo, ovvero alla Sig.ra OMISSIS, chiaramente detentrici dei propri oggetti personali unitamente al nucleo familiare.

I costi di trasloco potrebbero stimarsi in 1.000,00 €, importo che tuttavia la scrivente non ritiene di detrarre dal valore di stima, in quanto il Debitore stesso presumibilmente è interessato alla loro conservazione e, se si rendesse necessario, provvederebbe al trasloco a proprie spese.

Relativamente al **valore dei beni mobili e materiali d’arredo presenti** all’interno dell’appartamento di cui al **LOTTO UNICO**, il valore complessivo potrebbe essere stimato complessivamente attorno ai **8.000,00 €**.

Segue quesito 16 →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 16

“Corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporti 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 (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft.

Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), 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 e 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.”

Si rimanda al file separato e allegato, predisposto per il LOTTO UNICO e denominato “**SCHEDA SINTETICA ESPERTO STIMATORE**”, contenente la descrizione sintetica e le altre informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva.

Segue quesito 17 →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 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.”

17.1 – RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA

La **documentazione grafico-fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito sintetizzate, è completata con opportune didascalie e la stessa è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. Il rilievo metrico del LOTTO UNICO è stato eseguito dal C.T.U (cfr. Verbale in All. 8) in data 03/10/2022, alla presenza del Custode nominato Avv. Adesso. L'accesso bonario è stato consentito dalla Sig.ra OMISSIS, locataria dei cespiti eseguiti.

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **distolaser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:**
 - precisione di misura tipica: errore massimo ± 1.5 mm;
 - portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;
 - diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;
 - tecnologia IP 54;
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie rinvenute dai dati catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (cfr. Allegati 10).

Il rilievo fotografico del LOTTO UNICO è stato realizzato con l'ausilio di **fotocamera Samsung SM-S908B/DS**, con le seguenti specifiche tecniche:

- 12 MP Fotocamera Ultra Grandangolare Dual Pixel AF, F2.2, FOV 120°;
- 108 MP Fotocamera Grandangolare AF, OIS, F1.8, FOV 85°;
- Teleobiettivo da 10MP 3x Zoom Ottico, AF, OIS, F2.4, FOV 36°;
- Teleobiettivo da 10MP 10x Zoom Ottico, AF, OIS, F4.9, FOV 11°;
- diaframma con apertura $f 1.8 + f 2.2 + f 2.4 + f 4.9$;

Ing. Maria Luisa Morrica





- zoom digitale fino a 10x;
- autofocus con Focus Pixels;
- HDR automatico per le foto;
- stabilizzazione automatica dell'immagine;
- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: JPEG.

Il LOTTO UNICO è stato completamente inquadrato con:

- *l'individuazione del contesto territoriale di ricaduta;*
- *l'identificazione dell'accessibilità al cespite esecutato;*
- *la localizzazione dell'unità immobiliare esecutata nell'ambito di Via Francesco Crispi;*
- *il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.*

La relazione grafico fotografica è stata redatta in separato file distinto dalle presenti risposte ai quesiti del mandato. Detto file, privo di dati sensibili, è destinabile alla pubblicità immobiliare.

QUESITO 18

“Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, non si è reso necessario contattare l'Ill.ma G.E., in quanto l'Esperto è riuscito a concertare, con la proficua collaborazione della Custodia, un accesso bonario presso il cespite esecutato e ha trovato debiti riscontri presso i pubblici uffici.

Segue quesito 19 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 19

“Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”

Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 252/2021, è stata nominata Custodia Giudiziale nella persona della *preg.ma* **Avv. OMISSIS**, e dunque sarà cura della sottoscritta tenersi a completa disposizione della Custodia Giudiziale.

Si precisa, peraltro, che potrebbe concretarsi **manifestazione di interesse all'acquisto**, se del caso, da parte della proprietaria attuale dell'adiacente subalterno 4 confinante in aderenza e non esecutato, Sig.ra OMISSIS.

A tal proposito si ribadisce che il LOTTO UNICO produce reddito, come stimato al precedente quesito 8 cui si rimanda, e che non si ravvedono particolari fenomeni di degrado che possano recare pregiudizio statico.

Segue congedo C.T.U. →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 252/2021/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **data udienza 12/01/2023** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio.

La presente relazione di elaborato peritale si compone di n. 71 pagine, compresa l'intestazione.

Con Osservanza.

Salerno, 08/06/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Maria Luisa Morrica
(f.to digitalmente)

Ing. Maria Luisa Morrica

