



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. ILL.MA DOTT.SSA ENZA FARACCHIO

E.I. n. R.G.E. 144/2023

RELAZIONE DI ELABORATO PERITALE

(udienza fissazione modalità di vendita: 24/09/2024)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

Rappresentante legale:

OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS

Rappresentante legale:

OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

OMISSIS

Giugno 2024

Ing. Maria Luisa Morrica





SOMMARIO

SOMMARIO	1
CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 144/2023)	4
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.	5
QUESITI 1-2-3	6
QUESITO 4	6
QUESITO 5	6
QUESITO 6	7
QUESITO 7	7
QUESITO 8	7
QUESITO 9	7
QUESITO 10	8
QUESITO 11	8
QUESITO 12	8
QUESITO 13	9
QUESITO 14	9
QUESITO 15	10
QUESITO 16	10
QUESITO 17	11
QUESITO 18	11
QUESITO 19	11
QUESITI 1-2-3	12
QUESITO 4	15
DATI CATASTALI LOTTO UNICO	15
CONFINI LOTTO UNICO	15
NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA	16
INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE DEL CESPITE ESECUTATO	17
FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO UNICO	21
DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO	27
PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO	28
PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DIFFORMITÀ (LOTTO UNICO)	28
PLANIMETRIA DIGITALIZZATA STATO EFFETTIVO DEI LUOGHI (LOTTO UNICO)	29
QUESITO 5	30
PROVENIENZA DEL CESPITE ESECUTATO AL DEBITORE	30

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 6	31
QUESITO 7	32
STATO DI POSSESSO DEL BENE ESECUTATO	32
QUESITO 8	33
QUESITO 9	36
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	36
QUESITO 10	37
FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	37
QUESITO 11	40
QUESITO 12	43
VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE.....	43
QUESITO 13	45
REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE ESECUTATO	45
QUESITO 14	49
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI...49	
VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO	55
QUESITO 15.....	56
QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI	56
QUESITO 16	57
QUESITO 17.....	58
RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA	58
QUESITO 18	60
QUESITO 19	61
CONGEDO C.T.U.	62
ELENCO ALLEGATI	63
ALTRI ALLEGATI:.....	63

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 144/2023)

LOTTO UNICO (E.I. 144/2023)

ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:

Appartamento per civile abitazione (interno 2), al Piano Primo di un Fabbricato condominiale “Palazzo OMISSIS”, sito in Via G. B. Vignola civ. 44, zona semicentrale di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17, Via Giovan Battista Vignola n. 44, Piano 1, Interno 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 93,00 m² (totale escluse aree scoperte: 85,00 m²), Rendita 506,13 €.

Il cespite pignorato (**intero diritto di piena proprietà eseguito in Quota 1/1**) si trova in **zona semicentrale di Eboli**, prov. di Salerno, precisamente in **Via Giovan Battista Vignola civ. 44**.

L'Edificio condominiale di ricaduta del cespite eseguito, provvisto di Amministrazione condominiale esterna, ospita anche altre unità abitative e risulta in mediocri condizioni di conservazione, con struttura intelaiata in cls armato e lastrico di copertura.

L'**Appartamento eseguito (Sub. 17 interno 2)** al **Piano Primo CON ASCENSORE** è articolato su un unico livello (**superficie utile interna totale pari a 75,90 m² oltre ampie balconate di 29,50 m²**), ed è composto da:

- ingresso/disimpegno;
- cucina balconata;
- soggiorno con porta-finestra prospiciente ampia balconata;
- due camere da letto;
- unico WC non finestrato.

I fronti liberi di affaccio sono due (*lato sud ed ovest*) con buona panoramicità e luminosità. L'Appartamento, nel suo complesso, si trova in **buone condizioni di conservazione e manutenzione**, pur potendo prefigurarsi rischio di intervento su impianti idraulici a servizio del vano cucina, per evitare aggravamento di danni in Appartamento confinante.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:

Valore a base d'asta: 82.000,00 € (diconsi: ottanta duemila euro)

Seguono **Risposte ai quesiti del mandato C.T.U.** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 144/2023 R.G.E. TRIBUNALE DI SALERNO

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

OMISSIS

La sottoscritta **Ing. Maria Luisa Morrica, OMISSIS**, a seguito della **Nomina di Esperto in data 27/02/2024** a firma dell'Ill.ma G.E. Dott.ssa Enza Faracchio, e del **Verbale di conferimento di incarico di stima in data 27/02/2024** (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 testualmente riportati.

Seguono **Quesiti posti al C.T.U.** →

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

“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





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.”

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.”

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

Ing. Maria Luisa Morrica





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.”

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**

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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.”

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 **Quesiti 1-2-3** →

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 **Atto con Nota di trascrizione del Pignoramento**, di **Nota di trascrizione dell’Atto di proprietà principale** nonché di **Quadro sinottico delle provenienze al ventennio**:

- ➔ **ALL.2A) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 20/06/2023 (su cui è incardinata la presente E.I. 144/2023), **trascritto il 26/06/2023 ai nn. R.G. 26911 R.P. 21569, Presentazione n. 27 Rep. 3928/2023, a favore di OMISSIS** (Creditore Procedente, con credito derivante da Decreto Ingiuntivo, alla base del Titolo Esecutivo) **contro OMISSIS** (Debitore), per una somma di 10.348,48 € oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti. Detto Pignoramento aggredisce: **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore **OMISSIS**, relativamente all’**UNITÀ NEGOZIALE n. 1**:
- **LOTTO UNICO**: Appartamento per civile abitazione (interno 2), al Piano Primo di un Fabbricato condominiale “Palazzo OMISSIS”, sito in Via G. B. Vignola civ. 44, zona semicentrale di Eboli (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17, Via Giovan Battista Vignola n. 44, Piano 1, Interno 2,

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 93,00 m² (totale escluse aree scoperte: 85,00 m²), Rendita 506,13 €.

→ **ALL.6C) Nota di trascrizione di ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 20/06/2023 (su cui è incardinata la presente E.I. 144/2023), trascritto il 26/06/2023 ai nn. R.G. 26911 R.P. 21569, Presentazione n. 27 Rep. 3928/2023, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente, con credito derivante da Decreto Ingiuntivo, alla base del Titolo Esecutivo) contro OMISSIS (Debitore), per una somma di 10.348,48 € oltre spese legali ed occorrenze tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti. Detto Pignoramento aggredisce: **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore OMISSIS, relativamente all'**UNITÀ NEGOZIALE n. 1**:

➤ **LOTTO UNICO:** Appartamento per civile abitazione (interno 2), al Piano Primo di un Fabbricato condominiale "Palazzo OMISSIS", sito in Via G. B. Vignola civ. 44, zona semicentrale di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17, Via Giovan Battista Vignola n. 44, Piano 1, Interno 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 93,00 m² (totale escluse aree scoperte: 85,00 m²), Rendita 506,13 €.

→ **ALL.3B) Nota di trascrizione dell'Atto di compravendita** per Notaio Dott. Mario Gentile del 28/12/1979 (titolo di proprietà principale) rep. 17384, trascritto il 09/02/1981 ai nn. R.G. 2598 e R.P. 2248, stipulato tra l'Acquirente Sig. OMISSIS (Debitore) e le Venditrici Sig.re OMISSIS (Soggetti Terzi non eseguiti). L'Atto, nello specifico, attiene al **diritto di PIENA PROPRIETÀ**, acquisito in Quota 1/1 dal Debitore Sig. OMISSIS sull'intero suolo in cui insiste il Fabbricato Part.lla 349, laddove ricade anche il cespite di cui al **LOTTO UNICO:** Appartamento per civile abitazione (interno 2), al Piano Primo di un Fabbricato condominiale "Palazzo OMISSIS", sito in Via G. B. Vignola civ. 44, zona semicentrale di Eboli (SA). **Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17**, Via Giovan Battista Vignola n. 44, Piano 1, Interno 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 93,00 m² (totale escluse aree scoperte: 85,00 m²), Rendita 506,13 €.

Detto trasferimento, ai sensi e per gli effetti della *Ordinanza n. 100 del Commissario di Governo* per le zone terremotate, risulta integrato da Dichiarazione di perfezionamento con formalità pubblicata a Salerno in data 20/11/1981, ai nn. 27215/2195.

Ing. Maria Luisa Morrica





- **ALL.3A) Quadro sinottico della provenienza al ventennio**, a firma di **MediaService di Maria Affinito**, riportante *ubicazione, descrizione, formalità e dati catastali* dell'immobile esecutato.

Vagliate altresì:

- **All.2B) Nota di iscrizione a ruolo** della Procedura Esecutiva E.I. 144/2023;
- **All.2C) Istanza di vendita**, con richiesta di vendita dei beni oggetto di descrizione nell'Atto di Pignoramento,

SI DEDUCE

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

Semplicemente, si segnala la presenza di Domanda Giudiziale del 2017, introdotta da Soggetto Terzo, ovvero:

- il **Sig. OMISSIS** (*Soggetto Terzo non esecutato, promotore di Domanda Giudiziale derivante da Accertamento giudiziale sottoscrizione Atti, trascritta nel 2017*).

All'esito di contatti informali intercorsi con l'Avv. OMISSIS (*tel.: OMISSIS*), richiedente della suddetta Domanda Giudiziale del 2017, la stessa Domanda Giudiziale non avrebbe avuto alcun seguito, o quantomeno, l'Avv. OMISSIS non ha fornito nessun numero di Procedimento Giudiziario acceso, e dunque potrebbe non rendersi necessario l'espletamento di formale avviso, ferma restando in ogni caso ogni facoltà di indagine della preg.ma Custodia Giudiziale e di risoluzioni dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria.

Infine, risulta formalmente depositato **Atto di intervento** da parte di "**OMISSIS**", pur non avvisato, in data 09/05/2024 (*Creditore Terzo, diverso dal Condominio Procedente*), per un **importo di 405.781,92 €**, la cui notevole entità suggerisce in ogni caso di attendere gli esiti dell'udienza G.E. di fissazione modalità di Vendita, anche in caso di eventuale tacitazione del Creditore Procedente.

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** come configurato dalla sottoscritta C.T.U.:

DATI CATASTALI LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 144/2023)

ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:

Appartamento per civile abitazione (interno 2), al Piano Primo di un Fabbricato condominiale “Palazzo OMISSIS”, sito in Via G. B. Vignola civ. 44, zona semicentrale di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17, Via Giovan Battista Vignola n. 44, Piano 1, Interno 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 93,00 m² (totale escluse aree scoperte: 85,00 m²), Rendita 506,13 €.

CONFINI LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** (Appartamento Sub. 17 interno 2) nel suo complesso è delimitato e **confina**:

- a **nord**, tramite setto murario cieco divisorio ed unico accesso interno 2, con altra unità immobiliare non eseguita e con scale e vano ascensore condominiali;
- a **sud**, tramite setto murario perimetrale esterno e balconate, con piazzale esterno ad uso pubblico e con Via G. B. Vignola;
- a **est**, tramite setto murario cieco divisorio, con altra unità immobiliare non eseguita;
- a **ovest**, tramite setto murario perimetrale esterno e balconate, con Via Falcone da Eboli.

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

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

- I Dati catastali del LOTTO UNICO coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Nota di trascrizione;
- **sul LOTTO UNICO non insiste altro Pignoramento**, né altra Procedura Esecutiva diversa dalla presente E.I. 144/2023;
- le Visure storiche riportano gli attuali ed i pregressi intestatari, con le relative quote intestate;
- il Fabbricato condominiale di ricaduta del LOTTO UNICO Part.lla 349 è correttamente indicato nello stralcio catastale ed è **ASSENTE Elaborato Planimetrico**;
- la Planimetria catastale del LOTTO UNICO è sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto, ad eccezioni di **lievi difformità** consistenti in dislocazione di tramezzatura interna per creazione di vano aggiuntivo (*soggiorno*) e mancata rappresentazione di nicchie effettivamente riscontrate sui luoghi.

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.

Segue Inquadramento urbanistico-territoriale →

Ing. Maria Luisa Morrica





INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE DEL CESPITE ESECUTATO

Il cespite, oggetto della presente E.I. n. **144/2023 R.G.E.**, si trova nel Comune di **Eboli (SA)**, precisamente nel centro urbano.

Il LOTTO UNICO esecutato (*Appartamento Sub. 17, interno 2 al Piano Primo*) presenta unico accesso principale al **civico 44** di **Via Giovan Battista Vignola**, in zona molto prossima a *Piazza M. Ripa*, laddove si trova il Municipio di Eboli.

Trattasi di un ambito densamente trafficato, prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale, con buona possibilità di parcheggio, grazie alla presenza di diverse aree di sosta, sia lateralmente al Fabbricato condominiale che nelle piazze limitrofe. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (*ad esempio, Autostrada A2 del Mediterraneo, S.S. 18 Tirrenia Inferiore e S.S. 19 delle Calabria, S.P. 135 e 136*), come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.

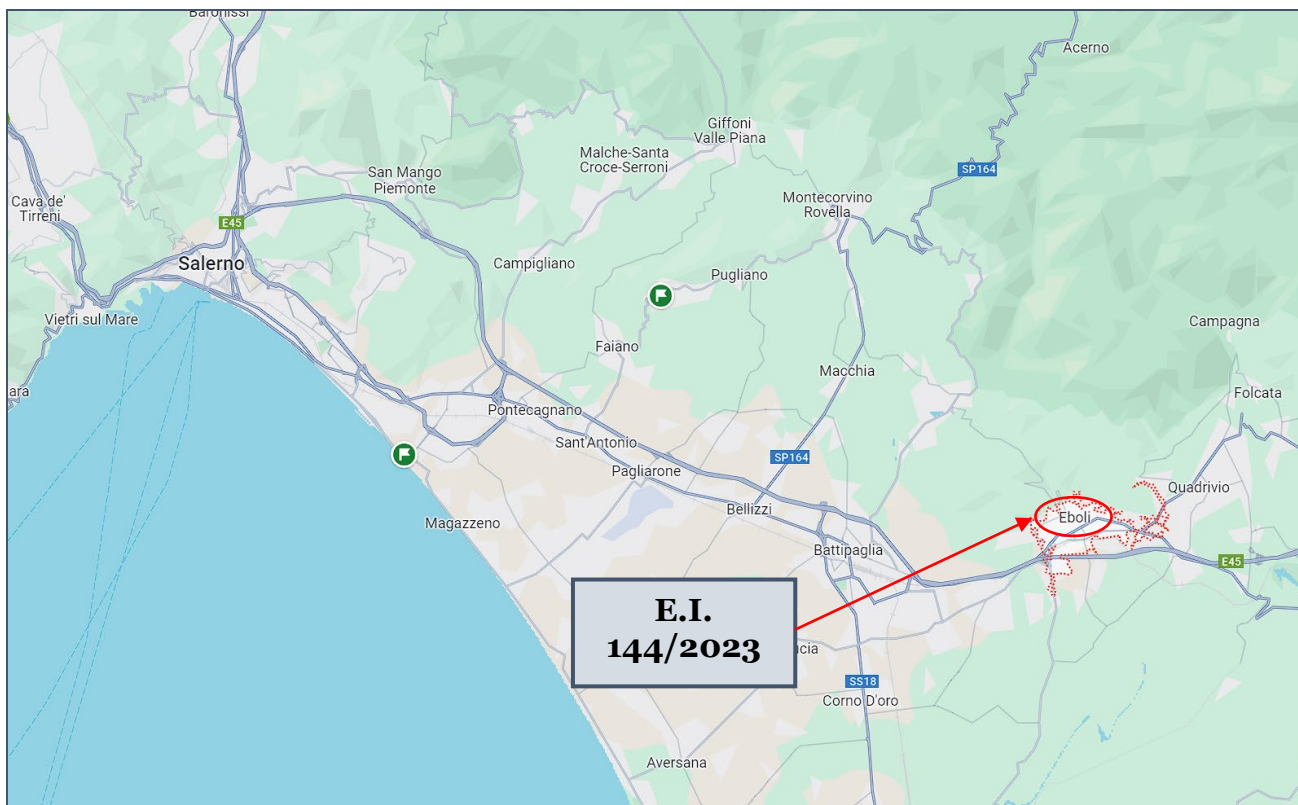


Fig. 1: toponomastica della provincia di Salerno con affaccio a sud-ovest sul Mar Tirreno, con delimitazione in rosso del territorio comunale di Eboli – prov. di Salerno (fonte: Google Maps).

Ing. Maria Luisa Morrica



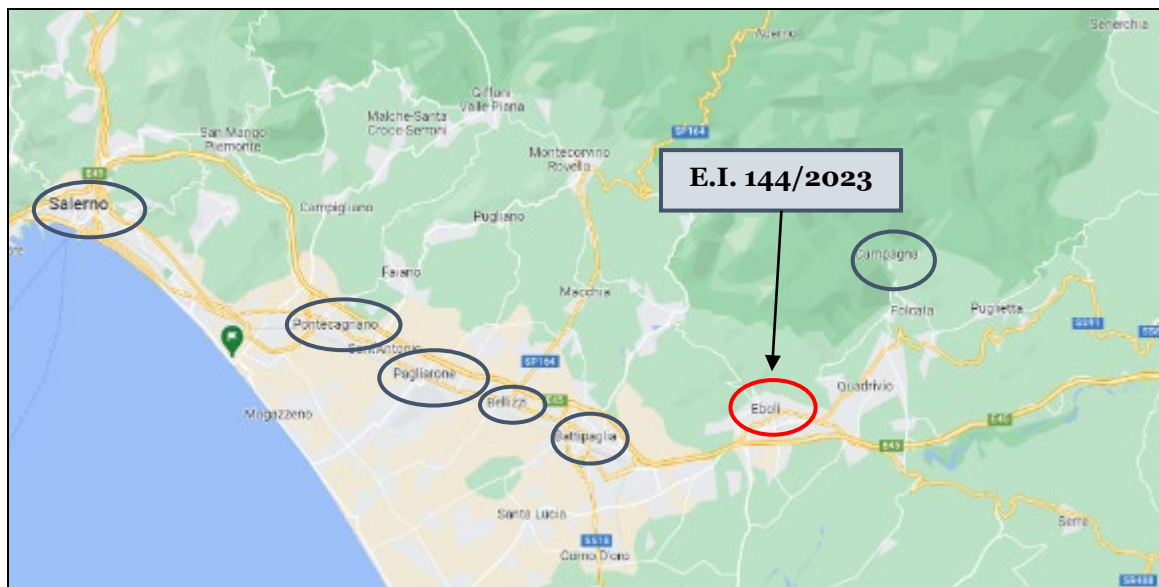


Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali comuni limitrofi a quello di Eboli, prov. di Salerno (fonte: Google Maps).

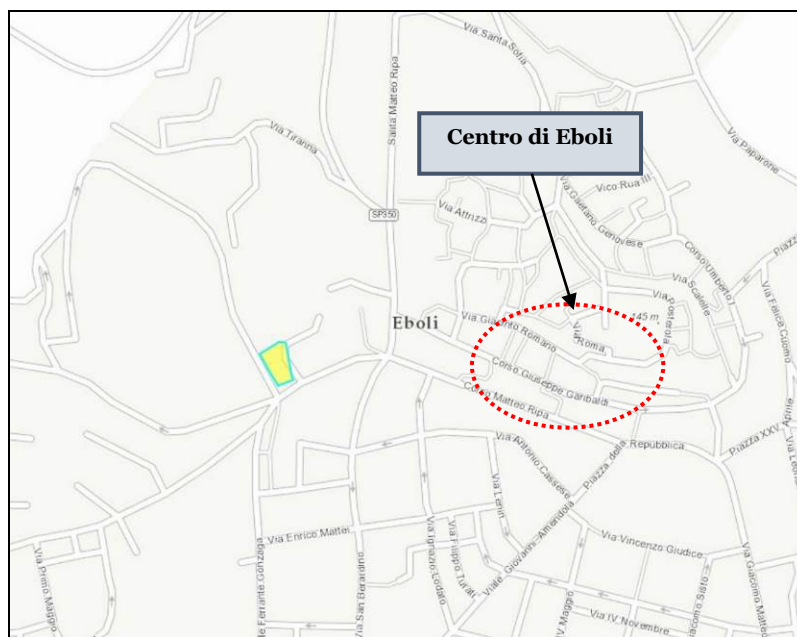


Fig. 3: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO, in Via G. B. Vignola, in zona semicentrale di Eboli (fonte: Google Maps).

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

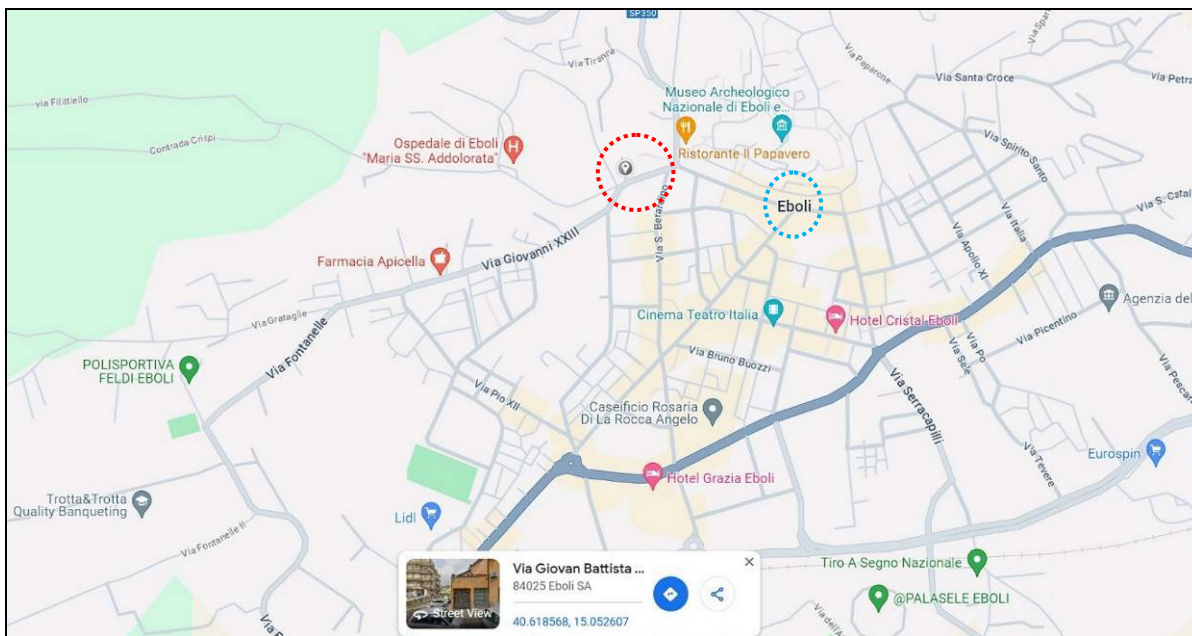
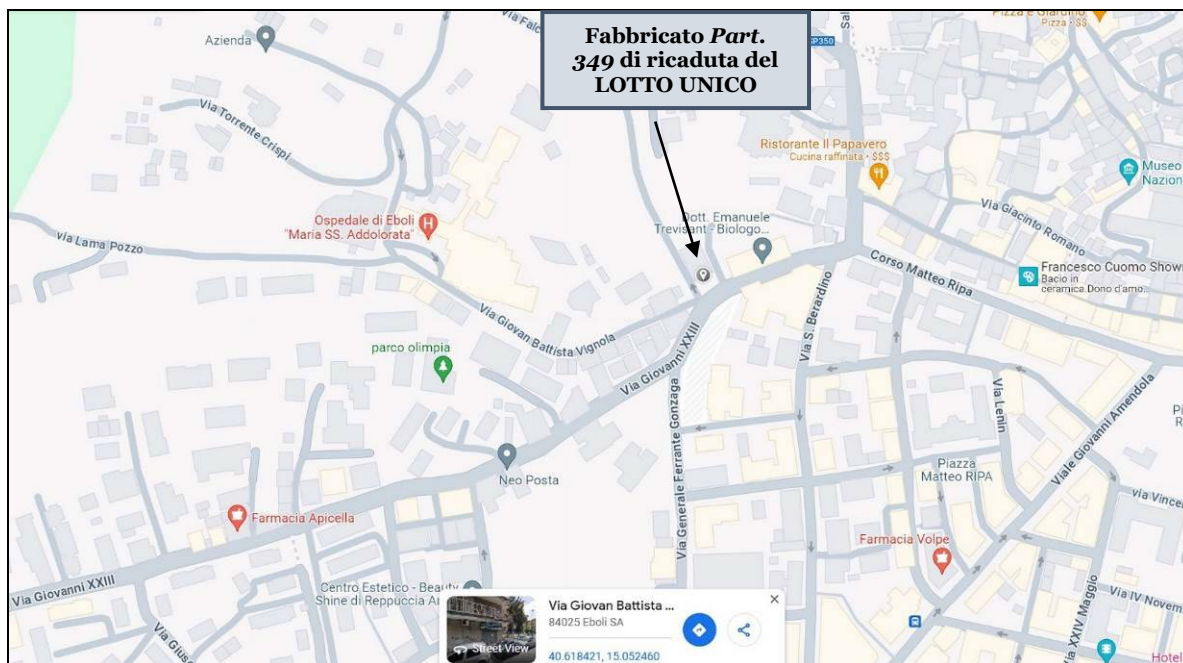


Fig. 4-5: stralci toponomastici di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO (fonte: Google Maps).



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

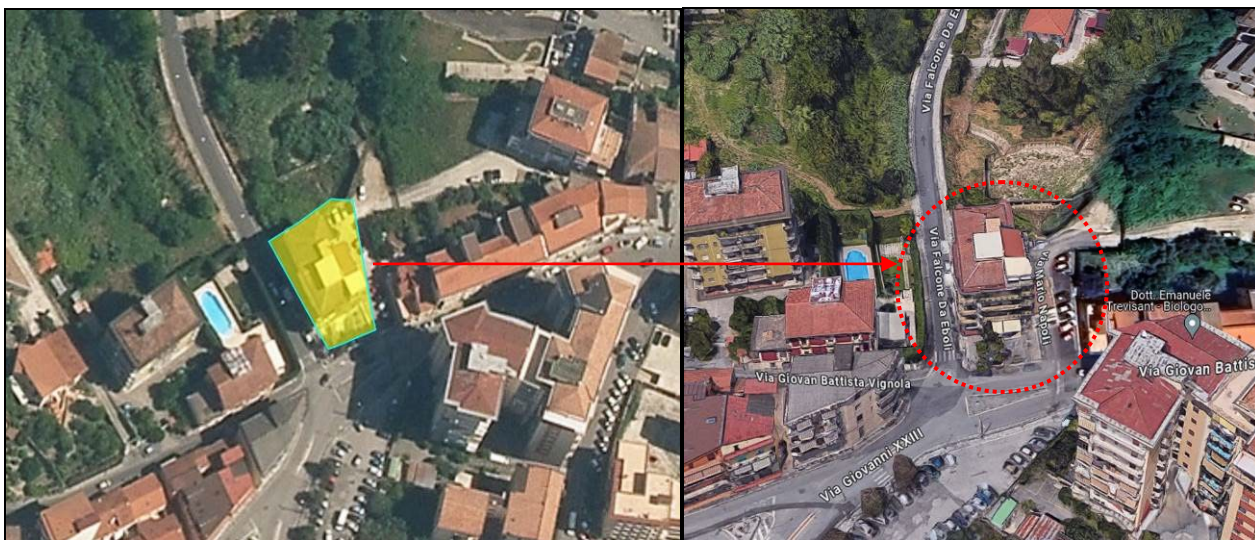


Fig. 6-7: ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio: in evidenza (tratteggio giallo) la Particella 349 di ricaduta del Sub. 17 eseguito in Via G. B. Vignola di Eboli, prov. di Salerno (fonte Geoportale della provincia di Salerno).

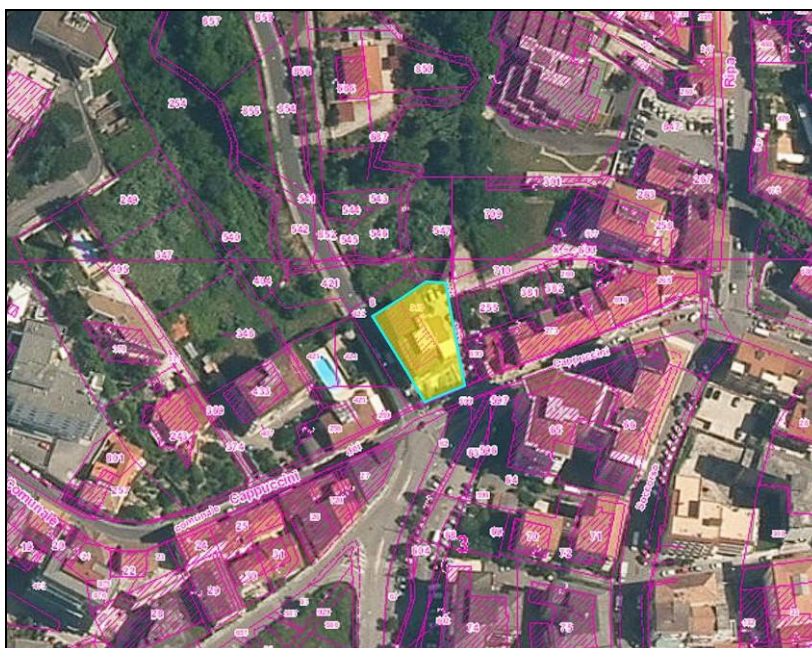


Fig. 8: stralcio catastale di dettaglio con sovrapposizione ortofotografica, e delimitazione dell'intera Part.lla 349, il cui Sub. 17 è pignorato nell'ambito della E.I. 144/2023 (fonte Geoportale della provincia di Salerno).

Segue Rilievo fotografico del LOTTO UNICO →

Ing. Maria Luisa Morrica

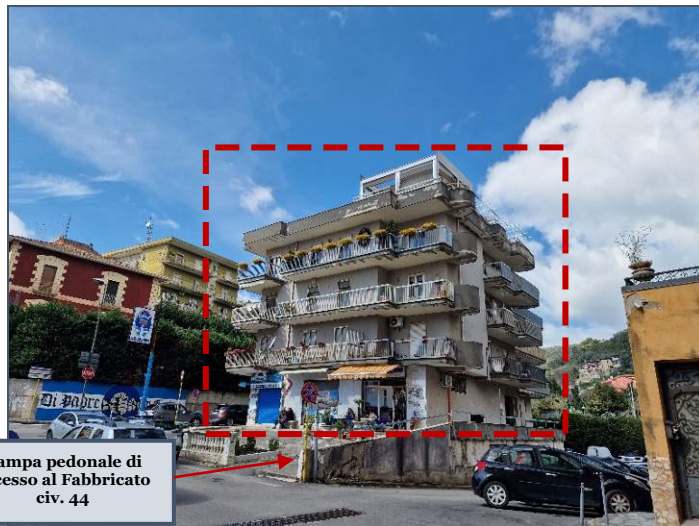




TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

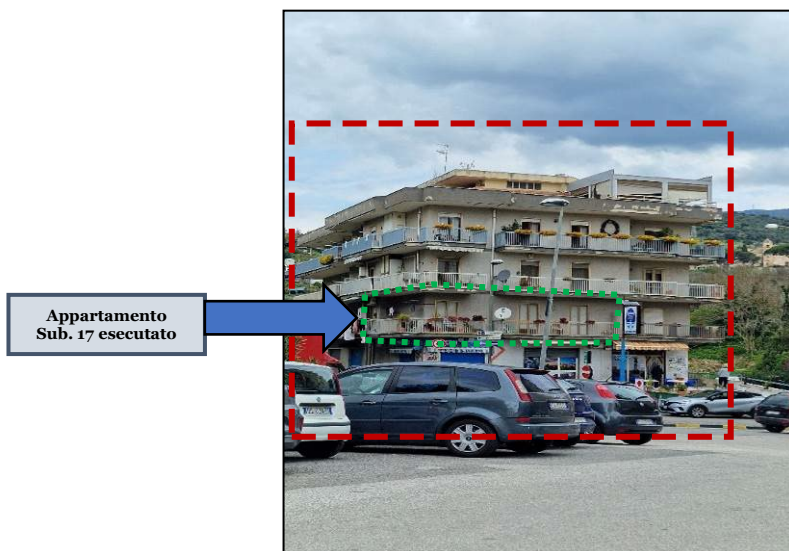
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO UNICO



Rampa pedonale di
accesso al Fabbricato
civ. 44

Foto 1-2: viste del Fabbricato condominiale “Palazzo OMISSIS”, sito in Via G. B. Vignola civ. 44 di Eboli, in zona semicentrale. L’Edificio presenta, al contorno, spiazzo dedicato al parcheggio pertinenziale alle attività commerciali ubicate al piano terra. Lateralmente al passaggio pedonale su rampa di accesso al Fabbricato, vi è ampio parcheggio scoperto. L’Appartamento Sub. 17 eseguito si trova al Piano Primo.



Appartamento
Sub. 17 eseguito

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 3-4-5: viste della rampa pedonale di accesso al civ. 44 di ubicazione del Fabbricato condominiale “Palazzo OMISSIS” e, in basso, dell’androne comune, con scale e vano ascensore.



Segue ***Rilievo fotografico degli interni del LOTTO UNICO*** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 6-7: viste del portone di accesso esclusivo all'interno 2 – Appartamento Sub. 17 eseguito al Piano Primo. Il livello è raggiungibile sia tramite scale comuni che tramite ascensore.



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Nicchia per
ripostiglio

Foto 8-9-10: viste del vano ingresso e del disimpegno. Risulta essere presente nicchia, con porta, adibita a ripostiglio.

Ing. Maria Luisa Morrica





Foto 11-12-13-14: viste del vano cucina e del soggiorno. In particolare, il soggiorno è accessibile esclusivamente da porta interna ricavata all'interno della cucina.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 15-16-17-18: viste delle **camere da letto** e viste dell'**unico WC**, senza finestratura e con box doccia ricavato all'interno di nicchia in muratura.

Segue **Descrizione del LOTTO UNICO** →

Ing. Maria Luisa Morrica





DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Il cespite pignorato (**intero diritto di piena proprietà esecutato in Quota 1/1**) si trova in **zona semicentrale di Eboli**, prov. di Salerno, precisamente in **Via Giovan Battista Vignola civ. 44**.

L'Edificio condominiale di ricaduta del cespite esecutato, provvisto di Amministrazione condominiale esterna, ospita anche altre unità abitative e risulta in mediocri condizioni di conservazione, con struttura intelaiata in cls armato e lastrico di copertura.

L'**Appartamento esecutato (Sub. 17 interno 2)** al **Piano Primo CON ASCENSORE** è articolato su un unico livello (**superficie utile interna totale pari a 74,00 m² oltre ampie balconate di 29,50 m²**), ed è composto da:

- *ingresso/disimpegno;*
- *cucina balconata;*
- *soggiorno con porta-finestra prospiciente ampia balconata;*
- *due camere da letto;*
- *unico WC non finestrato, dotato di aerazione meccanica.*

I fronti liberi di affaccio sono due (*lato sud ed ovest*) con buona panoramicità e luminosità.

Gli **infissi interni ed esterni** sono in legno/alluminio non a taglio termico, in mediocri 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.

Relativamente all'**impiantistica**, l'appartamento è servito da impianto elettrico ed idrico, con illuminazione garantita da lampadari e faretto a soffitto. Il riscaldamento è servito da stufetta a gas ed è presente l'impianto di condizionamento dell'aria nel vano cucina.

Nel complesso, **le condizioni di conservazione e manutenzione dell'intero Appartamento sono da considerarsi buone**.

Il Fabbricato condominiale di ricaduta è collegato alla rete fognaria comunale.

Seguono

Planimetria catastale e Planimetria digitalizzata con quote e superfici →

Ing. Maria Luisa Morrica

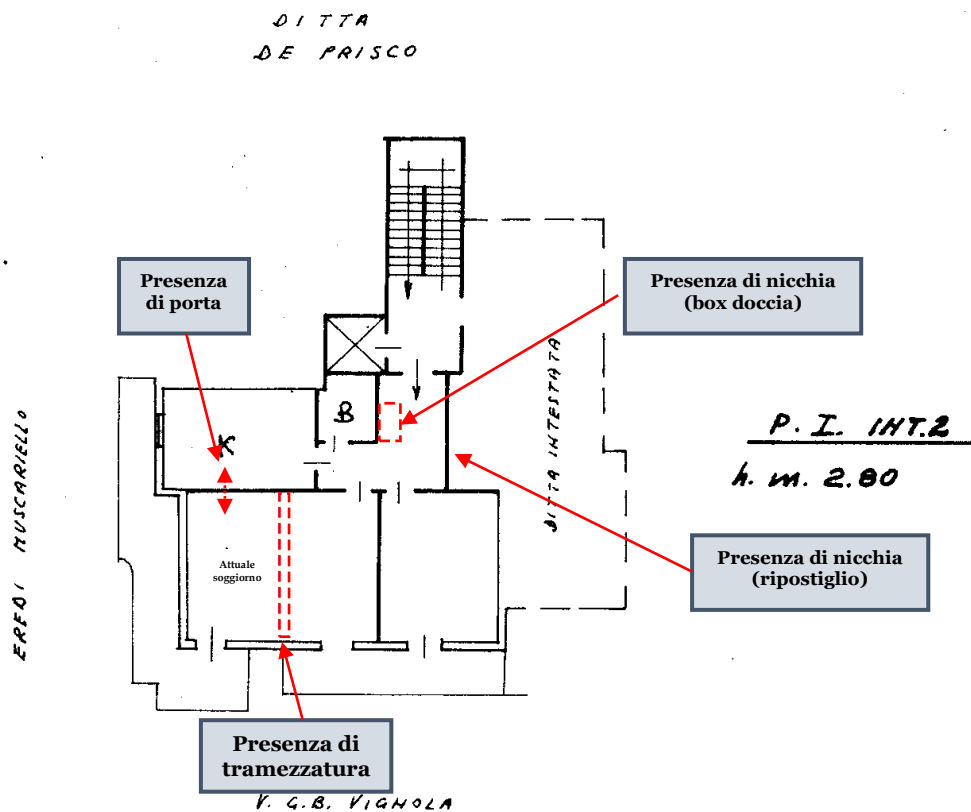




PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO

La Planimetria catastale (cfr. All. 5) risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto, ad eccezione di **lievi difformità**, consistenti in dislocazione di tramezzatura interna per creazione di vano aggiuntivo (soggiorno) e mancata rappresentazione di nicchie effettivamente riscontrate sui luoghi. Si riportano nel presente paragrafo, per confronto, sia la Planimetria catastale presente agli Atti sia la Planimetria digitalizzata dal C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi.

PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DIFFORMITÀ (LOTTO UNICO)



**Planimetria catastale in scala 1:200
(N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 8 Part.lla 349 Sub. 17).**

Ing. Maria Luisa Morrica

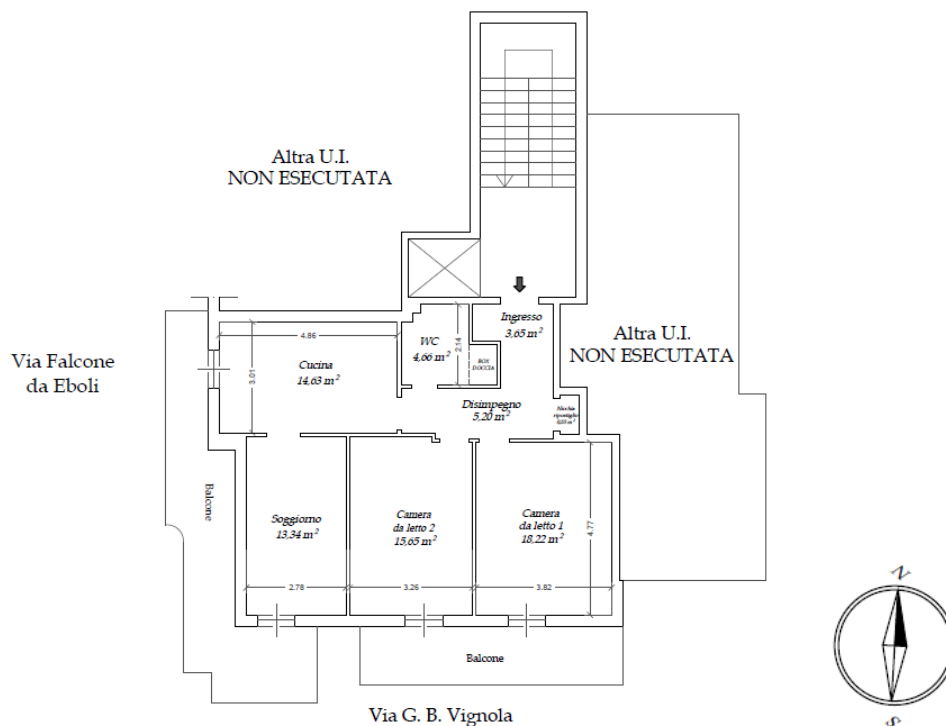




TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA STATO EFFETTIVO DEI LUOGHI (LOTTO UNICO)



Altezza interna utile = 2,80 m
Superficie utile interna totale = 75,90 m² *
Balconi = 29,50 m²

Planimetria digitalizzata in scala 1:100
(N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 8 Part.IIa 349 Sub. 17).

* Le consistenze superficiali nette sono intese al netto dei muri perimetrali.

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.”

PROVENIENZA DEL CESPITE ESECUTATO AL DEBITORE

Dall'analisi del Quadro sinottico delle provenienze nel ventennio (cfr. All. 3A) e per confronto con i Titoli di proprietà, si rappresenta quanto segue:

- Il **Suolo edificatorio (area di sedime Part.lla 349)**, laddove è stato successivamente costruito l'Edificio Condominiale di cui al **LOTTO UNICO (Appartamento Sub. 17)** è pervenuto al **Debitore Sig. OMISSIS** in virtù di **Atto di compravendita** per **Notaio Dott. Mario Gentile del 28/12/1979 (Titolo di proprietà principale)** rep. 17384, **trascritto il 09/02/1981 ai nn. R.G. 2598 e R.P. 2248**, stipulato tra l'Acquirente Sig. **OMISSIS (Debitore)** e le Venditrici Sig.re **OMISSIS (Soggetti Terzi non esecutati)**.
Dunque, l'Atto, nello specifico, attiene al **diritto di PIENA PROPRIETÀ**, acquisito in **Quota 1/1** dal **Debitore Sig. OMISSIS** sull'intero suolo in cui insiste il Fabbricato **Part.lla 349**, laddove ricade anche il cespite di cui al **LOTTO UNICO (Appartamento Sub. 17)**.
Detto trasferimento, ai sensi e per gli effetti della **Ordinanza n. 100 del Commissario di Governo** per le zone terremotate, risulta integrato da **Dichiarazione di perfezionamento con formalità pubblicata a Salerno in data 20/11/1981, ai nn. 27215/2195.**

Il Titolo di cui sopra, già di per sé ultraventennale, permette di **comprovare la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.**

Per ulteriori dettagli sul regime di proprietà, si rimanda al Quadro sinottico prodotto dal Creditore Procedente, nonché alle Note di trascrizioni, contenute in Allegati 3 del Volume Allegati.

Segue **Quesito 6** →

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.”

Nella presente E.I. 144/2023, il Pignoramento aggredisce la **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS*, relativamente all'**UNITÀ NEGOZIALE n. 1 (LOTTO UNICO)**, ovvero l'**Appartamento Sub. 17**, il cui Suolo edificatorio è stato acquisito dal Debitore con **Atto di compravendita per Notaio Dott. Mario Gentile del 28/12/1979**.

La Compravendita di cui sopra è dunque successiva al matrimonio celebrato il 31/01/1970 e, tuttavia, conseguente alla sottoscrizione dell'Atto per *Notaio Dott. Giovanni Mottola del 14/12/1978*, con cui i coniugi hanno scelto il **regime patrimoniale di separazione legale dei beni**.

Pertanto, **non si pone alcuna questione divisionale**, stante peraltro l'acclarata **indivisibilità del cespite**, dotato di **unico accesso (interno 2)**, **unici punti di allaccio alle utenze, unica cucina e unico WC**.

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.”

STATO DI POSSESSO DEL BENE ESECUTATO

All’esito di interpellazione del Sig. *OMISSIS* (Locatario del LOTTO UNICO), il quale ha consentito l’accesso durante le operazioni di accesso congiunto C.T.U./Custode del 22/03/2024, si è potuto apprendere che l’Appartamento Sub. 17 di cui al **LOTTO UNICO** nel suo complesso risulta materialmente occupato dal nucleo familiare del Locatario stesso, con **Contratto di locazione registrato il 10/12/2010 al n. 2820 Serie 3T** (cfr. All. 11A), stipulato tra il Sig. *OMISSIS* (Soggetto Terzo non esecutato) e il Sig. *OMISSIS* (attuale Locatario). La durata del suddetto Contratto è pari ad anni quattro a partire dal 06/12/2010, rinnovata tacitamente di quattro in quattro anni agli stessi patti e condizioni, con **canone annuo pari a 4.200,00 € (ovvero 350,00 € come rata mensile anticipata)**. L’attuale **scadenza è fissata all’anno 2026**.

Dunque, il Contratto di cui sopra risulta **sottoscritto in data antecedente alla trascrizione del Pignoramento** trascritto il 26/06/2023 ai nn. R.G. 26911 R.P. 21569 (cfr. Trascrizione Pignoramento in All. 6C).

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 – anche in itinere di Procedura, potrà più compiutamente relazionare la Custodia Giudiziale, ovvero il preg.mo Avv. *OMISSIS*.

Segue **Quesito 8** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/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.”

LOTTO UNICO:

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** del cespite pignorato:

VALORI Q/MQ

Eboli - Centrale - VIE: RIPA, S. BERARDINO, GONZAGA, MATTEOTTI, TRATTO S.S.19, E TRAVERSE, EBOLI

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	1200	4.5
2023	Abitazioni tipo economico	800	3
2023	Abitazioni Signorili	1350	4.5
2023	Ville e Villini	1300	4
2023	Box	1000	7
2023	Magazzini Depositi	800	4.5
2023	Negozi	1350	5
2023	Uffici	1000	5
2023	Laboratori	1200&	4
2023	Capannoni industriali		

VALORI OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A OVEST DI VIA S. BERARDINO-VIE PAPA GIOVANNI XXIII-G.B.VIGNOLA-S.GIOVANNI-V.G.F.GONZAGA-VV.LAUDATI-V.S.GREGORIO VII

Codice di zona: C1

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1200	L	3,1	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	720	890	L	3,5	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1300	L	3	4,2	L

Ing. Maria Luisa Morrica





VALORI BORSINO IMMOBILIARE

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 3,29	Valore medio Euro 4,39	Valore massimo Euro 5,48	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 2,82	Valore medio Euro 3,75	Valore massimo Euro 4,67	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 2,72	Valore medio Euro 3,37	Valore massimo Euro 4,01	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 3,38	Valore medio Euro 4,31	Valore massimo Euro 5,24	Valuta subito questo immobile

$$V_{\text{unitario_locativo}} [\text{€/m}^2] = \frac{3,10 + 4,40}{2} + 3,75 + 4,50 / 3 = 4,00 \text{ €/m}^2 \text{ mensili}$$

Moltiplicando tale Valore unitario medio per la consistenza metrica superficiale utile dell’Abitazione esecutata (75,90 m²), incrementando poi lievemente l’importo ottenuto considerando la presenza di comodi condominiali ed ampie balconate, si perviene al seguente **canone mensile di locazione** con riferimento all’intero bene:

CANONE LOCATIVO LOTTO UNICO	4,00 €/m² mensili x 75,90 m²	303,60 €/mese
	↓ =	+ ≈ 50,00 €/mese (ampie balconate e comodi condominiali)
	V _{unitario_locativo}	≈ 350,00 €/mese
	(sup. utile)	(euro trecentocinquanta/00)

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Canone locativo LOTTO UNICO = 350,00 €/mese

Si sottolinea che l'Appartamento di cui al LOTTO UNICO **RISULTA ATTUALMENTE LOCATO**, essendo stato sottoscritto dal Sig. OMISSIS (Soggetto Terzo non esecutato) **Contratto di locazione ad uso abitativo con il Locatario Sig. OMISSIS**. Il suddetto Contratto è stato **registrato il 10/12/2010 al n. 2820 Serie 3T**, con la clausola di tacito rinnovo ogni quattro anni (all'attualità, la locazione è pattuita **fino al 2026**). Altresì, l'importo mensile effettivamente pattuito, pari a **350,00 €/mese**, è coincidente con quello stimato.

Si ribadisce che il Contratto di cui sopra risulta **sottoscritto in data antecedente alla trascrizione del Pignoramento** trascritto il 26/06/2023 ai nn. R.G. 26911 R.P. 21569 (cfr. *Trascrizione Pignoramento in All. 6c*).

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.

Segue **Quesito 9** →

Ing. Maria Luisa Morrica





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.”

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dall'**Estratto dell'Atto di matrimonio del 04/03/2024** (cfr. All. 4), rilasciato dal Comune di Capaccio Paestum (SA) e acquisito dalla sottoscritta C.T.U., si certifica il matrimonio del 31/01/1970 tra il **Debitore Sig. OMISSIS** e la **Sig.ra OMISSIS** (Soggetto Terzo non esecutato). Nelle annotazioni, si riporta che, con **Atto del 14/12/1978** a rogito del **Notaio Dott. Giovanni Mottola**, è stato scelto dai coniugi il **regime della separazione legale dei beni**. Successivamente, con **Provvedimento del Tribunale di Salerno n. 12202/08 del 13/10/2009** è stata omologata la **SEPARAZIONE CONSENSUALE** tra i coniugi di cui all'Atto controscritto.

Nello specifico della presente E.I. 144/2023, il LOTTO UNICO è pervenuto al **Debitore OMISSIS** in virtù di **Atto di compravendita per Notaio Dott. Mario Gentile del 28/12/1979**, trascritto il 09/02/1981, e dunque **in epoca successiva alla stipula della convenzione matrimoniale della SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI**, sottoscritta con **Atto notarile del 14/12/1978**.

Dunque, **non si pone alcuna questione divisionale**, stante peraltro lo **STATO CIVILE LIBERO** attuale del **Debitore Sig. OMISSIS** a seguito della **separazione consensuale del 2009**.

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).”

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL’ACQUIRENTE

Relativamente al **LOTTO UNICO**, come asserito dall’attuale Locatario Sig., in sede di accesso congiunto C.T.U./Custode, **il LOTTO UNICO (Appartamento Sub. 17)**, ricadente nell’Edificio Condominiale “Palazzo OMISSIS”, **afferisce ad Amministrazione Condominiale esterna**, nella persona della **Dott.ssa OMISSIS (OMISSIS)**, Condominio peraltro Creditore Procedente nella presente E.I. 144/2023.

Nella fattispecie, all’Appartamento Sub. 17 eseguito (Piano Primo, interno 2) sono state attribuite le seguenti **Quote Millesimali per la Proprietà** afferenti alle Tabelle condominiali approvate, come di seguito elencate: *Tab. 1 Spese generali di proprietà e Tab. 1 Spese generali di proprietà e amministrative = 84,97+104,13.*

Per quanto riguarda gli **Oneri condominiali pendenti** del LOTTO UNICO, si rappresenta che, come da Rendiconto ordinario anno 2023 e Bilancio preventivo ordinario anno 2024 (cfr. riscontro Amm. Condominiale in All. 11B), il debito non saldato è pari a **4.936,72 €**, importo già comprensivo di 4.825,06 € derivanti da Decreto Ingiuntivo alla base del Titolo esecutivo e della quota preventiva di **189,09 €** per l’anno 2024.

Ing. Maria Luisa Morrica





In *itinere* di operazioni, la sottoscritta C.T.U. ha ricevuto, in data 14/05/2024, comunicazione tramite P.E.C. da parte dell'Amm. Condominiale *Dott.ssa OMISSIS*, circa la presenza di infiltrazioni d'acqua nell'adiacente Appartamento afferente alla Condomina OMISSIS, presumibilmente provenienti dall'Appartamento del Debitore *Sig. OMISSIS*.

A tal proposito, la sottoscritta ha immediatamente provveduto ad inoltrare la suddetta comunicazione al *Custode nominato Avv. OMISSIS*, il quale si è prontamente messo in contatto con l'Amministrazione Condominiale ai fini della risoluzione della problematica.

Resta ferma, ovviamente, piena opportunità dell'Amministrazione Condominiale di integrare l'ammontare dell'esposizione debitoria, ai fini del riparto a valle della Vendita Giudiziaria, oltre che di potersi rivalere sull'Acquirente finale, interagendo con il Professionista Delegato, in eventuali integrazioni del bando di pubblicizzazione per sopravvenute circostanze. Prudenzialmente, ma solo tramite aliquota percentuale, presumibili rischi per l'Acquirente finale di spese di occorrente riparazioni idrauliche sono stati temperati nelle detrazioni ai fini della stima del LOTTO UNICO, al cui specifico *Quesito 14* si rimanda per ogni ulteriore dettaglio.

Sull'intero ***Fabbricato Condominiale Part.lla 349***, inoltre, insiste il seguente **Vincolo** (afferente all'area di sedime):

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** per *Notaio Dott. Mario Gentile del 03/10/1990* rep. 37655, **trascritto il 09/10/1990 ai nn. R.G. 25934 e R.P. 20403**, a favore del DEMANIO DELLO STATO – RAMO BONIFICHE e contro OMISSIS (Debitore), costituzione avente ad oggetto **“Servitù permanente di attraversamento di una condotta irrigua”** relativamente a 319,00 m² della *Particella 349* e a 26,00 m² del Mappale attiguo non oggetto di Esecuzione *Particella 261*.

Infine, risulta presente la formalità di **ISCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE**, come di seguito specificata:

- ➔ **ALL.6D) Nota di iscrizione di DOMANDA GIUDIZIALE (derivante da Accertamento giudiziale sottoscrizione Atti)**, trascritta il **08/08/2017 Presentazione n. 40 ai nn. R.G. 32037 R.P. 24825**, a favore del *Sig. OMISSIS (Soggetto Terzo non esecutato)* contro OMISSIS (Debitore). Detta formalità aggredisce: **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore *OMISSIS*, relativamente all'identificativo catastale **“Foglio 8 Part.lla 349”**, cui afferisce anche l'attuale Sub. 17 di cui al LOTTO UNICO:
 - **LOTTO UNICO:** *Appartamento per civile abitazione, al piano terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona semicentrale di Eboli (SA).*

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

All'esito di contatti informali intercorsi con l'Avv. OMISSIS (tel.: OMISSIS), richiedente della suddetta Domanda Giudiziale del 2017, la stessa Domanda Giudiziale non avrebbe avuto alcun seguito, o quantomeno, l'Avv. OMISSIS non ha fornito nessun numero di Procedimento Giudiziario acceso, e dunque potrebbe non rendersi necessario l'espletamento di formale avviso, ferma restando in ogni caso ogni facoltà di indagine della preg.ma Custodia Giudiziale e di risoluzioni dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria.

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 **28/02/2024**, si evince che risultano interessare il compendio pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. All.ti 6):

➔ **ALL.6C) Nota di trascrizione di ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 20/06/2023 (su cui è incardinata la presente E.I. 144/2023), **trascritto il 26/06/2023 ai nn. R.G. 26911 R.P. 21569, Presentazione n. 27 Rep. 3928/2023, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente, con credito derivante da Decreto Ingiuntivo, su cui si basa il Titolo Esecutivo) contro OMISSIS (Debitore)**, per una somma di 10.348,48 € oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti. Detto Pignoramento aggredisce: **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore **OMISSIS**, relativamente all'**UNITÀ NEGOZIALE n. 1**:

➤ **LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione (interno 2), al Piano Primo di un Fabbricato condominiale “Palazzo OMISSIS”, sito in Via G. B. Vignola civ. 44, zona semicentrale di Eboli (SA).**

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17, Via Giovan Battista Vignola n. 44, Piano 1, Interno 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 93,00 m² (totale escluse aree scoperte: 85,00 m²), Rendita 506,13 €.

➔ **ALL.6D) Nota di iscrizione di DOMANDA GIUDIZIALE (derivante da Accertamento giudiziale sottoscrizione Atti), trascritta il 08/08/2017 Presentazione n. 40 ai nn. R.G. 32037 R.P. 24825, a favore del Sig. OMISSIS (Soggetto Terzo non esecutato) contro OMISSIS (Debitore).** Detta formalità aggredisce: **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore **OMISSIS**, relativamente all'identificativo catastale **“Foglio 8 Part.lla 349”**, cui afferisce anche l'attuale Sub. 17 di cui al LOTTO UNICO:

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

- **LOTTO UNICO:** Appartamento per civile abitazione, al piano terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona semicentrale di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

Si indica anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni aggiornato al 27/11/2017** secondo le **disposizioni dell'Agencia 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
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.L.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. 144/2023, 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
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (x 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a (1 Pignoramento e 1 Domanda Giudiziaria):

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

$294,00 \text{ €} + 294,00 \text{ €} = \mathbf{588,00 \text{ €}}$ (diconsi euro cinquecento ottantotto/00)

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.

Segue **Quesito 12** →

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.”

VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi il **28/02/2024-29/03/2024**, 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):

- ➔ **ALL.5A) Visura storica per Soggetto Debitore OMISSIS:** terreni e fabbricati siti nella provincia di Salerno (SA);
- ➔ **ALL.5B) Visura storica per immobile N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17 (LOTTO UNICO) e Planimetria catastale in scala 1:200;**
- ➔ **ALL.5C) Mappa Wegis Foglio 8 Particella 349;**
- ➔ **ALL.5D) Elenco immobili/subalterni Foglio 8 Particella 349;**
- ➔ **ALL.5E) Visura storica per immobile N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 8 Particella 349 ex Subalterno 8 (attualmente soppresso).**

Inoltre, in medesime date, sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sui Soggetti Debitori e sugli immobili**. Tale documentazione è riportata in **All.ti 6 - Visure ipotecarie:**

- ➔ **ALL.6A) Elenco formalità per soggetto OMISSIS** aggiornato al 28/02/2024;
- ➔ **ALL.6B) Elenco formalità per immobile LOTTO UNICO (unitamente all'ex Sub. 8, attualmente soppresso)** aggiornato al 28/02/2024-29/03/2024;
- ➔ **ALL.6C) Nota di trascrizione di ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 20/06/2023 (su cui è incardinata la presente E.I. 144/2023), trascritto il 26/06/2023 ai nn. R.G. 26911 R.P. 21569, Presentazione n. 27 Rep. 3928/2023, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente, con credito derivante da Decreto Ingiuntivo, su cui si basa il Titolo Esecutivo) contro OMISSIS (Debitore), per una somma di 10.348,48 € oltre spese legali ed occorrente tutte, ed

Ing. Maria Luisa Morrica





ulteriori interessi di mora come dovuti. Detto Pignoramento aggredisce: **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore **OMISSIS**, relativamente all'**UNITÀ NEGOZIALE n. 1**:

- **LOTTO UNICO:** Appartamento per civile abitazione (interno 2), al Piano Primo di un Fabbricato condominiale “Palazzo OMISSIS”, sito in Via G. B. Vignola civ. 44, zona semicentrale di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17, Via Giovan Battista Vignola n. 44, Piano 1, Interno 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 93,00 m² (totale escluse aree scoperte: 85,00 m²), Rendita 506,13 €.

➔ **ALL.6D) Nota di iscrizione di DOMANDA GIUDIZIALE (derivante da Accertamento giudiziale sottoscrizione Atti), trascritta il 08/08/2017 Presentazione n. 40 ai nn. R.G. 32037 R.P. 24825**, a favore del Sig. **OMISSIS** (Soggetto Terzo non esecutato) contro OMISSIS (Debitore). Detta formalità aggredisce: **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo al Debitore **OMISSIS**, relativamente all'identificativo catastale “**Foglio 8 Part.lla 349**”, cui afferisce anche l'attuale Sub. 17 di cui al LOTTO UNICO:

- **LOTTO UNICO:** Appartamento per civile abitazione, al piano terzo di un Fabbricato condominiale sito in Via Alcide De Gaspari civ. 7, zona semicentrale di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 12 Particella 243 Subalterno 12, Via Alcide De Gaspari n. 7, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 87,00 m² (totale escluse aree scoperte: 86,00 m²), Rendita 406,71 €.

All'esito di contatti informali intercorsi con l'Avv. OMISSIS (tel.: OMISSIS), richiedente della suddetta Domanda Giudiziale del 2017, la stessa Domanda Giudiziale non avrebbe avuto alcun seguito, o quantomeno, l'Avv. OMISSIS non ha fornito nessun numero di Procedimento Giudiziario acceso, e dunque potrebbe non rendersi necessario l'espletamento di formale avviso, ferma restando in ogni caso ogni facoltà di indagine della preg.ma Custodia Giudiziale e di risoluzioni dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria.

A seguito di un accurato controllo incrociato, **non risultano incongruenze sostanziali**, per il normale prosieguo dell'*iter* procedurale di cui alla presente E.I. 144/2023.

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.”

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE ESECUTATO

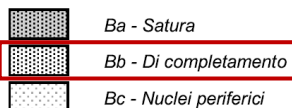
Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l’Edificio condominiale “Palazzo OMISSIS” censito come *Part.lla 349*, Fabbricato di ricaduta del **LOTTO UNICO** (Appartamento *Sub. 17*), si trova in zona omogenea “**B - Agglomerati urbani recenti**”, a cui fa riferimento la “**Sottozona Bb di completamento**”, il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Eboli (**P.R.G. di Eboli**), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi.

Ing. Maria Luisa Morrica





Zona B - Agglomerati urbani recenti



Stralcio P.R.G. di Eboli (SA), con indicazione dei vincoli e delle risorse, nonché della zona omogenea di ricaduta del LOTTO UNICO, definita "Zona B - Agglomerati urbani recenti" e "Sottozona Bb di completamento" (cfr. P.R.G. di Eboli).

Relativamente, invece, agli **aspetti edilizi** del **LOTTO UNICO**, l'intero Fabbricato condominiale di ricaduta del LOTTO UNICO (Part.lla 349) risulta **edificato in virtù di Concessione Edilizia Prot. 1169/77 del 13/09/1978** (titolo abilitativo rilasciato alle Sig.re OMISSIS, danti causa del Debitore Sig. OMISSIS, cfr. All. 7A). Altresì, il Fabbricato è stato dichiarato **agibile con Certificato n. 59 dal 26/03/1979** (come riportato nel Contratto di locazione, pur in assenza di riscontri nell'Archivio cartaceo di Eboli). In epoche successive, l'Edificio Part.lla 349 è stato oggetto di Sanatorie/Condoni, ad esempio per il piano terra (*ex portico*) e per il piano seminterrato (*adibito a box/negozi*). Tuttavia, in merito a tali ulteriori pratiche edilizie, **non è stato possibile ottenere alcun ulteriore riscontro in aggiunta alla C.E. del 1978 da parte del SUED di Eboli** in sede di accesso formale agli Atti, a causa di **difficoltà nel reperimento di ulteriore documentazione cartacea presso l'Archivio Comunale di Eboli**, non informatizzato.

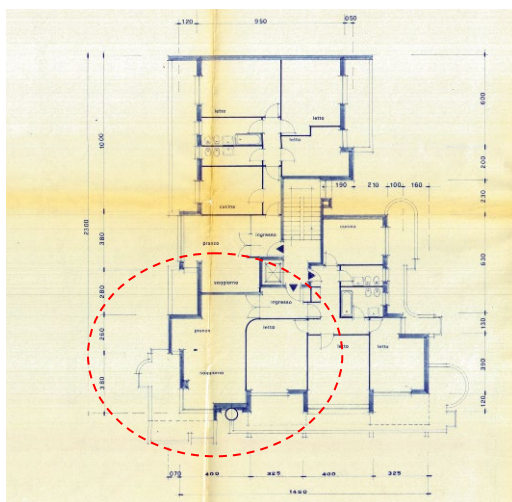
Relativamente all'Appartamento esecutato, il **Sub. 17 non sarebbe stato oggetto di opere o interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi**, stante a quanto riscontrato dal SUED di Eboli. Tuttavia, come da Visura catastale storica, il Sub. 17 è stato interessato da **Frazionamento n. 159.1/1993** (dall'originario Sub. 8, attualmente soppresso) del 07/09/1993, in Atti dal

Ing. Maria Luisa Morrica





28/09/1999. Infatti, dalle Planimetrie assentite, contenute nell'originaria Concessione Edilizia, trova conferma come l'ex Subalterno 8, ora soppresso, fosse costituito da un unicum, poi successivamente frazionato, e da cui è scaturito l'attuale Sub. 17 pignorato. Altresì, presumibilmente in virtù di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, la **Planimetria catastale del Sub. 17 esecutato** (cfr. All. 5) presenta **lievi difformità**, consistenti in dislocazione di tramezzatura interna per creazione di vano aggiuntivo (soggiorno) e mancata rappresentazione di nicchie effettivamente riscontrate sui luoghi (cfr. grafici successivi).



Originaria Planimetria assentita
(cfr. Concessione Edilizia Prot. 1169/77 del 13/09/1978)

DITTA DE PRISCO

Planimetria catastale

Planimetria digitalizzata STATO DEI LUOGHI

Presenza di porta

Presenza di nicchia (box doccia)

Presenza di nicchia (ripostiglio)

Presenza di tramezzatura

Altra U.I. NON ESECUTATA

Altra U.I. NON ESECUTATA

Via Falcone da Eboli

Via G. B. Vignola

P. I. INT. 2
h. m. 2.80

Attrezzatura soggiorno

Cucina 14.65 m²

W.C. 4.00 m²

Ingresso 5.65 m²

Disimpegno 5.25 m²

Soggiorno 13.34 m²

Camera da letto 2 15.65 m²

Camera da letto 1 15.22 m²

Balcone

ERFOLI MUSCARIELLO

V. G. B. VIGNOLA

Confronto tra **Planimetria assentita agli Atti Comunali**, **Planimetria digitalizzata dello stato effettivo dei luoghi** e **Planimetria catastale**, da cui si evincono le **lievi difformità planimetriche** riscontrate nell'Appartamento di cui al LOTTO UNICO.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Ferma restando ogni valutazione e parere formale in capo agli Uffici Tecnici preposti per competenza (*SUED di Eboli e Agenzia del Territorio*), a fini puramente estimativi, la sottoscritta C.T.U. ravvede **motivi di detrazione legati agli aspetti edilizio-catastali**, consistenti in **oneri di istruzione di DOCFA di riaggiornamento planimetrico catastale unitamente alla presentazione delle pratiche edilizie necessarie (eventualmente anche di integrazione del progresso iter edilizio, oltre che asseverative dello stato attuale) presso il SUED di Eboli**, espressi in percentuale per il tramite di coefficienti correttivi, come più ampiamente dettagliato al successivo *Quesito 14 di stima*.

*Segue **Quesito 14 di stima** →*

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.”

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 relativamente al *LOTTO UNICO (Appartamento Sub. 17)* ubicato nella **zona semicentrale di Eboli (SA)**, nella fattispecie è stato 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, per mediazione dei Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali di Listino quotazioni metro quadro/FIAIP il Valore unitario con riferimento alla zona semicentrale di Eboli (SA), per poi ottenere il Valore di mercato del LOTTO UNICO per il tramite di opportuni coefficienti di merito correttivi.

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 valutazione dei cespiti è stata, dunque, effettuata dal

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Consulente Tecnico d'Ufficio su base mono-parametrica per Valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali (*cf. All.9 Vol. Allegati*):

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

Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto			
	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 889	Valore medio Euro 1.179	Valore massimo Euro 1.470	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 749	Valore medio Euro 994	Valore massimo Euro 1.238	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 750	Valore medio Euro 880	Valore massimo Euro 1.009	Valuta subito questo immobile
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Valore minimo Euro 917	Valore medio Euro 1.163	Valore massimo Euro 1.408	Valuta subito questo immobile

- **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 - Centrale - VIE: RIPA, S. BERARDINO, GONZAGA, MATTEOTTI, TRATTO S.S.19, E TRAVERSE, EBOLI

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	1200	4.5
2023	Abitazioni tipo economico	800	3
2023	Abitazioni Signorili	1350	4.5
2023	Ville e Villini	1300	4
2023	Box	1000	7
2023	Magazzini Depositi	800	4.5
2023	Negozi	1350	5
2023	Uffici	1000	5
2023	Laboratori	1200&	4
2023	Capannoni industriali		

- **Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agencia 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

Ing. Maria Luisa Morrica





significativamente diverso da quello 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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA A OVEST DI VIA S. BERARDINO-VIE PAPA GIOVANNI XXIII-G.B.VIGNOLA-S.GIOVANNI-V.G.F.GONZAGA-V.V.LAUDATI-V.S.GREGORIO VII

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1200	L	3,1	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	720	890	L	3,5	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1300	L	3	4,2	L

Ing. Maria Luisa Morrica





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. 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.

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{u-1} – FONTI INDIRETTE – ABITAZIONI		
V_{u-1}	$V_{u-1} [\text{€/m}^2] = \frac{820,00 + 1.200,00}{2} + 994,00 + 1.200,00/3$ <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>	$= 1.068,00 \text{ €/m}^2$ $\sim \mathbf{1.070,00 \text{ €/m}^2}$

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.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

OFFERTA IMMOBILIARE COMPARATIVA

Appartamento in Vendita

Corso Giuseppe Garibaldi Eboli (SA)

Zone: Centro

€ 70.000

Codice Annuncio: EK-108675825



Locali: 3
Riscaldamento: Autonomo
Totale piani: 3
Spese condominiali: 30 € Mensili

Bagni: 1
Balcone: SI
Stato: Da ristrutturare

Superficie: 73 m²
Piano: 3
Arredamento: Non Arredato

Classe energetica Classe energetica e Indice Prestazione Energetica sono in attesa di certificazione

Descrizione: Appartamento in vendita in immobile sito in posizione esclusiva, con affaccio panoramico sulla centrale Piazza della Repubblica e su Corso Garibaldi. Composto da cucina open space, 2 ampie camere, ripostiglio e 1 bagno. Due balconcini. Luminosissimo e arieggiato. Riscaldamento autonomo. Appartamento e palazzo ristrutturati a metà anni 90. Palazzo in ottime condizioni estetiche e strutturali. Senza ascensore. Si...

€/m² ~ **960,00 €/m²**

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{u_2} – FONTI DIRETTE – ABITAZIONI

V_{u_2}

= **960,00 €/m²**

Segue **Stima LOTTO UNICO** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

STIMA LOTTO UNICO

VALORE UNITARIO PER LA STIMA (dato dalla media tra il Valore ottenuto tramite fonti indirette e il Valore ottenuto tramite fonti dirette)		
V_u	$V_u [\text{€}/\text{m}^2] = (V_{u,1} + V_{u,2}) / 2 = 1.070,00 + 960,00 / 2$	$= 1.015,00 \text{ €}/\text{m}^2$

Moltiplicando detto Valore per la consistenza superficiale lorda, apportando gli opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione (cfr. L. 392/1978 “Legge sull’equo canone”), si ottiene il **Valore di mercato** del LOTTO UNICO. In particolare, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti, espressi in percentuale, grazie ai quali è possibile tenere conto sia dello stato di occupazione (*attualmente locato con Contratto regolarmente registrato*), nonché dello **stato di manutenzione/conservazione degli interni (buono)** e lo **stato mediocre degli esterni (tracce di sfondellamento generalizzato dei sotto-balconi)**, per poi ottenere il **Valore a base d’asta** del LOTTO UNICO:

- **stato locativo:** abitazioni libere (0%), **abitazioni locate a canone libero (-20%)**; abitazioni locate stagionalmente (-5%);
- **piano:** seminterrato (-25% con ascensore e senza), terra o rialzato (-10% con giardino e -20% senza giardino), **primo (-10% con e senza ascensore)**, secondo (-3% con ascensore; -15% senza ascensore), terzo (0% con ascensore; -20% senza ascensore), superiore (+5% con ascensore; -30% senza ascensore), ultimo (+10% con ascensore; -30% senza ascensore), attico (+20% con ascensore; -20% senza ascensore);
- **riscaldamento:** **presente (+5%)**, centralizzato (0%), centralizzato con contabilizzatore (+2%); assente (-5%);
- **esposizione e vista:** **esterna panoramica (+10%)**, esterna (+5%), mista (0%), interna (-5%), completamente interna (-10%);
- **stato di conservazione:** da ristrutturare (-10%), **buono stato (0%)**, ristrutturato (+5%), finemente ristrutturato (+10%); nuova costruzione (+10%);
- **età edificio:** 1 – 20 anni (stato ottimo) 0%, (stato normale) 0%, (stato scadente) -5%; 20 – 40 anni (stato ottimo) 5% (stato normale) 0%, (stato scadente) -10%; **oltre 40 anni** (stato ottimo) 10% (stato normale) 5%, **(stato da ristrutturare) -10%**;
- **luminosità:** **molto luminoso (+10%)**, luminoso (+5%), mediamente luminoso (0%), poco luminoso (-5%).

TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI:

$$100\% + [-20\% - 10\% + 5\% + 10\% + 0\% - 10\% + 10\%] = \mathbf{85\%}$$

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO		
V_{mercato} Appartamento Sub. 17	$V_1 [€] = 93,00 \times 1.015,00 \times 85\%$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">↓ Superficie lorda [m²]</div> <div style="text-align: center;">↓ V_u [€/m²]</div> <div style="text-align: center;">↓ Coeff. correttivi (cfr. L. 392/1978)</div> </div>	= 80.235,75 € ~ 80.500,00 €
V_{mercato} Balcone Sub. 17	$V_2 [€] = 29,50 \times 1.015,00 \times 0,25$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">↓ Superficie [m²]</div> <div style="text-align: center;">↓ V_u [€/m²]</div> <div style="text-align: center;">↓ Coeff. correttivi sup. balconate (cfr. D.P.R. n. 138/98)</div> </div>	= 7.485,62 € ~ 7.500,00 €
TOTALE VALORE LOTTO UNICO		88.000,00 €
ONERI COMPLESSIVI A DETRARSI		
<i>Pratica di DOCFA di riaggiornamento planimetrico catastale con opportune pratiche edilizie connesse, unitamente ad eventuali oneri condominiali pendenti in aggiunta a quelli già oggetto dei Titoli esecutivi, nonché spese per riparazioni idrauliche nel vano cucina (oneri detrattivi espressi in percentuale sul Valore di mercato = 5% ÷ 10% di 88.000,00 € = ~ 6.000,00 €)</i>		- ~ 6.000,00 €
TOTALE ONERI A DETRARSI in cifra tonda		- 6.000,00 €

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (INTERA QUOTA DIRITTO PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA) N.C.E.U. EBOLI (SA) FOGLIO 8 PARTICELLA 349 SUBALTERNO 17	
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO	82.000,00 € (euro ottantaduemila/00)

Segue **Quesito 15** →

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.”

QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI

All’esito dell’accesso C.T.U./Custode del 22/03/2024, si rappresenta quanto segue:

- i **beni mobili** afferenti all’Appartamento Sub. 17 di cui al **LOTTO UNICO** sono di proprietà dell’attuale *Locatario Sig. OMISSIS*, che ha consentito l’accesso. Il Valore di tali beni si stima in circa **15.000,00 €**, mentre i **costi di trasloco** potrebbero stimarsi in **2.000,00 €**, importo che tuttavia la sottoscritta C.T.U. non ritiene di detrarre dal Valore di stima, in quanto il Locatario stesso presumibilmente è interessato alla loro conservazione e, se si rendesse necessario, provvederebbe al trasloco a proprie spese. Resta tuttavia ampia facoltà dell’attuale *Locatario Sig. OMISSIS* di fornire proprio inventario valutativo dei beni di sua proprietà, anche per il tramite di un Legale di fiducia.

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 denominato **“SCHEMA SINTETICA ESPERTO STIMATORE”**, così come predisposto e disponibile sul sito internet del Tribunale di Salerno, 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.”

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 sopralluogo è stato eseguito dal C.T.U. in data **22/03/2024**, alla presenza del *Locatario Sig. OMISSIS* che ha consentito l'accesso, del *Debitore Sig. OMISSIS* e del proprio *Procuratore Avv. OMISSIS*, del *Collaboratore del C.T.U. Ing. OMISSIS*, e del *Custode nominato Avv. OMISSIS* (cfr. *Verbale in All. 8*).

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: 6 mm a 10 m, 30 mm a 50 m, 60 mm a 100 m;
 - tecnologia IP 54,
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il **rilievo metrico** 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** 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°;

Ing. Maria Luisa Morrica





- Teleobiettivo da 10MP 10x Zoom Ottico, AF, OIS, F4.9, FOV 11°;
- diaframma con apertura $f 1.8 + f 2.2 + f 2.4 + f 4.9$;
- 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 è stato completamente inquadrato con:

- *l'identificazione dell'accessibilità al LOTTO eseguito;*
- *l'individuazione del contesto urbano di ricaduta;*
- *la localizzazione dell'unità immobiliare (LOTTO UNICO) nell'ambito del Fabbricato condominiale;*
- *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.

Segue **Quesito 18** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/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.”

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, unitamente alla Custodia che ha curato le operazioni di notifica, un accesso bonario presso l'Appartamento esecutato e ha trovato debiti riscontri presso i Pubblici Uffici.

*Segue **Quesito 19** →*

Ing. Maria Luisa Morrica





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. 144/2023, è stato nominato il Custode giudiziario nella persona del preg.mo Avv. OMISSIS e, dunque, sarà cura della sottoscritta tenersi a completa disposizione della Custodia Giudiziale in *itinere* di Procedura.

Relativamente ad eventuali ***problemi strutturali***, si sottolinea che **non si ravvisano rischi e/o pregiudizi statici afferenti agli interni dell'Appartamento esecutato.** Tuttavia, per mera deontologia, si segnala che sono state riscontrate, relativamente agli esterni del Fabbricato condominiale, tracce di sfondellamento dei sotto-balconi afferenti non solo al *Sub. 17* pignorato, ma anche ad altre unità immobiliari terze non esegutate.

Poi, in *itinere* di operazioni, la sottoscritta C.T.U. ha ricevuto, in data 14/05/2024, comunicazione tramite P.E.C. da parte dell'Amm. Condominiale *Dott.ssa OMISSIS*, circa la presenza di infiltrazioni d'acqua nell'adiacente Appartamento afferente alla Condoina OMISSIS, presumibilmente provenienti dall'Appartamento del *Debitore Sig. OMISSIS*.

A tal proposito, la sottoscritta ha immediatamente provveduto ad inoltrare la suddetta comunicazione al *Custode nominato Avv. OMISSIS*, il quale si è prontamente messo in contatto con l'Amministrazione Condominiale ai fini della risoluzione della problematica. **Resta ferma, ovviamente, piena opportunità dell'Amministrazione Condominiale di integrare l'ammontare dell'esposizione debitoria, ai fini del riparto a valle della Vendita Giudiziaria**, oltre che di potersi rivalere sull'Acquirente finale, interagendo con il Professionista Delegato, in eventuali integrazioni del bando di pubblicizzazione per sopravvenute circostanze.

Altresì, **il rischio per l'Acquirente di dovere intervenire sull'impiantistica idraulica del vano cucina è stato riportato nel bando configurativo del LOTTO UNICO**, anche ai fini della Pubblicità Immobiliare.

Segue Congedo C.T.U. →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/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 esaurientemente 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 24/09/2024** già fissata dall'Ill.ma 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. **63 pagine**, compresa l'intestazione ed oltre **11 gruppi di Allegati**.

Con Osservanza.

Salerno, 10/06/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Maria Luisa Morrica
(f.to digitalmente)

Segue, in Appendice, **Elenco allegati** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI 1: DECRETO DI NOMINA, VERBALE DI CONFERIMENTO DEL MANDATO DEL G.E. E RACCOMANDAZIONI GENERALI PER IL C.T.U.

ALLEGATI 2: COPIE ATTI DEL PROCEDIMENTO

ALLEGATI 3: TITOLO DI PROPRIETÀ PRINCIPALE, VINCOLI E RELATIVE TRASCRIZIONI

ALLEGATI 4: DATI ANAGRAFICI DEL DEBITORE

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ALLEGATI 6: VISURE IPOTECARIE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ATTINENTI AL CESPITE ESECUTATO

ALLEGATI 7: TITOLI EDILIZI DEL BENE PIGNORATO

ALLEGATI 8: VERBALE DI ACCESSO CONGIUNTO C.T.U./CUSTODE

ALLEGATI 9: VALORI O.M.I., BORSINO IMMOBILIARE, LISTINO QUOTAZIONI AL METRO QUADRO E OFFERTE IMMOBILIARI (DATI ESTIMATIVI)

ALLEGATI 10: RILIEVI METRICI DEL BENE ESECUTATO

ALLEGATI 11: CONTRATTO DI LOCAZIONE E ONERI CONDOMINIALI PENDENTI

ALTRI ALLEGATI:

RISPOSTE CON OMISSIS PER PUBBLICAZIONE SU SITO ASTE IMMOBILI;

RIEPILOGO SINTETICO E DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO;

PROSPETTO SINTETICO DEL LOTTO UNICO CON VALORE A BASE D'ASTA;

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA DEL LOTTO UNICO;

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE: CRONOLOGIA E RICEVUTE COMPLESSIVE PER SPESE TECNICHE PERITALI.

Ing. Maria Luisa Morrica

