



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 248/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. ILL.MA DOTT.SSA GIUSEPPINA VALIANTE

E.I. n. R.G.E. 248/2024

ELABORATO PERITALE

(udienza fissazione modalità di vendita: 27/05/2025)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

ESECUTATI:

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Dott. OMISSIS

Ing. Maria Luisa Morrica





SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 248/2024).....	4
PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI.....	5
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.....	12
QUESITI 1-2-3.....	12
QUESITO 4.....	14
DATI CATASTALI LOTTO UNICO.....	14
CONFINI LOTTO UNICO.....	14
NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA.....	15
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI.....	16
DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO.....	22
RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO.....	23
RILIEVO FOTOGRAFICO (ESTERNI) DEL LOTTO UNICO.....	23
RILIEVO FOTOGRAFICO (INTERNI) DEL LOTTO UNICO.....	24
PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO.....	30
PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNICO.....	30
PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO.....	31
QUESITO 5.....	33
PROVENIENZA DEI CESPITI ESECUTATI AGLI ESECUTATI.....	33
QUESITO 6.....	36
QUESITO 7.....	37
STATO DI POSSESSO DEI BENI ESECUTATI.....	37
QUESITO 8.....	38
QUESITO 9.....	41
REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI.....	41
QUESITO 10.....	42
FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	42
QUESITO 11.....	43
QUESITO 12.....	46
VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE.....	46
QUESITO 13.....	48
REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI ESECUTATI.....	48

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 14	51
DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI	51
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO	58
QUESITO 15	59
QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI	59
QUESITO 16	60
DESCRIZIONE SOMMARIA (E.I. 248/2024)	61
TITOLI DI PROPRIETÀ (E.I. 248/2024)	61
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E ALTRI ONERI (E.I. 248/2024)	62
STATO DI POSSESSO (E.I. 248/2024)	63
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA (E.I. 248/2024)	63
PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE (E.I. 248/2024)	65
RIEPILOGO VALORI A BASE D'ASTA (E.I. 248/2024)	65
QUESITO 17	66
RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA	66
QUESITO 18	68
QUESITO 19	69
CONGEDO C.T.U.	70
ELENCO ALLEGATI	71
ALTRI ALLEGATI	71

Ing. Maria Luisa Morrica



**CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 248/2024)****LOTTO UNICO (E.I. 248/2024)****ESECUTATA INTERA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:**

Abitazione dislocata su due livelli (Piano Terra rialzato e Piano Primo), sita in un fabbricato a schiera all'interno di un complesso di edifici di Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42 nel Comune di Salerno (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 24 Particella 542 Subalterno 1, Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce n. 42, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 119,00 m² (totale escluse aree scoperte: 119,00 m²), Rendita 440,28 €.

Il cespite pignorato (**diritto di Piena Proprietà eseguito per l'intera Quota 1/1**) si trova in **Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42** a **Salerno**, prov. di Salerno, in **zona suburbana nella Frazione Giovi**, all'interno di un complesso di edifici attigui.

L'**Abitazione eseguita**, dotato di due fronti di affacci ed articolata su due livelli al **Piano Terra rialzato e al Piano Primo**, **IN ASSENZA DI IMPIANTO ASCENSORE**, è composta da: ingresso al PT; soggiorno/cucina al PT; unico WC al PT; deposito al PT; spazio sottoscala esterna al PT; disimpegno al P1; due camere da letto al P1; tre camere da letto.

Si sottolinea che **i due livelli costituenti l'Abitazione sono intercomunicanti tra loro esclusivamente a mezzo scala esterna.**

La **superficie utile interna** complessiva di entrambi i livelli è pari a **100,00 m²**.

Le **condizioni di conservazione e manutenzione** dell'Abitazione eseguita sono da considerarsi **discrete**.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO**130.000,00 €**

(euro centotrentamila)

Seguono **Risposte ai quesiti del mandato C.T.U.** →*Ing. Maria Luisa Morrica*



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 248/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 248/2024 R.G.E. TRIBUNALE DI SALERNO

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

(rappresentata da Intrum Italy S.p.A.)

in persona del procuratore Dott.ssa OMISSIS

C.F.: 00799960158

ESECUTATI:

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Dott. OMISSIS

La sottoscritta **Ing. Maria Luisa Morrica**, nata **OMISSIS**, a seguito della **Nomina di Esperto** in data **03/01/2025** a firma dell'Ill.ma allora G.E. Dott.ssa Francesca Sicilia, e del **Verbale di conferimento di incarico di stima** in data **13/01/2025** (cfr. All.ti 1 e Atti del Procedimento),

RIFERISCE

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 Quesiti**, formulati dalla 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.”

Ing. Maria Luisa Monica





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.”

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.”

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.”

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 ricorrere nei 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.”

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.”

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,

Ing. Maria Luisa Morrica





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

QUESITO 17

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

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.”

Ing. Maria Luisa Morrica





RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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** e di **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOTECARIO VENTENNALE**:

- ▶ **ALL.2A e ALL.6B) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 18/09/2024 (su cui è incardinata la presente E.I. 248/2024), **trascritto il 10/10/2024 ai nn. R.G. 42364 R.P. 34651, Presentazione n. 9 Rep. 6806**, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS e OMISSIS (Debitori), per una somma di 96.932,42 € oltre interessi e spese successive. Detto Pignoramento aggredisce:
QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ, in capo ai Debitori OMISSIS e OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO**: Abitazione dislocata su due livelli (Piano Terra rialzato e Piano Primo), sita in un fabbricato a schiera all'interno

Ing. Maria Luisa Morrica





di un complesso di edifici di Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42 nel Comune di Salerno (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 24 Particella 542 Subalterno 1, Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce n. 42, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 119,00 m² (totale escluse aree scoperte: 119,00 m²), Rendita 440,28 €.

- ▶ **ALL.3A) Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale**, redatta ai sensi della L. 302/1998, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco datata 14/10/2024;

Vagliate altresì:

- ▶ **All.2B) Nota di iscrizione a ruolo** della Procedura Esecutiva E.I. 248/2024;
- ▶ **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 come sopra individuato è in regola, completa ed idonea, per potere procedere secondo i Quesiti posti da 4 a 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. All.1).

E, dunque, non si intravedono motivi formali ostativi alla prosecuzione della Procedura Esecutiva.

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. 248/2024)

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

Abitazione dislocata su due livelli (Piano Terra rialzato e Piano Primo), sita in un fabbricato a schiera all'interno di un complesso di edifici di Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42 nel Comune di Salerno (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 24 Particella 542 Subalterno 1, Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce n. 42, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 119,00 m² (totale escluse aree scoperte: 119,00 m²), Rendita 440,28 €.

CONFINI LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** nel suo complesso (Sub. 1) è delimitato e **confina**:

- a **nord**, tramite setti murari e finestre, con P.lla 1157;
- a **est**, tramite setti murari ciechi, con altra u.i. non eseguita;
- a **sud** tramite setti murari ed unico ingresso, con scala di accesso esterna e con Via Casa Rocco di Giovi Santacroce;
- a **ovest**, tramite setti murari ciechi, con altra u.i. non eseguita.

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 e 10).

Ing. Maria Luisa Morrica





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;
- le Visure storiche catastali riportano correttamente gli attuali intestatari, con le relative Quote intestate di $\frac{1}{2}$ ciascuno, non riportando tuttavia lo stato civile effettivo di separazione giudiziale tra i coniugi omologata nel 2003. Ai fini di Procedura, comunque, non si intravedono aspetti di comunione delle Quote, e ciò indipendentemente dall'evoluzione dello stato civile;
- il Fabbricato di ricaduta è correttamente indicato in Mappa Wegis;
- **la Planimetria catastale del LOTTO UNICO Sub. 1** risulta essere **lievemente difforme rispetto allo stato di fatto**;
- non esiste **Amministrazione Condominiale esterna** formalmente costituita.

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 del LOTTO UNICO →

Ing. Maria Luisa Morrica





INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI

Il cespite, oggetto della presente E.I. n. **248/2024 R.G.E.**, si trova nel Comune di **Salerno (SA)**, precisamente nella **frazione Giovi - Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce civ. 42**, in **zona suburbana/periferica**.

L'ambito suburbano afferente al LOTTO UNICO risulta essere abbastanza ben collegato con il resto della città per quanto riguarda la viabilità, data anche la vicinanza dell'Autostrada A2 del Mediterraneo e della SS 18, che collega Salerno ai comuni limitrofi.

Negli stralci successivi, è possibile inquadrare completamente il contesto di ricaduta del bene esecutato.

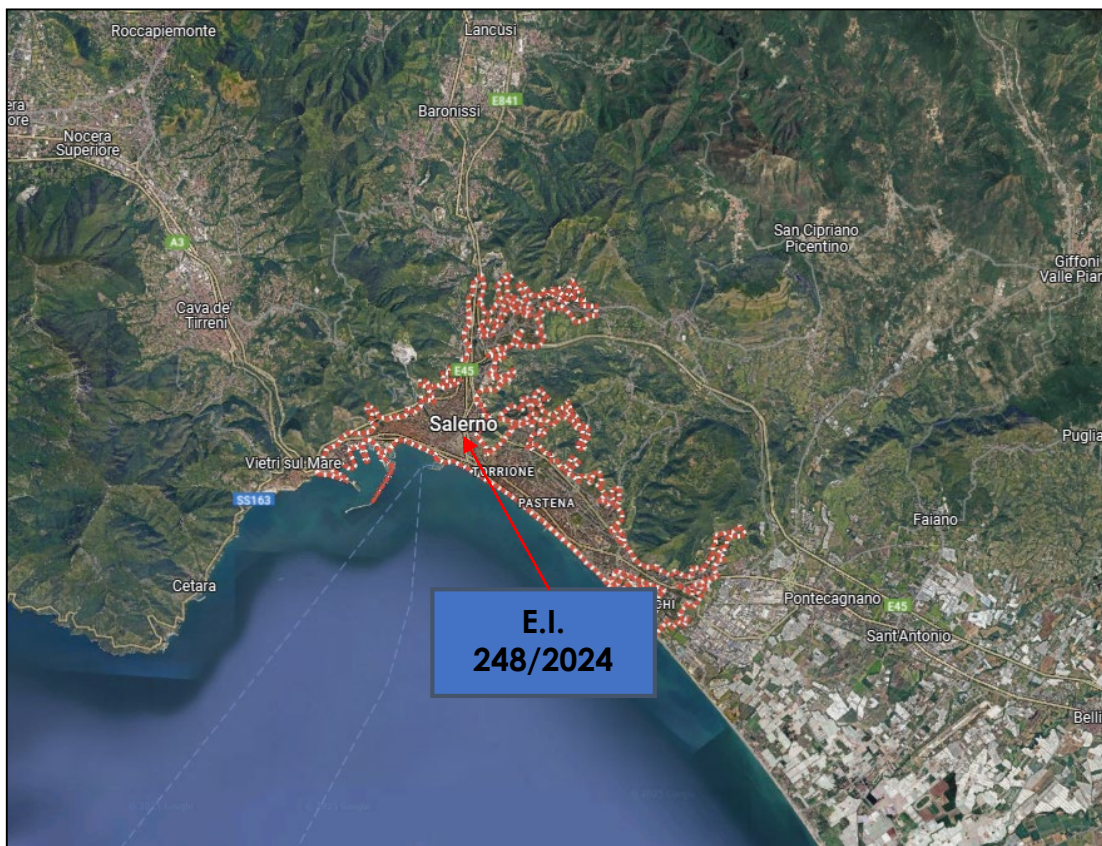


Fig. 1: toponomastica della provincia di Salerno con affaccio a sud-ovest sul Mar Tirreno, con delimitazione in rosso del territorio comunale di **Salerno** – prov. di Salerno (fonte: Google Maps).

Ing. Maria Luisa Monica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 248/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

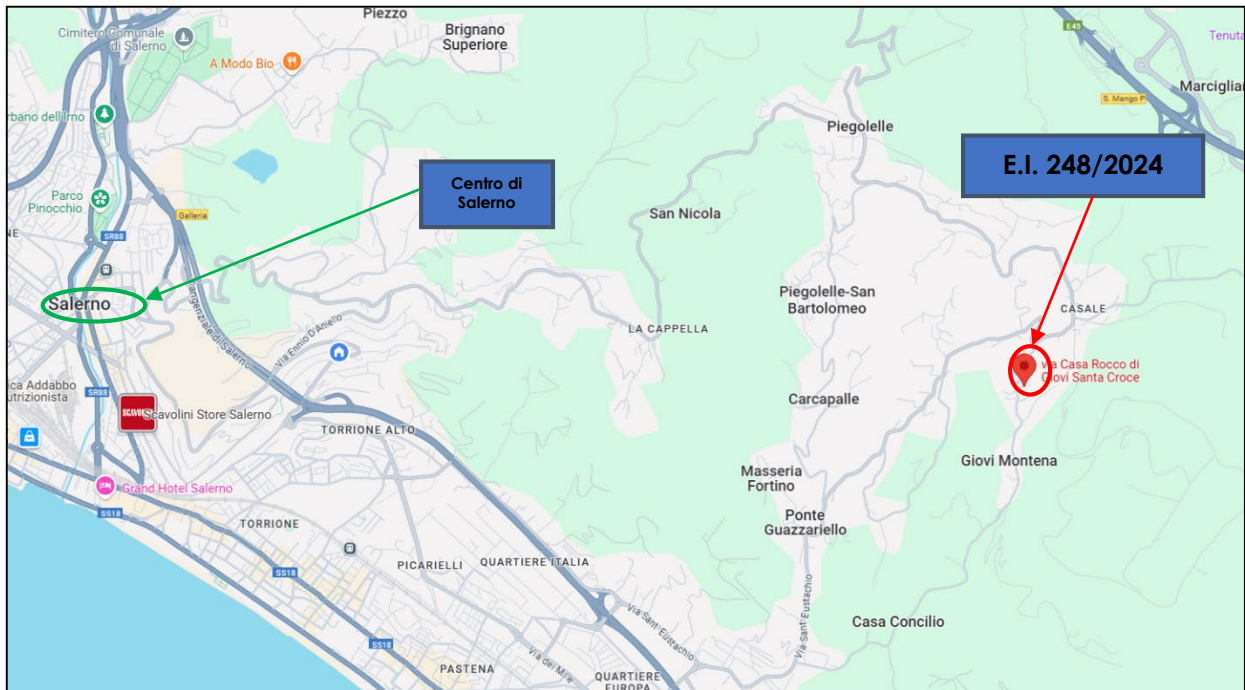
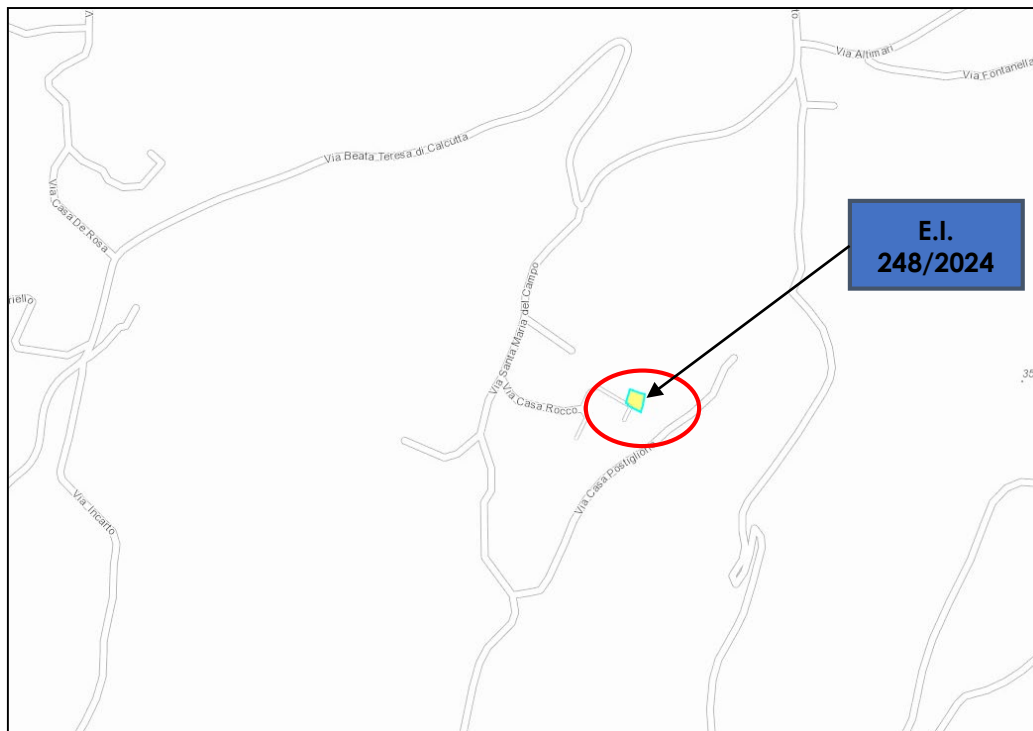


Fig. 2-3: stralci toponomastici di inquadramento territoriale, con individuazione dell'area urbana di Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce, in zona suburbana di Salerno (fonte: Google Maps e Geoportale prov. di Salerno), nella frazione Giovi, nelle zone alte collinari.



Ing. Maria Luisa Morrica



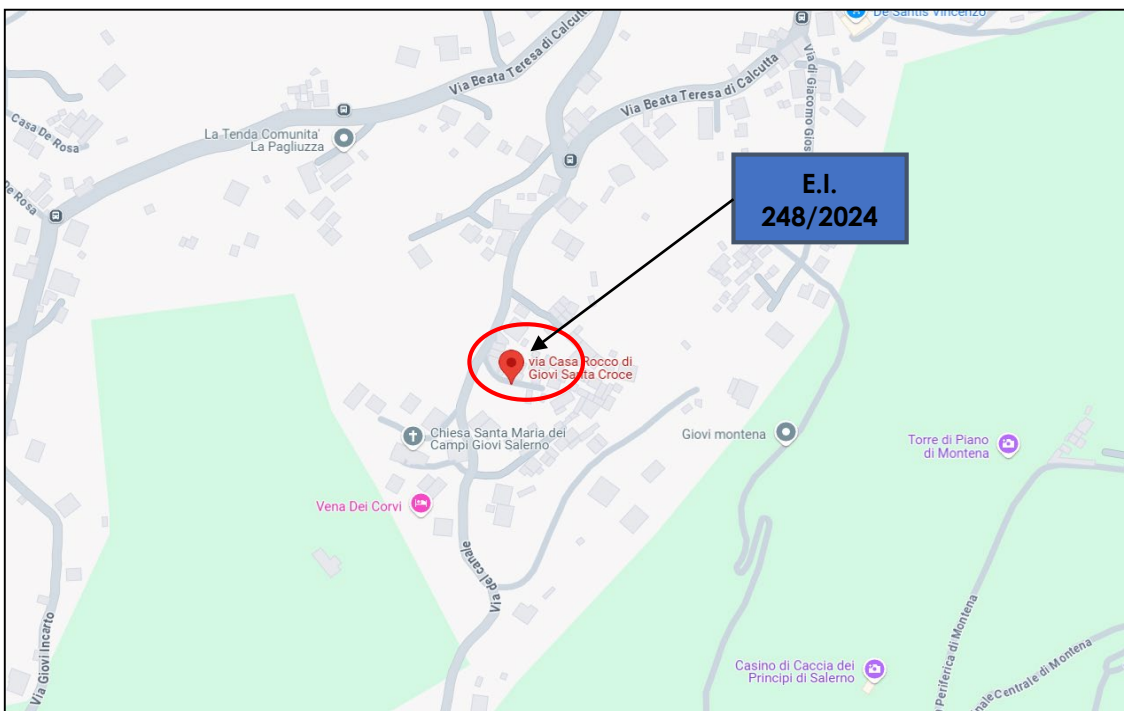
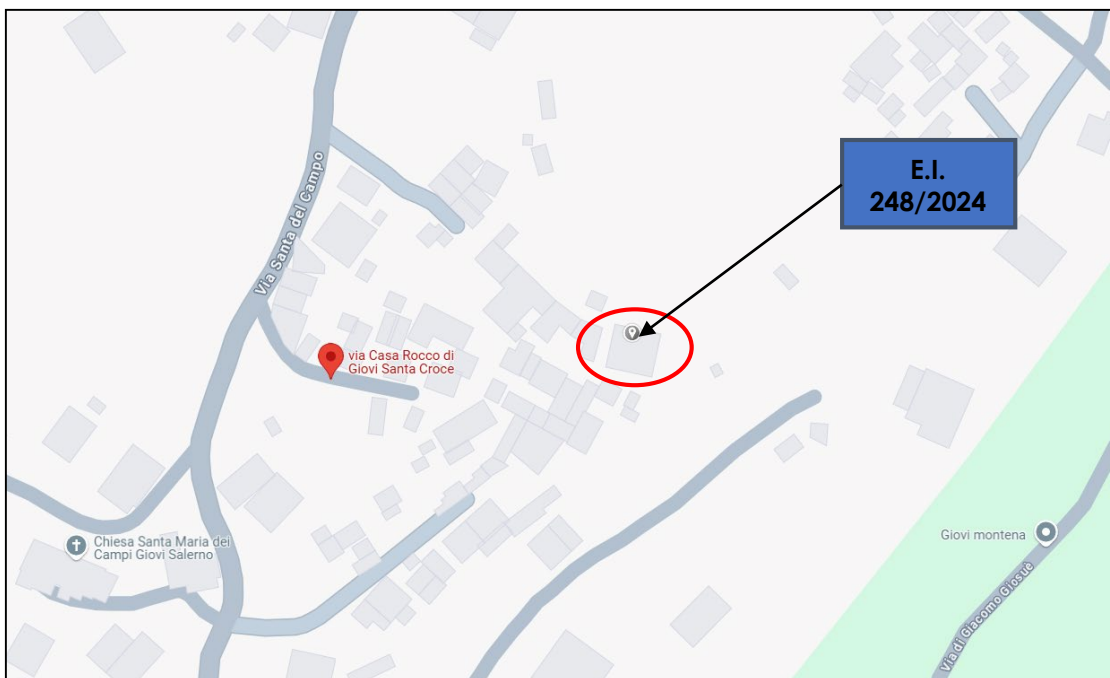


Fig.4-5: stralci toponomastici di inquadramento territoriale, con individuazione dell'area urbana di Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce, in zona suburbana di Salerno (fonte: Google Maps), nella frazione Giovi, nelle zone alte collinari.



Ing. Maria Luisa Monica





Fig. 6-7: ortofoto di inquadramento-vista 3D, con indicazione della viabilità locale e individuazione della Part.IIa 542 afferente al Fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO Sub. 1 (fonte: Google Maps e Geoportale prov. di Salerno).



Ing. Maria Luisa Monica



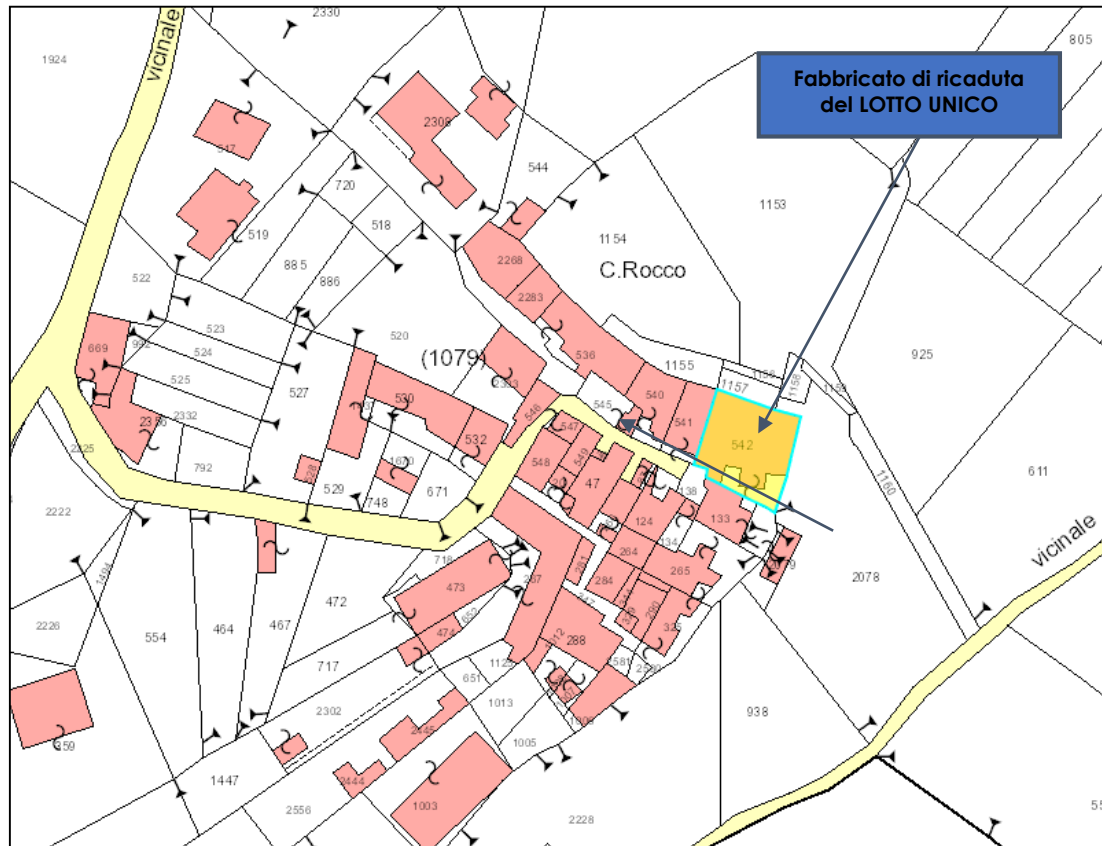
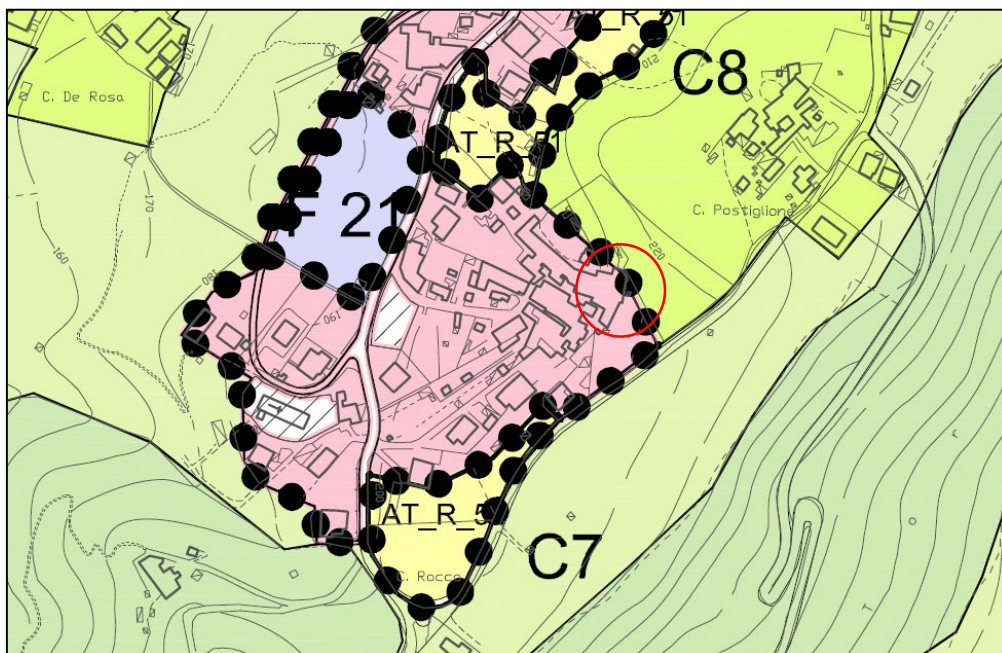


Fig. 8: stralcio catastale di dettaglio con delimitazione dell'intera Part.lla 542 di ricaduta del cespite esecutato (fonte Geoportale della provincia di Salerno e Sister – AdE).

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, Il **Fabbricato Part.lla 542** di ricaduta del **LOTTO UNICO (Sub. 1)** in Salerno (SA) alla Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce, ricade in **Zona omogenea "B"**, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Salerno (**P.U.C. di Salerno**, formato ai sensi degli artt. 23 e 24 della L.R.C. 16/2004 ed adottato con delibera di C.C. n. 56 del 16/11/2006, approvato con D.P.G.P. n. 147/2006, pubblicato sul BURC n. 2 del 08/01/2007, e vigente dal 24/01/2007), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi.

Ing. Maria Luisa Moricca





Legenda

••••• CONFINE COMUNALE

••••• LIMITE DI ZONA OMOGENEA

■ ZONA OMOGENEA A

■ ZONA OMOGENEA B

■ B1_n – Agglomerato urbano esistente a destinazione prevalentemente produttiva-servizi

■ AT_R_n Area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale

■ AT_PS_n Area di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva-servizi

Fig. 9: Stralcio P.U.C. di Salerno (SA), con indicazione dei vincoli e delle risorse, nonché della zona omogenea di ricaduta del LOTTO UNICO (cfr. P.U.C. di Salerno).

Segue Descrizione sintetica del LOTTO UNICO →

Ing. Maria Luisa Moricca





DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Il cespite pignorato (diritto di Piena Proprietà esecutato per l'intera Quota 1/1) si trova in **Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42** a **Salerno**, prov. di Salerno, in **zona suburbana nella Frazione Giovi**, all'interno di un complesso di edifici attigui.

L'**Abitazione esecutata**, dotato di due fronti di affacci ed articolata su due livelli al **Piano Terra rialzato e al Piano Primo**, IN ASSENZA DI IMPIANTO ASCENSORE, è composta da: *ingresso al PT; soggiorno/cucina al PT; unico WC al PT; deposito al PT; spazio sottoscala esterna al PT; disimpegno al P1; due camere da letto al P1; tre camere da letto.*

Si sottolinea che i due livelli costituenti l'Abitazione sono intercomunicanti tra loro esclusivamente a mezzo scala esterna.

La **superficie utile interna** complessiva di entrambi i livelli è pari a **100,00 m²**.

Le **condizioni di conservazione e manutenzione** dell'Abitazione esecutata sono da considerarsi **discrete**.

Gli infissi interni ed esterni sono in alluminio non a taglio termico, in buone 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 sottotraccia ed idrico, con illuminazione garantita da lampadari e faretti a soffitto. Il riscaldamento è garantito da stufa, mentre l'ACS è garantita da boiler dedicato. È assente l'impianto di condizionamento dell'aria. Il Fabbricato plurifamiliare di ricaduta è collegato alla rete fognaria comunale.

Le **condizioni di conservazione e manutenzione** dell'Abitazione esecutata sono da considerarsi in **discreto stato**.

Segue Rilievo fotografico del LOTTO UNICO →

Ing. Maria Luisa Morrica





RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO

RILIEVO FOTOGRAFICO (ESTERNI) DEL LOTTO UNICO



Foto 1-2: viste di Via Casa Rocco di Giovi Santacroce e della viabilità circostante.



Foto 3-4: viste del Fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO di cui alla P.Illa 542, in Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42.

Segue Rilievo interni LOTTO UNICO →

Ing. Maria Luisa Morrica





RILIEVO FOTOGRAFICO (INTERNI) DEL LOTTO UNICO

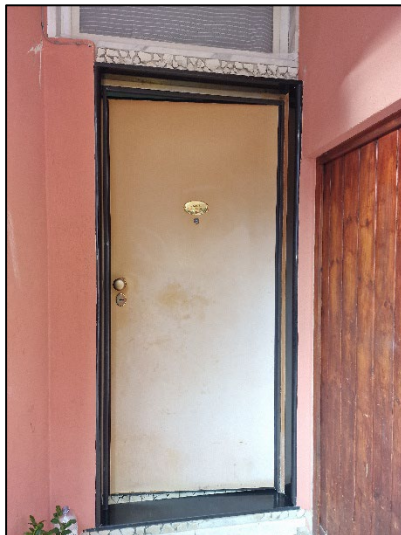


Foto 5: vista del portoncino di ingresso al Piano Terra Rialzato del Sub. 1 eseguito.

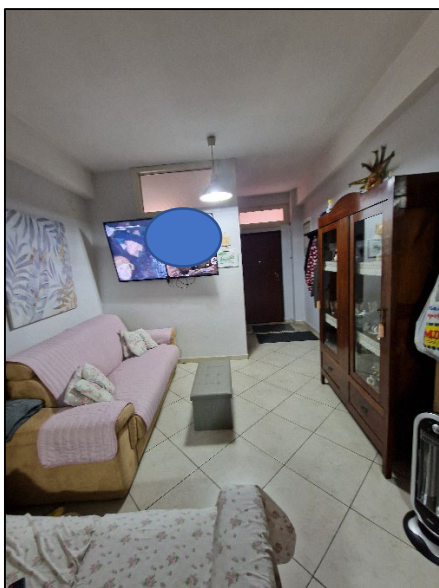


Foto 6-7-8: viste del soggiorno/cucina (PT), con camino tradizionale.

Ing. Maria Luisa Monica





Foto 9-10-11: viste del deposito (PT), con ingresso a mezzo scalini dal soggiorno.



Ing. Maria Luisa Morrica





Foto 12: vista dell'unico WC (PT), con doccia e finestra con affaccio esterno.



Foto 13: vista del sottoscala (PT), con accesso dall'esterno.

Ing. Maria Luisa Monica



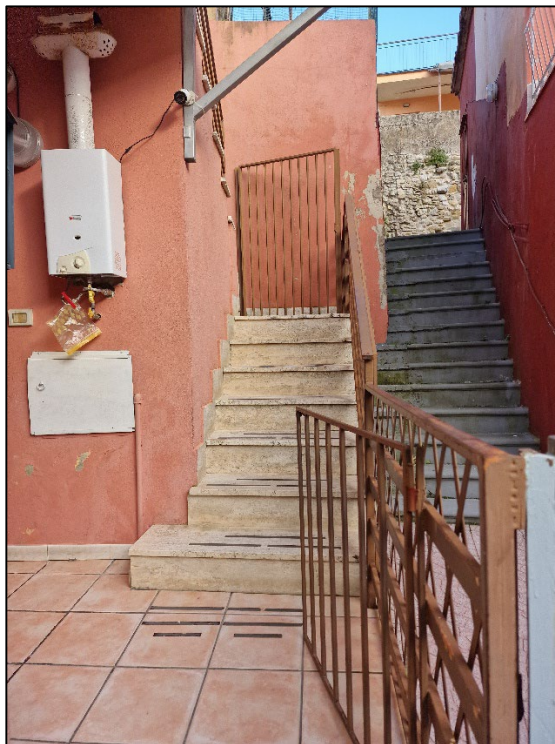
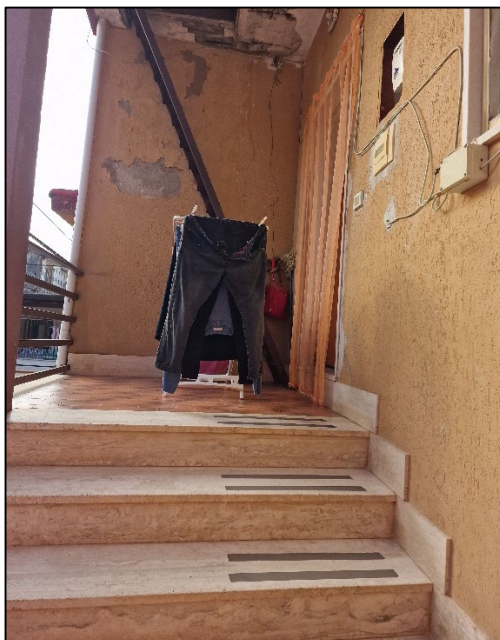


Foto 14-15: viste della scala esterna e dell'ingresso, che apre sul Piano Primo. Andrebbe opportunamente prevista una revisione del cornicione aggettante, all'attualità degradato.



Ing. Maria Luisa Monica





Foto 16-17: viste degli **interni del Piano Primo** e del **disimpegno**.



Foto 18-19: viste delle **camere da letto al Piano Primo**.

Ing. Maria Luisa Monica





Foto 20: vista del forno ubicato all'esterno, di uso comune ed esplicitamente menzionato nell'Atto di Compravendita del 2012.

Seguono **Planimetrie del LOTTO UNICO** →

Ing. Maria Luisa Morrica

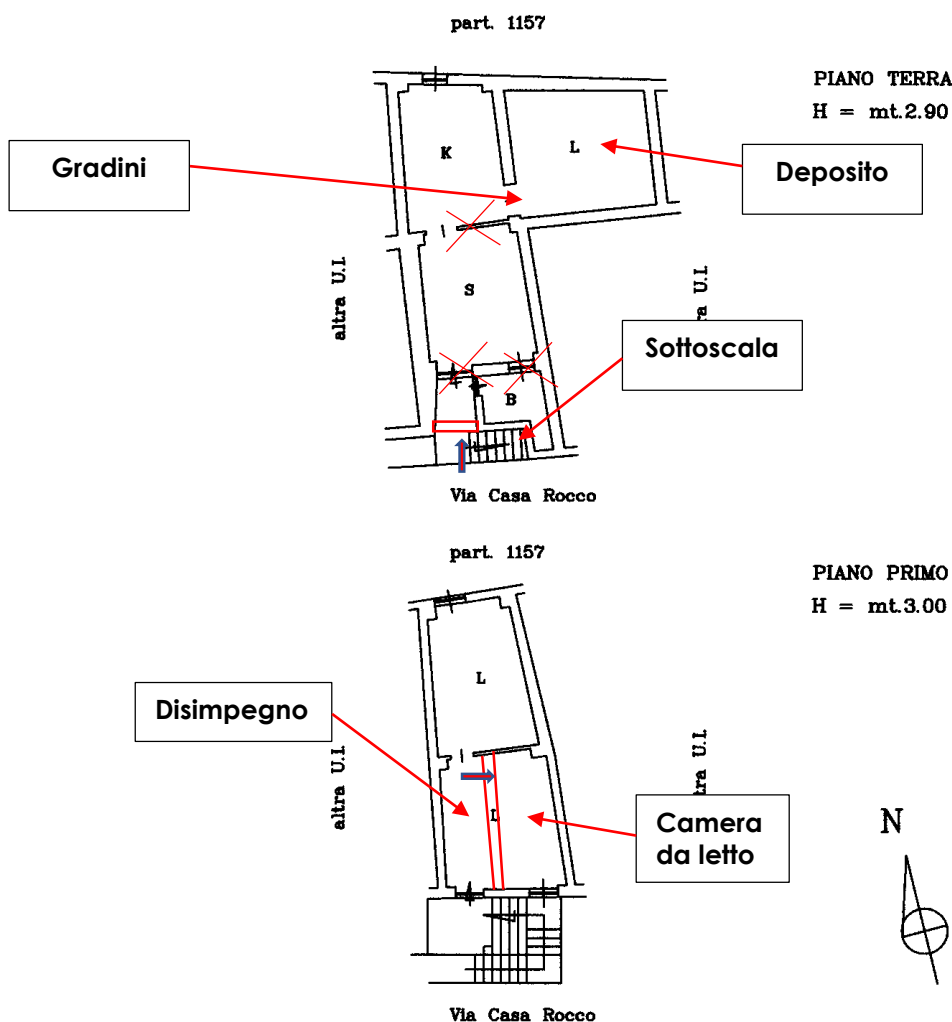




PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO

La Planimetria catastale del LOTTO UNICO Sub. 1 risulta essere **lievemente difforme rispetto allo stato di fatto**, stante la presenza di diversa conformazione delle tramezzature interne, dei varchi di accesso e della destinazione d'uso di un vano, per cui si riportano per comodità di lettura la Planimetria catastale e la Planimetria digitalizzata, quest'ultima redatta sulla base del controllo dello stato effettivo dei luoghi.

PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNICO



Planimetria catastale in scala 1:200
(N.C.E.U. Salerno (SA) Foglio 24 Part.IIa 542 Sub. 1).

Ing. Maria Luisa Morrica



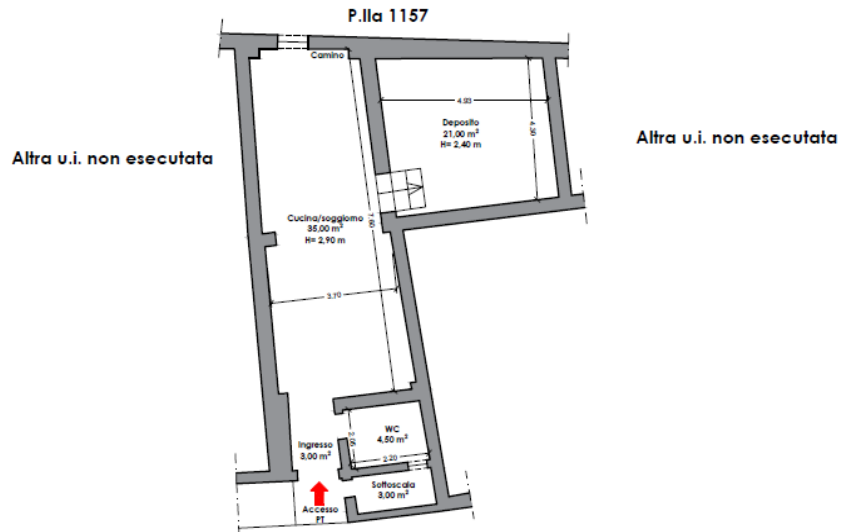


TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 248/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

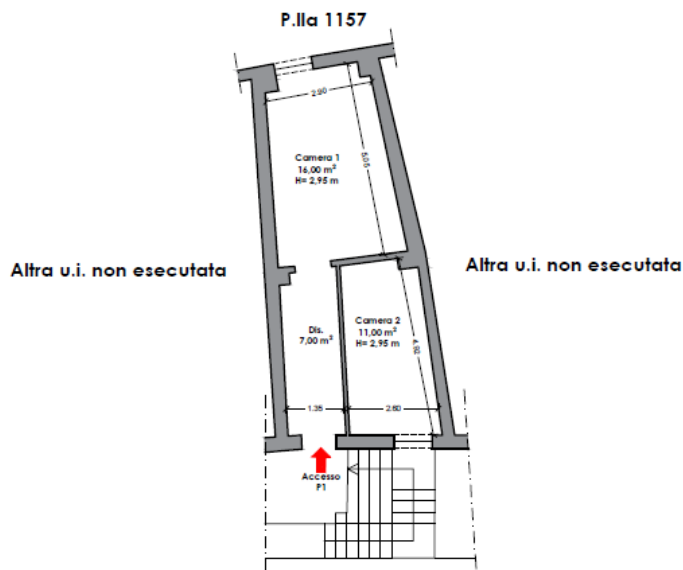
PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO

PIANO TERRA
h = 2,90 m



Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce

PIANO PRIMO
h = 2,95 m



Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce

Planimetria digitalizzata in scala 1:100
(N.C.E.U. Salerno (SA) Foglio 24 Part.IIa 542 Sub. 1).

Segue Computo superfici e altezze medie →

Ing. Maria Luisa Morica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 248/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

COMPUTO SUPERFICI UTILI ED ALTEZZE MEDIE

Superficie utile Abitazione Piano Terra Rialzato: 66,00 m²

Superficie utile Abitazione Piano Terra Rialzato: 34,00 m²

H interna media: 2,92 m

* 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 del LOTTO UNICO** priva di dati sensibili e pertanto destinabile alla pubblicità immobiliare, ed oltremodo utile per meglio comprendere lo stato dei luoghi sotto i molteplici aspetti tecnici.

Segue **Quesito 5 sui Titoli di Proprietà** →

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 DEI CESPITI ESECUTATI AGLI ESECUTATI

Dall'analisi della Certificazione notarile (cfr. All. 3A) e per confronto con i Titoli di proprietà (cfr. Allegati 3), si rappresenta che il cespite esecutato è pervenuto agli **Esecutati Sig.ri OMISSIS e OMISSIS** in virtù di:

- **ALL.3B) Atto di Compravendita per Notaio Dott. Matteo Fasano del 16/04/2012 rep. 51242 racc. 27490 (Titolo di proprietà principale), trascritto il 18/04/2012 ai nn. R.G. 14691 R.P. 12307**, stipulato tra gli Acquirenti Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (Debitori) allora coniugati in regime di separazione dei beni, e i Venditori Sig.ri OMISSIS (Soggetti terzi danti causa). L'Atto di Compravendita, nello specifico, attiene al **diritto di PIENA PROPRIETÀ**, acquisito in Quota 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni dai Debitori Sig.ri OMISSIS e OMISSIS sull'immobile di cui al LOTTO UNICO, come di seguito configurato:
 - **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo ai Debitori OMISSIS e OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO:** Abitazione dislocata su due livelli (Piano Terra rialzato e Piano Primo), sita in un fabbricato a schiera all'interno di un complesso di edifici di Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42 nel Comune di Salerno (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 24 Particella 542 Subalterno 1, Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce n. 42, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 119,00 m² (totale escluse aree scoperte: 119,00 m²), Rendita 440,28 €.

Ing. Maria Luisa Moricca





Nell'Atto di Compravendita, si specifica che "...la vendita viene fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto attualmente si trova, noto alla parte Acquirente, con tutte le accessioni, aderenze e pertinenze, le azioni, ragioni, usi, comunione fra cui il **diritto al forno, servitù attive e passive**, se e come esistenti, anche in base ai titoli di provenienza...".

Relativamente alle **provenienze ultraventennali**, si espone quanto segue:

o ai danti causa, l'Immobile esecutato pervenne in virtù dei seguenti Titoli:

- **Atto di retrocessione del 16/04/2012, rogato dal Notaio Dott. Matteo Fasano, repertorio n. 51240/27489**, trascritto il 18/04/2012 ai nn. 14689/12305, relativamente ai diritti di pertinenza dei Sigg. OMISSIS;
- **Atto di donazione del 08/04/2010, rogato dal Notaio Dott. Luca Restaino, repertorio n. 1388/1037**, trascritto il 16/04/2010 ai nn. 15843/11834, a favore del Sig. OMISSIS per il diritto di proprietà di 28/30;
- **Successione in morte del Sig. OMISSIS** deceduto il 11/04/2002, presentata il 09/02/2010 al n. 250 volume 9990/10, trascritta il 15/02/2010 ai nn. 5862/4450, relativamente ai diritti acquisiti di 1/15 di proprietà ciascuno di pertinenza dei Sigg. OMISSIS, e al diritto acquisito a 5/30 di proprietà di pertinenza della Sig.ra OMISSIS;
- **Atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Matteo Fasano il 16/04/2012 repertorio 51242/27490**, trascritto il 18/04/2012 ai nn.14690/12306, a favore degli Eredi Sigg. OMISSIS;
- **Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Antonio Pisano il 07/10/1975, trascritto il 30/10/1975 ai nn .21400/18390**, relativamente al diritto di proprietà acquisito dal Sig. OMISSIS, cui ha fatto seguito **Atto di rettifica al Titolo rogato dal Notaio Giuseppina Capobianco il**

Ing. Maria Luisa Morrica





27/10/2002 repertorio n. 59609, trascritto il 21/11/2002 ai nn. 41660/31383;

- **Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Antonio Pisano il 07/10/1975, trascritto il 30/10/1975 ai nn .21400/18390**, relativamente al diritto di proprietà acquisito dal Sig. OMISSIS, cui ha fatto seguito **Atto di rettifica al Titolo rogato dal Notaio Giuseppina Capobianco il 27/10/2002 repertorio n. 59609**, trascritto il 21/11/2002 ai nn. 41660/31383, il tutto relativamente al diritto di 15/30 di proprietà di pertinenza della Sig.ra OMISSIS;

Il quadro sinottico di cui sopra, afferente alle provenienze ultraventennali, permette di comprovare la **continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio**.

Per ulteriori dettagli, si rimanda alla Certificazione Notarile e alla Nota di trascrizione, 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. 248/2024, il Pignoramento aggredisce le seguenti **Quote nominali**:

- **QUOTA 1/2 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutato **Sig. OMISSIS**;
- **QUOTA 1/2 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **Sig.ra OMISSIS**.

Gli Esecutati, al momento dell'acquisto dell'Immobile esecutato con Atto di Compravendita del 16/04/2012, risultavano **formalmente separati**, in virtù di **Provvedimento del Tribunale di Salerno del 20/06/2003**, con il quale è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Il matrimonio era stato celebrato in data 08/10/1989, in regime della separazione legale dei beni (cfr. **ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO** in All. 4).

Si sottolinea, altresì, l'incontrovertibile **INDIVISIBILITÀ MATERIALE DEL LOTTO UNICO**, e ciò in quanto l'**Abitazione Sub. 1 è provvista di unica porta d'accesso ed unici allacciamenti alle utenze**, fattori che rendono impraticabile la divisibilità senza opere.

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 DEI BENI ESECUTATI

Circa lo **stato effettivo di possesso materiale**, all’esito di interpellazione dei Sigg. OMISSIS e OMISSIS (Esecutati), i quali hanno consentito l’accesso durante le operazioni di sopralluogo congiunto C.T.U./Custode del **28/02/2025**, si rappresenta che il LOTTO UNICO (Appartamento Sub. 1) risulta materialmente occupato dal nucleo familiare degli Esecutati, e che si rileva l’**assenza di Contratti di locazione e/o Comodati d’uso registrati**.

E, dunque, **il LOTTO UNICO può considerarsi libero ai fini della presente E.I. 248/2024**. Resta facoltà della preg.ma Custodia nominata relazionare, anche in itinere di Procedura, sullo stato di possesso materiale e su eventuali aspetti locativi transitori.

Segue **Quesito 8** →

Ing. Maria Luisa Morrica





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.”

Premesso che il **LOTTO UNICO (Sub. 1 esecutato)** nel suo complesso risulta meritevole della stima di un canone locativo più probabile e congruo, consultando i dati medi dell'Osservatorio, i dati medi del Borsino Immobiliare e i dati medi del Listino, eseguendone una media equi-ponderale, si ottiene il seguente Valore unitario medio di locazione del cespite pignorato:

VALORI Q/MQ

Valori MetroQuadro

[Indietro](#)



via CASA ROCCO DI GIOVI SANTA CROCE, SALERNO

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	1100	4
2024	Abitazioni tipo economico	800	3
2024	Abitazioni Signorili		
2024	Ville e Villini	1100	4
2024	Box		
2024	Magazzini Depositi	300	3
2024	Negozi		
2024	Uffici		
2024	Laboratori		
2024	Capannoni industriali		

Ing. Maria Luisa Monica





VALORI OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

TI invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: SALERNO
Comune: SALERNO
Fascia/zona: Suburbana/GIOVI BOTTIGLIERI-S.NICOLA-PIEGOLELLE-CASA POLLA-CASA D'AMATO-CASA ROCCO-SAN BARTOLOMEO-CASA VICINANZA-INCARTO-ALTIMARI
Codice di zona: E7
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	2,8	4,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1500	L	2,3	3,3
Box	NORMALE	570	760	L	1,8	2,6
Ville e Villini	NORMALE	1150	1650	L	2,9	4,3

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnalata che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

VALORI BORSINO IMMOBILIARE

18/01/25, 16:52 Quotazioni Stime Valutazioni Immobiliari Mq Salerno Giovi Casa Polla Casa D Amato Casa Rocco San Bartolomeo Casa Vicina...

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	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 2,52	Euro 3,23	Euro 3,93	

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 2,20	Euro 2,80	Euro 3,40	

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 1,90	Euro 2,55	Euro 3,20	

Ing. Maria Luisa Monica





$$V_{\text{unitario_locativo}} [\text{€/m}^2] = \frac{2,80+4,20}{2} + 4,00 + 2,80 / 3 = 3,43 \text{ €} \approx 3,40 \text{ €/m}^2/\text{mese}$$

Moltiplicando il Valore unitario medio per la consistenza metrica superficiale utile complessiva dell'Appartamento esecutato (circa 119,00 m² comprensivi di balconata), apportando un'ulteriore detrazione del 20% considerando l'assenza di ascensore e l'intercomunicazione solo esterna tra i Piani, si ottiene il seguente **canone mensile di locazione** con riferimento all'intero bene:

CANONE LOCATIVO LOTTO UNICO	3,40 €/m ² mensili x 119,00 m ² x 0,80	323,68 €/mese ≈
	$V_{\text{unitario_locativo}}$ (sup. comm.)	300,00 €/mese (trecento euro) (in cifra tonda)

Canone locativo intero LOTTO UNICO = 300,00 €/mese

Si sottolinea l'**assenza di Contratti di locazione e/o Comodati d'uso registrati.**

Resterà, dunque, facoltà della preg.ma Custodia nominata prevedere o meno, se ne ricorrano i presupposti giuridici, la corresponsione di una *indennità di occupazione*, contemperando anche gli aspetti residenziali e di salute personale degli Occupanti, e con importi diversi dai valori mensili sopra stimati.

Segue **Quesito 9** →

Ing. Maria Luisa Monica





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 DEGLI ESECUTATI

Dall'**ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO del 16/01/2025** (cfr. All. 4), rilasciato dal Comune di Salerno (SA) e acquisito dalla sottoscritta C.T.U., si certifica lo **stato civile libero** di entrambi gli **Esecutati SIG. OMISSIS e OMISSIS**, in virtù di **Provvedimento del Tribunale di Salerno del 20/06/2003**, con il quale è stata omologata la **separazione consensuale tra i coniugi.**

In ogni caso, come deducibile dal *Certificato contestuale di Stato di famiglia e di Residenza* in All.ti 4, entrambi gli Esecutati risiedono all'attualità presso il cespite pignorato in Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce civ. 42.

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

Come asserito dagli Esecutati in sede di accesso C.T.U. del 28/02/2025, il **Fabbricato Part.IIa 542**, entro cui ricade il LOTTO UNICO, **non è provvisto di Amministrazione Condominiale esterna**, ma le questioni comuni vengono affrontate dal consesso degli Occupanti, secondo opportunità.

Sul LOTTO UNICO, infine, **non sussistono vincoli e oneri di altra natura.**

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 **13/01/2025**, sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. All.ti 6):

- **ALL.6B) NOTA DI TRASCRIZIONE_ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 18/09/2024 (su cui è incardinata la presente E.I. 248/2024), **trascritto il 10/10/2024 ai nn. R.G. 42364 R.P. 34651, Presentazione n. 9 Rep. 6806, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS e OMISSIS (Debitori)**, per una somma di 96.932,42 € oltre interessi e spese successive. Detto Pignoramento aggredisce:
 - **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo ai Debitori OMISSIS e OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO:** Abitazione dislocata su due livelli (Piano Terra rialzato e Piano Primo), sita in un fabbricato a schiera all'interno di un complesso di edifici di Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42 nel Comune di Salerno (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 24 Particella 542 Subalterno 1, Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce n. 42, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 119,00 m² (totale escluse aree scoperte: 119,00 m²), Rendita 440,28 €.
- **ALL.6C) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA (DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO) a favore di BANCO DI NAPOLI S.p.A. (Creditore Ipotecario, cessionario all'attuale Creditore Procedente OMISSIS) contro OMISSIS e OMISSIS (Debitori), trascritta il 18/04/2012 ai nn. R.G. 14692 R.P. 1225.** Detta formalità, iscritta per un capitale

Ing. Maria Luisa Morrica





di 300.000,00 €, aggredisce, l'immobile di cui al LOTTO UNICO (Unità negoziale n. 1 in Nota di iscrizione di Ipoteca), come di seguito configurato:

- **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo ai Debitori OMISSIS e OMISSIS:

- **LOTTO UNICO:** Abitazione dislocata su due livelli (Piano Terra rialzato e Piano Primo), sita in un fabbricato a schiera all'interno di un complesso di edifici di Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42 nel Comune di Salerno (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 24 Particella 542 Subalterno 1, Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce n. 42, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 119,00 m² (totale escluse aree scoperte: 119,00 m²), Rendita 440,28 €.

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

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00	€ 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)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente E.I. 248/2024, sono pari a:

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 248/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (x 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (x 1)	-	-	€ 35,00	€ 35,00

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

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

294,00 € + 35,00 € + 35,00 € = **364,00 €** (diconsi trecento sessantaquattro euro)

Detto importo, soggetto ad eventuali verifiche e/o modificazioni da parte dell'Agenza delle Entrate e 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, al di là delle valutazioni estimative.

Segue **Quesito 12** →

Ing. Maria Luisa Morica





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 **13/01/2025**, 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 immobile** N.C.E.U. Salerno (SA) Foglio 24 Particella 542 Subalterno 1 (LOTTO UNICO) e Planimetria catastale in scala 1:200;
- **ALL.5B) Mappa Wegis** Foglio 24 Particella 542;
- **ALL.5c) Elenco immobili** Foglio 24 Particella 542.

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

- **ALL.6A) Elenco formalità per immobile** N.C.E.U. Salerno (SA) Foglio 24 Particella 542 Subalterno 1 (LOTTO UNICO) aggiornato al 13/01/2025;
- **ALL.6B) NOTA DI TRASCRIZIONE_ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 18/09/2024 (su cui è incardinata la presente E.I. 248/2024), **trascritto il 10/10/2024 ai nn. R.G. 42364 R.P. 34651, Presentazione n. 9 Rep. 6806, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS e OMISSIS (Debitori)**, per una somma di 96.932,42 € oltre interessi e spese successive. Detto Pignoramento aggredisce:

Ing. Maria Luisa Morrica





- **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo ai Debitori OMISSIS e OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO:** Abitazione dislocata su due livelli (Piano Terra rialzato e Piano Primo), sita in un fabbricato a schiera all'interno di un complesso di edifici di Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42 nel Comune di Salerno (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 24 Particella 542 Subalterno 1, Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce n. 42, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 119,00 m² (totale escluse aree scoperte: 119,00 m²), Rendita 440,28 €.

- **ALL.6c) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA (DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO) a favore di BANCO DI NAPOLI S.p.A.** (Creditore Ipotecario, cessionario all'attuale Creditore Procedente OMISSIS) contro OMISSIS e OMISSIS (Debitori), **trascritta il 18/04/2012 ai nn. R.G. 14692 R.P. 1225**. Detta formalità, iscritta per un capitale di 300.000,00 €, aggredisce, l'immobile di cui al LOTTO UNICO (Unità negoziale n. 1 in Nota di iscrizione di Ipoteca), come di seguito configurato:
 - **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo ai Debitori OMISSIS e OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO:** Abitazione dislocata su due livelli (Piano Terra rialzato e Piano Primo), sita in un fabbricato a schiera all'interno di un complesso di edifici di Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42 nel Comune di Salerno (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 24 Particella 542 Subalterno 1, Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce n. 42, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 119,00 m² (totale escluse aree scoperte: 119,00 m²), Rendita 440,28 €.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze sostanziali**, per il normale prosieguo dell'iter procedurale di cui alla presente E.I. 248/2024.

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 ricorrere nei 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 DEI BENI ESECUTATI**ASPETTI URBANISTICI**

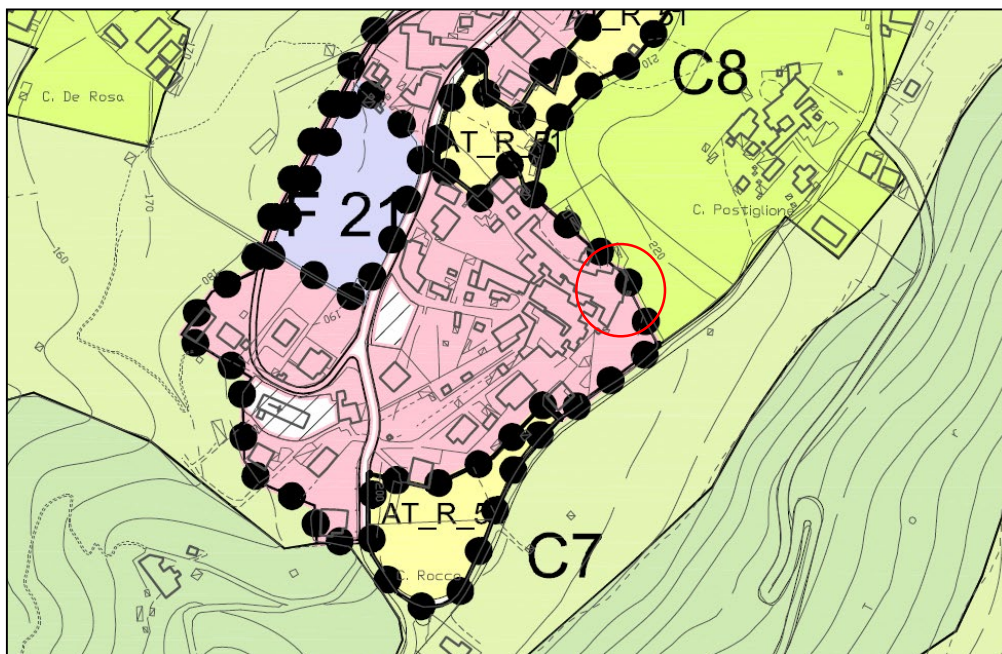
Relativamente agli **aspetti urbanistici**, Il Fabbricato Part.Illa 542 di ricaduta del **LOTTO UNICO (Sub. 1)** in Salerno (SA) alla Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce, ricade in **Zona omogenea “B”**, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Salerno (**P.U.C. di Salerno**, formato ai sensi degli artt. 23 e 24 della L.R.C. 16/2004 ed adottato

Ing. Maria Luisa Morrica





con delibera di C.C. n. 56 del 16/11/2006, approvato con D.P.G.P. n. 147/2006, pubblicato sul BURC n. 2 del 08/01/2007, e vigente dal 24/01/2007), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi.



Legenda

••••• CONFINE COMUNALE

..... LIMITE DI ZONA OMOGENEA

■ ZONA OMOGENEA A

■ ZONA OMOGENEA B

■ B1_n - Agglomerato urbano esistente a destinazione prevalentemente produttiva-servizi

■ AT_R_n Area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale

■ AT_PS_n Area di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva-servizi

Stralcio P.U.C. di Salerno (SA), con indicazione dei vincoli e delle risorse, nonché della zona omogenea di ricaduta del LOTTO UNICO (cfr. P.U.C. di Salerno).

Ing. Maria Luisa Moricca



**ASPETTI EDILIZI**

Relativamente, invece, agli **aspetti edilizi**, l'intero Fabbricato di ricaduta del Sub. 1 esecutato risulta **edificato in data antecedente al 01/09/1967**, come chiaramente indicato in *Titolo di provenienza del 2012 a rogito Notaio Dott. Matteo Fasano*.

La sottoscritta C.T.U. ha scrupolosamente prodotto ***Istanza di accesso formale agli Atti*** presso il SUE del Comune di Salerno ***protocollata con n. 0029568 del 04/02/2025***.

Tuttavia, dopo numerose ricerche presso l'Archivio, **non è stata rinvenuta alcuna Pratica edilizia inerente all'Immobile oggetto di esecuzione**, come da Attestazione fornita al C.T.U. del 25/02/2025.

Per quanto attiene, nello specifico, al ***Sub. 1 esecutato***, l'immobile non è stato oggetto di modifiche richiedenti provvedimenti amministrativi, né oggetto di provvedimenti sanzionatori, come si evince chiaramente anche nell'Atto di acquisto per Notaio Dott. Matteo Fasano del 2012 (*cfr. All.ti 3*).

Tuttavia, all'esito del sopralluogo C.T.U., è stata riscontrata una lieve ***difformità della Planimetria assentita con lo stato effettivo dei luoghi***, difformità consistente nella differente rappresentazione delle tramezzature e delle scale di collegamento.

E, dunque, ferma restando ogni valutazione e parere formale in capo agli Uffici Tecnici preposti per competenza (*SUE di Salerno e Agenzia del Territorio*), a fini puramente estimativi, considerando già una preliminare tutela da ribassi procedurali agevolativa per i potenziali Acquirenti, la sottoscritta C.T.U. ravvede per il ***LOTTO UNICO*** motivi di detrazione esclusivamente per gli aspetti edilizio-catastali (necessità di redazione pratica DOCA di riaggiornamento planimetrico catastale unitamente alla presentazione di CILA e SCA presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salerno), il tutto espresso per il tramite di detrazione sul Valore di mercato espressa in percentuale (-3%), come meglio argomentato nel successivo Quesito dedicato alla stima del LOTTO UNICO.

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 DEI VALORI 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 del bene esecutato, ubicato nella **zona suburbana-periferica della frazione Giovi di Salerno**, nella fattispecie è stato adottato un **doppio procedimento di stima**, di seguito descritto:

1) Procedimento di stima indiretta (per fonti O.M.I., Borsino, Quotazioni MetroQuadro e Valori Fondiari Medi) **mono-parametrico** basato sul parametro superficiale, adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Si è ottenuto, per mediazione dei Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino, dei Valori Fondiari Medi e dei Valori puntuali di Listino Quotazioni metro quadro/FIAP il Valore unitario con riferimento alla zona suburbana-periferica della frazione Giovi di

Ing. Maria Luisa Morrica





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

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

18/01/25, 16:52 Quotazioni Stime Valutazioni Immobiliari Mq Salerno Giovi Casa Polla Casa D Amato Casa Rocco San Bartolomeo Casa Vicina...

Quotazioni Immobiliari di Zona ALL. 9C

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 1.210	Valore medio Euro 1.543	Valore massimo Euro 1.876	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 1.049	Valore medio Euro 1.338	Valore massimo Euro 1.628	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 939	Valore medio Euro 1.168	Valore massimo Euro 1.398	Valuta subito questo immobile

Ing. Maria Luisa Moricca

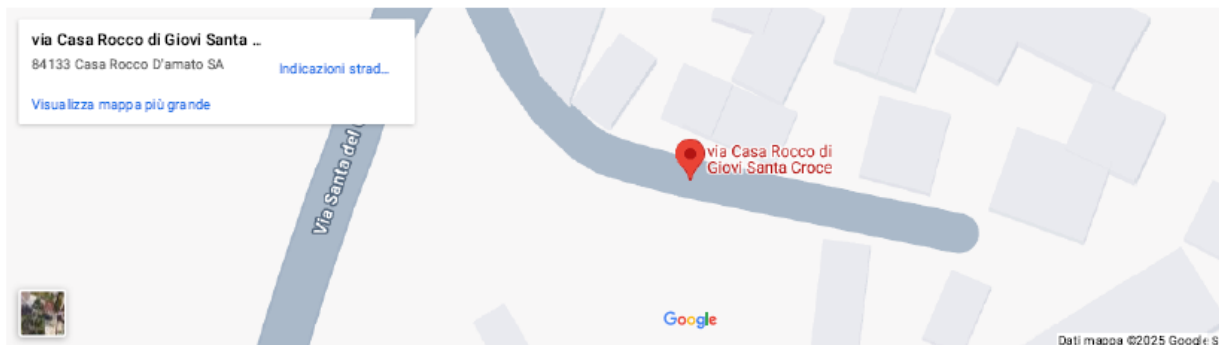




- **Listino immobiliare Quotazioni metro quadro/FIAIP** della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della zona;

Valori MetroQuadro

Indietro



via CASA ROCCO DI GIOVI SANTA CROCE, SALERNO

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	1100	4
2024	Abitazioni tipo economico	800	3
2024	Abitazioni Signorili		
2024	Ville e Villini	1100	4
2024	Box		
2024	Magazzini Depositi	300	3
2024	Negozi		
2024	Uffici		
2024	Laboratori		
2024	Capannoni industriali		

- **Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell' *Agenzia del Territorio* (Valori **OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un Valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. In particolare, i **Valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli

Ing. Maria Luisa Monica





perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le Quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e

Ing. Maria Luisa Morrica





ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: SALERNO
Comune: SALERNO
Fascia/zona: Suburbana/GIOVI BOTTIGLIERI-S.NICOLA-PIEGOLELLE-CASA POLLA-CASA D'AMATO-CASA ROCCO-SAN BARTOLOMEO-CASA VICINANZA- INCARTO-ALTIMARI
Codice di zona: E7
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	2,8	4,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1500	L	2,3	3,3
Box	NORMALE	570	760	L	1,8	2,6
Ville e Villini	NORMALE	1150	1650	L	2,9	4,3

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

VALORE UNITARIO PER LA STIMA $V_{u,1}$
MEDIATO TRA LE FONTI INDIRETTE:

$V_{u,1}$	$V_{u,1} \text{ [€/m}^2\text{]} = \frac{1.050,00 + 1.550,00}{2} + 1.338,00 + 1.100,00 / 3$ <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/FAIP [€/m²]</div> </div>	<p>= 1.246,00 €/m²</p> <p>~ 1.250,00 €/m²</p>
-----------	---	--

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

Ing. Maria Luisa Monica





più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

OFFERTA IMMOBILIARE DI BENE ANALOGO

28/02/25, 09:41 Annunci Immobiliari - Cerca l'Annuncio per la Vendita e l'Affitto di Immobili, Case e Appartamenti tra le Agenzie di Immobiliare.it



SB Media Immobiliare
Via Luigi Guercio 42 84134
Salerno (SA)

Tel. 089 240 3104
Fax. 089793861

Appartamento in Vendita

Via Casa Postiglione 84133, Salerno (SA)

Zone: Casa Manzo, Giovi, Giovi Bartolomeo, Giovi Altimare

Quartiere: Giovi Bartolomeo - Giovi Altimare

€ 97.000

Riferimento: 1200RA25440



Locali: 2

Cucina: Abitabile

Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica **G** Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Bagni: 2

Disponibilità: libero

Terrazzo: Sì

Superficie: 70 m²

Totale piani: 3

€/m² ~ 1.400,00 €/m²

VALORE UNITARIO PER LA STIMA $V_{u,2}$ – FONTI DIRETTE

$V_{u,2}$	= 1.400,00 €/m²
-----------	-----------------------------------

Mediando i Valori unitari desunti da fonti comparative indirette e dirette, si ottiene il **Valore unitario base** per la stima del **LOTTO UNICO**:

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_u – ABITAZIONI CIVILI

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

$V_{unitario}$	V_u [€/m ²] = $(V_{u,1} + V_{u,2}) / 2 = 1.250,00 + 1.400,00 / 2$	= 1.325,00 €/m²
----------------------------------	---	-----------------------------------

Segue **Stima LOTTO UNICO** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**STIMA LOTTO UNICO**

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 anche dello stato di **manutenzione/conservazione degli esterni/interni**, 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 (-2% con giardino e -5% senza giardino)**, primo (-20% con e senza ascensore), secondo (-3% con ascensore; -5% senza ascensore), terzo (0% con ascensore; -25% senza ascensore), superiore (+5% con ascensore; -30% senza ascensore), ultimo (+10% con ascensore; -30% senza ascensore), attico (+20% con ascensore; -20% senza ascensore);
- **riscaldamento**: **autonomo (+5%)**, centralizzato (0%), centralizzato con contabilizzatore (+2%); assente/da revisionare (0%);
- **esposizione e vista**: esterna panoramica (+10%), esterna (+5%), **mista (0%)**, interna (-5%), completamente interna (-10%);
- **stato di conservazione**: da ristrutturare (-15%), **stato discreto (-5%)**, 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) 20% **(stato buono) 0%**, (stato scadente) -20%;
- **luminosità**: molto luminoso (+10%), luminoso (+5%), **mediamente luminoso (0%)**, poco luminoso (-5%).

Il totale dei coefficienti correttivi, di cui sopra, è il seguente:

TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI: 90%

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 248/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO (SUB. 1)		
V_{mercato} Abitazione Sub. 1	$V_1 [€] = 98,00 \times 1.325,00 \times 0,90$ ↓ Superficie lorda comm. [m ²] ↓ V _U [€/m ²] ↓ Coeff. correttivi (cfr. L. 392/1978)	= 116.865,00 € ~ 117.000,00 €
Deposito Piano T	$V_1 [€] = 21,00 \times 1.325,00 \times 0,60$ ↓ Superficie lorda comm. [m ²] ↓ V _U [€/m ²] ↓ Incidenza percentuale (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari Agenzia delle entrate)	= 16.695,00 € ~ 17.000,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO		134.000,00 €

DETRAZIONI SUL VALORE DI MERCATO	
<i>Detrazione legata ad oneri di redazione pratica DOCA di riaggiornamento planimetrico catastale unitamente alla presentazione di CILA e SCA presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salerno:</i> (-3% del Valore di mercato ~ - 4.000,00 €)	- 3%

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (ESECUTATA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA) N.C.E.U. SALERNO (SA) FOGLIO 24 PARTICELLA 542 SUB. 1	
VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO	130.000,00 € <i>(euro centotrentamila)</i>

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 28/02/2025, si rappresenta quanto segue:

- i **beni mobili** afferenti all'**Appartamento Sub. 1 esecutato** di cui al LOTTO UNICO sono di proprietà del **nucleo familiare degli Esecutati Sigg. OMISSIS e OMISSIS**.

Il Valore di tali beni si stima in circa **15.000,00 €**, mentre i **costi di trasloco** potrebbero stimarsi in **3.000,00 €**, importo che tuttavia la sottoscritta C.T.U. non ritiene di detrarre dal Valore di stima, in quanto i detentori stessi presumibilmente sono interessati alla loro conservazione e, se si rendesse necessario, provvederebbero al trasloco a proprie spese. Resta, in ogni caso, piena facoltà dei detentori dell'immobile fornire proprio inventario quantitativo del Valore dei beni mobili, anche per il tramite di un proprio 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.”

Non ritenendo soddisfacente ai fini di chiarezza e a vantaggio di lettura, oltre che di difficile interpretazione, l'uso di file separato quale “SCHEMA SINTETICA ESPERTO STIMATORE”, a maggior vantaggio di Procedura, si riporta all'interno dello stesso Quesito 16 e in separato file equipollente e sostitutivo della scheda, il **RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO UNICO**, contenente tutte le informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 248/2024.

Segue **Riepilogo sintetico E.I. 248/2024** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 248/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

DESCRIZIONE SOMMARIA (E.I. 248/2024)

LOTTO UNICO (E.I. 248/2024)

ESECUTATA QUOTA 1/1 DELL'INTERO DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:

Abitazione dislocata su due livelli (Piano Terra rialzato e Piano Primo), sita in un fabbricato a schiera all'interno di un complesso di edifici di Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42 nel Comune di Salerno (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 24 Particella 542 Subalterno 1, Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce n. 42, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 119,00 m² (totale escluse aree scoperte: 119,00 m²), Rendita 440,28 €.

TITOLI DI PROPRIETÀ (E.I. 248/2024)

Dall'analisi della Certificazione notarile (cfr. All. 3A) e per confronto con i Titoli di proprietà (cfr. Allegati 3), si rappresenta che il cespite esecutato è pervenuto agli **Esecutati Sig.ri OMISSIS e OMISSIS** in virtù di:

- **ALL.3B) Atto di Compravendita per Notaio Dott. Matteo Fasano del 16/04/2012 rep. 51242 racc. 27490** (Titolo di proprietà principale), **trascritto il 18/04/2012 ai nn. R.G. 14691 R.P. 12307**, stipulato tra gli Acquirenti Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (Debitori) allora coniugati in regime di separazione dei beni, e i Venditori Sig.ri OMISSIS (Soggetti terzi danti causa). L'Atto di Compravendita, nello specifico, attiene al **diritto di PIENA PROPRIETÀ**, acquisito in Quota 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni dai Debitori Sig.ri OMISSIS e OMISSIS sull'immobile di cui al LOTTO UNICO, come di seguito configurato:
 - **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo ai Debitori OMISSIS e OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO:** Abitazione dislocata su due livelli (Piano Terra rialzato e Piano Primo), sita in un fabbricato a schiera all'interno di un complesso di edifici di Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42 nel Comune di Salerno (SA).

Ing. Maria Luisa Morrica





Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 24 Particella 542 Subalterno 1, Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce n. 42, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 119,00 m² (totale escluse aree scoperte: 119,00 m²), Rendita 440,28 €.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E ALTRI ONERI (E.I. 248/2024)

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U. in data **13/01/2025**, sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. All.ti 6):

- **ALL.6B) NOTA DI TRASCRIZIONE_ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 18/09/2024 (su cui è incardinata la presente E.I. 248/2024), **trascritto il 10/10/2024 ai nn. R.G. 42364 R.P. 34651, Presentazione n. 9 Rep. 6806**, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS e OMISSIS (Debitori), per una somma di 96.932,42 € oltre interessi e spese successive. Detto Pignoramento aggredisce:
 - **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo ai Debitori OMISSIS e OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO**: Abitazione dislocata su due livelli (Piano Terra rialzato e Piano Primo), sita in un fabbricato a schiera all'interno di un complesso di edifici di Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42 nel Comune di Salerno (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 24 Particella 542 Subalterno 1, Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce n. 42, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 119,00 m² (totale escluse aree scoperte: 119,00 m²), Rendita 440,28 €.
- **ALL.6c) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA (DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO)** a favore di BANCO DI NAPOLI S.p.A. (Creditore Ipotecario, cessionario all'attuale Creditore Procedente OMISSIS) contro OMISSIS e OMISSIS (Debitori), **trascritta il 18/04/2012 ai nn. R.G. 14692 R.P. 1225**. Detta formalità, iscritta per un capitale di 300.000,00 €, aggredisce, l'immobile di cui al LOTTO UNICO (Unità negoziale n. 1 in Nota di iscrizione di Ipoteca), come di seguito configurato:

Ing. Maria Luisa Morrica





- **QUOTA 1/1 dell'intero diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo ai Debitori OMISSIS e OMISSIS:
 - **LOTTO UNICO:** *Abitazione dislocata su due livelli (Piano Terra rialzato e Piano Primo), sita in un fabbricato a schiera all'interno di un complesso di edifici di Via Casa Rocco di Giovi Santacroce civ. 42 nel Comune di Salerno (SA).*
Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 24 Particella 542 Subalterno 1, Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce n. 42, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 119,00 m² (totale escluse aree scoperte: 119,00 m²), Rendita 440,28 €.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze sostanziali**, per il normale prosieguo dell'iter procedurale di cui alla presente E.I. 248/2024.

STATO DI POSSESSO (E.I. 248/2024)

Circa lo **stato effettivo di possesso materiale**, all'esito di interpellazione dei Sigg. OMISSIS e OMISSIS (*Esecutati*), i quali hanno consentito l'accesso durante le operazioni di sopralluogo congiunto C.T.U./Custode del **28/02/2025**, si rappresenta che il LOTTO UNICO (*Appartamento Sub. 1*) risulta materialmente occupato dal nucleo familiare degli Esecutati, e che si rileva l'**assenza di Contratti di locazione e/o Comodati d'uso registrati**.

E, dunque, **il LOTTO UNICO può considerarsi libero ai fini della presente E.I. 248/2024**. Resta facoltà della preg.ma Custodia nominata relazionare, anche in *itinere* di Procedura, sullo stato di possesso materiale e su eventuali aspetti locativi transitori.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA (E.I. 248/2024)

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, il *Fabbricato Part.lla 542* di ricaduta del **LOTTO UNICO (Sub. 1)** in Salerno (SA) alla Via Casa Rocco di Giovi Santa Croce, ricade in **Zona omogenea "B"**, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Salerno (**P.U.C. di Salerno**, formato ai sensi degli artt. 23 e 24 della L.R.C. 16/2004 ed adottato

Ing. Maria Luisa Monica





con delibera di C.C. n. 56 del 16/11/2006, approvato con D.P.G.P. n. 147/2006, pubblicato sul BURC n. 2 del 08/01/2007, e vigente dal 24/01/2007).

Relativamente, invece, agli **aspetti edilizi**, l'intero Fabbricato di ricaduta del Sub. 1 esecutato risulta **edificato in data antecedente al 01/09/1967**, come chiaramente indicato in *Titolo di provenienza del 2012 a rogito Notaio Dott. Matteo Fasano*.

La sottoscritta C.T.U. ha scrupolosamente prodotto ***Istanza di accesso formale agli Atti*** presso il SUE del Comune di Salerno ***protocollata con n. 0029568 del 04/02/2025***. Tuttavia, dopo numerose ricerche presso l'Archivio, **non è stata rinvenuta alcuna Pratica edilizia inerente all'Immobile oggetto di esecuzione**, come da Attestazione fornita al C.T.U. del 25/02/2025.

Per quanto attiene, nello specifico, al **Sub. 1 esecutato**, l'immobile non è stato oggetto di modifiche richiedenti provvedimenti amministrativi, né oggetto di provvedimenti sanzionatori, come si evince chiaramente anche nell'Atto di acquisto per Notaio Dott. Matteo Fasano del 2012 (*cf. All.ti 3*).

Tuttavia, all'esito del sopralluogo C.T.U., è stata riscontrata una lieve **difformità della Planimetria assentita con lo stato effettivo dei luoghi**, difformità consistente nella differente rappresentazione delle tramezzature e delle scale di collegamento.

E, dunque, ferma restando ogni valutazione e parere formale in capo agli Uffici Tecnici preposti per competenza (*SUE di Salerno e Agenzia del Territorio*), a fini puramente estimativi, considerando già una preliminare tutela da ribassi procedurali agevolativa per i potenziali Acquirenti, la sottoscritta C.T.U. ravvede per il **LOTTO UNICO** motivi di detrazione esclusivamente per gli aspetti edilizio-catastali (necessità di redazione pratica DOCA di riaggiornamento planimetrico catastale unitamente alla presentazione di CILA e SCA presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salerno), il tutto espresso per il tramite di detrazione sul Valore di mercato espressa in percentuale (-5%), come meglio argomentato nel successivo Quesito dedicato alla stima del LOTTO UNICO.

Ing. Maria Luisa Morrica





PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE (E.I. 248/2024)

- I Dati catastali del LOTTO UNICO coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Nota di trascrizione;
- le Visure storiche catastali riportano correttamente gli attuali intestatari, con le relative Quote intestate di ½ ciascuno, non riportando tuttavia lo stato civile effettivo di separazione giudiziale tra i coniugi omologata nel 2003. Ai fini di Procedura, comunque, non si intravedono aspetti di comunione delle Quote, e ciò indipendentemente dall'evoluzione dello stato civile;
- il Fabbricato di ricaduta è correttamente indicato in Mappa Wegis;
- **la Planimetria catastale del LOTTO UNICO Sub. 1** risulta essere **lievemente difforme rispetto allo stato di fatto**;
- non esiste **Amministrazione Condominiale esterna** formalmente costituita.

RIEPILOGO VALORI A BASE D'ASTA (E.I. 248/2024)

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO	130.000,00 € (euro centotrentamila)
--	---

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** del LOTTO UNICO, le cui caratteristiche vengono di seguito sintetizzate, è completata con opportune didascalie e la stessa è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. Il rilievo metrico/fotografico è stato eseguito dal C.T.U. in data 28/02/2025 (cfr. Verbale congiunto di primo accesso in All. 8), alla presenza di:

- Custode nominato Dott. OMISSIS.

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.**

I **rilievi metrici** del LOTTO UNICO stati effettuati utilizzando come riferimento le Planimetrie rinvenute dai dati catastali, e sono stati successivamente tradotti in elaborati grafici, sia su base mappale di Geoportale e ortofoto, sia anche in formato grafico digitale (cfr. Allegati 10).

I **rilievi fotografici** del LOTTO UNICO sono stati realizzati 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°;

Ing. Maria Luisa Morrica





- Teleobiettivo da 10MP 3x Zoom Ottico, AF, OIS, F2.4, FOV 36°;
- Teleobiettivo da 10MP 10x Zoom Ottico, AF, OIS, F4.9, FOV 11°;
- diaframma con apertura $f\ 1.8 + f\ 2.2 + f\ 2.4 + f\ 4.9$;
- zoom digitale fino a 10x;
- autofocus con Focus Pixels;
- HDR automatico per le foto;
- stabilizzazione automatica dell'immagine;
- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: JPEG.

Il LOTTO UNICO è stato completamente inquadrato con:

- *l'identificazione dell'accessibilità al LOTTO UNICO;*
- *l'individuazione del contesto urbano di ricaduta;*
- *la localizzazione dell'unità immobiliare eseguita;*
- *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.*

Segue **Quesito 18** →

Ing. Maria Luisa Morrica





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 il compendio esecutato, e ha trovato debiti riscontri presso i Pubblici Uffici.

Segue **Quesito 19** →

Ing. Maria Luisa Morica





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. 248/2024, è stato nominato il Custode Giudiziario nella persona del preg.mo Dott. OMISSIS e, dunque, sarà cura della sottoscritta C.T.U. tenersi a disposizione della Custodia, anche in *itinere* di Procedura. Relativamente ad eventuali **problemi strutturali**, si sottolinea che:

- gli interni del LOTTO UNICO si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione, pertanto non si ravvedono motivi di pregiudizio statico per il cespite esecutato.

Segue **Congedo C.T.U.** →

Ing. Maria Luisa Morrica





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 27/05/2025** 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. **71 pagine**, compresa l'intestazione, ed oltre **10 gruppi di Allegati**.

Con osservanza.

Salerno, 14/03/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Maria Luisa Morrica
(f.to digitalmente)

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

Ing. Maria Luisa Morrica





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: TITOLI DI PROPRIETÀ PRINCIPALE E RELATIVE TRASCRIZIONI

ALLEGATI 4: DATI ANAGRAFICI DEGLI ESECUTATI

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

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

ALLEGATI 7: TITOLI EDILIZI DEL BENE PIGNORATO

ALLEGATI 8: VERBALI 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

ALTRI ALLEGATI

RISPOSTE CON OMISSIS PER PUBBLICAZIONE SU SITO ASTE IMMOBILI;

RIEPILOGO SINTETICO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTO UNICO;

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA DEL LOTTO UNICO;

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

Ing. Maria Luisa Morrica

