



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. ILL.MA DOTT.SSA FRANCESCA SICILIA

E.I. n. R.G.E. 8/2023

RISPOSTE CONCLUSIVE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.

(udienza fissazione modalità di vendita: 06/02/2024)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

Rappresentante legale:

OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

OMISSIS

Dicembre 2023

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

SOMMARIO

SOMMARIO	2
CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 8/2023)	4
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.	5
QUESITI 1-2-3	6
QUESITO 4	6
QUESITO 5	6
QUESITO 6	6
QUESITO 7	7
QUESITO 8	7
QUESITO 9	7
QUESITO 10	8
QUESITO 11	8
QUESITO 12	8
QUESITO 13	8
QUESITO 14	9
QUESITO 15	9
QUESITO 16	10
QUESITO 17	10
QUESITO 18	11
QUESITO 19	11
QUESITO 20	11
QUESITI 1-2-3	12
QUESITO 4	15
QUESITO 5	15
5.1 - DATI CATASTALI LOTTO UNICO	15
5.2 - CONFINI LOTTO UNICO	16
NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA	16
5.3 - INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI	17
DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO	17
FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO UNICO	21
PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO	29
PLANIMETRIA CATASTALE (LOTTO UNICO)	29
PLANIMETRIA DIGITALIZZATA (LOTTO UNICO)	30

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 6	31
6.1 - PROVENIENZA DEL CESPITE ESECUTATO AL DEBITORE	31
QUESITO 7	33
QUESITO 8	34
8.1 - STATO DI POSSESSO DEL BENE ESECUTATO	34
QUESITO 9	35
QUESITO 10	38
10.1 - REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	38
QUESITO 11	38
11.1 - FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	39
QUESITO 12	41
QUESITO 13	44
13.1 - VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE	44
QUESITO 14	47
14.1 - REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE PIGNORATO	47
QUESITO 15	52
15.1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI	52
VALORE DI MERCATO - LOTTO UNICO	58
ONERI COMPLESSIVI A DETRARSI - LOTTO UNICO	59
N.C.E.U. CONTURSI TERME (SA) FOGLIO 14 PART. 245 SUB. 19	59
QUESITO 16	60
16.1 - QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI	60
QUESITO 17	61
QUESITO 18	62
18.1 - RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA	62
QUESITO 19	64
QUESITO 20	65
CONGEDO C.T.U.	66
ELENCO ALLEGATI	67
ALTRI ALLEGATI:	67

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 8/2023)

LOTTO UNICO (E.I. 8/2023) QUOTA 1/1 DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:
Appartamento per civile abitazione, al piano quarto ed ultimo (interno 8) della Scala "B", sito in un fabbricato condominiale "Condominio 4 Pini" di Via Circumvallazione civico 12 a Contursi Terme (SA).

Dati catastali:

N.C.E.U. Contursi Terme (SA), Foglio 14 particella 245 subalterno 19, Via Gorgola (pregressa indicazione toponomastica, attuale Via Circumvallazione civ. 12) – Scala "B" Interno 8 Piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 110,00 m² (totale escluse aree scoperte: 108,00 m²) rendita 325,37 €.

Il cespite pignorato (**quota 1/1 del diritto di piena proprietà**) si trova in un fabbricato condominiale denominato "Condominio 4 Pini" nella zona semiperiferica di Contursi Terme, prov. di Salerno, precisamente in **Via Circumvallazione civ. 12**. L'edificio condominiale di ricaduta del cespite risulta in discrete condizioni di conservazione, con struttura intelaiata in c.a., muratura in laterizio e copertura a falde inclinate.

L'appartamento al **piano quarto SENZA ASCENSORE** (ultimo dell'edificio condominiale di ricaduta), Scala "B", interno 8, è articolato su un unico livello (**superficie utile totale pari a 93,90 m²**), ed è composto da *cucina, quattro camere, unico WC e ripostiglio*. I fronti liberi di affaccio sono due (lato nord e lato sud) e vi è unico balcone verso sud di media metratura ad ampio orizzonte panoramico. L'abitazione, **attualmente non utilizzata** e dunque totalmente **priva di mobilio ed arredo**, si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, stante lo stato di prolungato disuso e la necessità di ristrutturazione degli interni. Sono state riscontrate, altresì, **tracce di infiltrazioni e macchie di umidità in alcune camere e nel ripostiglio**.

Il Fabbricato è provvisto di Organismo Condominiale costituito, ed esistono sull'appartamento oneri condominiali pendenti, di natura ordinaria e straordinaria, non trascurabili.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:

Valore a base d'asta: **51.000,00 €** (diconsì: cinquantunomila euro)

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

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 8/2023 R.G.E. Tribunale di Salerno

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

OMISSIS

La sottoscritta **Dott. Ing. Maria Luisa Morrica**, OMISSIS, domiciliata OMISSIS, a seguito della **nomina di Esperto in data 10/05/2023** a firma dell'Ill.ma G.E. Dott.ssa Francesca Sicilia, e del **verbale di conferimento di incarico di stima** in data **11/05/2023** (*cfr. All.ti 1 e a seguire oltre che Atti del Procedimento*),

RIFERISCE,

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **20 quesiti**, formulati dal G. E, come di seguito riportati.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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...”

QUESITO 5

“Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.”

QUESITO 6

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

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 7

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

QUESITO 8

“Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”

QUESITO 9

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

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 10

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

QUESITO 11

“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 12

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.”

QUESITO 13

“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

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato."

QUESITO 14

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

QUESITO 15

"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

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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 16

“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 17

*“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

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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 18

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

QUESITO 19

“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 20

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

Seguono Quesiti 1-2-3 →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITI 1-2-3

1. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.
2. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”.
3. “Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”

L’analisi della documentazione ipo-catastale agli Atti del procedimento è risultata completa di Nota di trascrizione del pignoramento, Certificazione notarile e di Nota di trascrizione dell’Atto di compravendita (titolo di proprietà principale):

- ➔ **ALL.3B) Nota di trascrizione dell’Atto di compravendita** (titolo di proprietà principale) per Notaio Dott. Sergio Barela del 20/10/2014 rep. 83681/30804, trascritto il 21/10/2014 ai nn. R.G. 34535 e R.P. 28879, stipulato tra l’Acquirente OMISSIS (Debitore) e la Venditrice OMISSIS (dante causa del Debitore). La compravendita attiene alla **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** acquisita dal Debitore Sig. OMISSIS (all’epoca di **stato civile libero in quanto legalmente separato**) sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: appartamento al piano quarto ed ultimo (interno 8) della Scala “B”, sito in un fabbricato condominiale “Condominio 4 Pini” di Via Circumvallazione civico 12 a Contursi Terme (SA). **Dati catastali: N.C.E.U. Contursi Terme (SA), Foglio 14 Particella 245 Subalterno 19**, Via Gorgola (pregressa indicazione toponomastica, attuale Via Circumvallazione civ. 12) – Scala “B” Interno 8 Piano 3, categoria A/2, classe 3,

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

consistenza 6 vani, superficie catastale 110,00 m² (totale escluse aree scoperte: 108,00 m²) rendita 325,37 €.

La vendita è stata fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ragione, azione, con tutti i diritti inerenti e con le servitù attive e passive, anche sugli spazi condominiali.

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

- **ALL.2A) Atto di pignoramento immobiliare** del 15/12/2022 (su cui è incardinata la presente E.I. 8/2023), **trascritto il 13/01/2023 presentazione n. 23 ai nn. R.G. 1513 R.P. 1272, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente in qualità di successore di OMISSIS – Creditore Ipotecario) contro OMISSIS (Debitore)**, per una somma di 75.897,00 €, oltre le spese di notifica, gli ulteriori interessi liquidati al tasso, dalla scadenza e con le modalità indicate nel ricorso monitorio, spese ed accessori successivi. Detto pignoramento aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO: appartamento al piano quarto ed ultimo (interno 8) della Scala “B”, sito in un fabbricato condominiale “Condominio 4 Pini” di Via Circumvallazione civico 12 a Contursi Terme (SA). Dati catastali: N.C.E.U. Contursi Terme (SA), Foglio 14 Particella 245 Subalterno 19**, Via Gorgola (pregressa indicazione toponomastica, attuale Via Circumvallazione civ. 12) – Scala “B” Interno 8 Piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 110,00 m² (totale escluse aree scoperte: 108,00 m²) rendita 325,37 €.
- **ALL.6B) Nota di trascrizione dell’atto di pignoramento immobiliare** del 15/12/2022 (su cui è incardinata la presente E.I. 8/2023), **trascritto il 13/01/2023 presentazione n. 23 ai nn. R.G. 1513 R.P. 1272, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente in qualità di successore di OMISSIS – Creditore Ipotecario) contro OMISSIS (Debitore)**, per una somma di 75.897,00 €, oltre le spese di notifica, gli ulteriori interessi liquidati al tasso, dalla scadenza e con le modalità indicate nel ricorso monitorio, spese ed accessori successivi. Detto pignoramento aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO: appartamento al piano quarto ed ultimo (interno 8) della Scala “B”, sito in un fabbricato condominiale “Condominio 4 Pini” di Via Circumvallazione civico 12 a Contursi Terme (SA). Dati catastali: N.C.E.U. Contursi Terme (SA), Foglio 14 Particella 245 Subalterno 19**, Via Gorgola (pregressa indicazione toponomastica, attuale Via Circumvallazione civ. 12) – Scala “B” Interno 8 Piano 3, categoria A/2, classe 3,

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

consistenza 6 vani, superficie catastale 110,00 m² (totale escluse aree scoperte: 108,00 m²) rendita 325,37 €.

Vagliate altresì:

- ➔ All.2b) Nota di iscrizione a ruolo della procedura esecutiva E.I. 8/2023;
- ➔ All.2c) Istanza di vendita, con richiesta di vendita dei beni oggetto di descrizione nell'atto di pignoramento.

si può dedurre che,

la documentazione stessa relativa al LOTTO UNICO come sopra individuato **è in regola, completa ed idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti da 4 a 20 delle raccomandazioni C.T.U. (*cfr. All.1*).

Semplicemente, si rileva l'opportunità di *Avviso ex art. 498 c.p.c.*, espletabile anche *in itinere*, verso il Creditore iscritto *OMISSIS*, titolare di Ipoteca derivante da Concessione Amministrativa/Riscossione del 2017, per un importo di capitale pari a 177.089,83 €.

Segue Quesito 4 ➔

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 4

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

Il quesito 4 è propedeutico alla risposta esaustiva del successivo quesito 5 e, considerando l'idoneità della documentazione ipo-catastale già vagliata nei quesiti iniziali 1-2-3, la sottoscritta C.T.U. non ravvede motivi ostativi per la prosecuzione dell'analisi ai quesiti successivi.

QUESITO 5

“Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.”

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

5.1 - DATI CATASTALI LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 8/2023) QUOTA 1/1 DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:
Appartamento per civile abitazione, al piano quarto ed ultimo (interno 8) della Scala “B”, sito in un fabbricato condominiale “Condominio 4 Pini” di Via Circumvallazione civico 12 a Contursi Terme (SA).

Dati catastali:

N.C.E.U. Contursi Terme (SA), Foglio 14 Particella 245 Subalterno 19, Via Gorgola (pregressa indicazione toponomastica, attuale Via Circumvallazione civ. 12) – Scala “B” Interno 8 Piano 3, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 110,00 m² (totale escluse aree scoperte: 108,00 m²) rendita 325,37 €.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5.2 – CONFINI LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO**, Appartamento Sub. 19 interno 8 Scala “B” afferente a tipologia in linea con doppio fronte di affaccio contrapposto, risulta, nel suo complesso, delimitato e **confinante**:

- a **nord**, tramite setto murario perimetrale e affacci finestrati, con il sottostante ballatoio pedonale esterno di accesso, di uso condominiale;
- a **sud**, tramite affaccio balconato e affacci finestrati, con la sottostante Via Circumvallazione;
- a **est**, tramite setto murario cieco divisorio, con altra unità immobiliare non eseguita (interno 7 Scala “C”);
- a **ovest**, tramite setto murario cieco divisorio e portone di accesso, con vano scale condominiali (Scala “B”) e con altra unità immobiliare non eseguita (interno 7 Scala “B”).

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).

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. Si rileva semplicemente la **pregressa indicazione toponomastica indicata in visura catastale** (ex Via Gorgola SNC in Atti catastali, ed invece attuale toponomastica di Via Circumvallazione civ. 12). Inoltre, il piano terzo indicato in Visura e Planimetria catastale non corrisponde poi all’effettivo piano quarto dove si trova l’immobile eseguito. Tali lievi discrasie catastali, in ogni modo, non inficiano l’individuazione univoca ed incontrovertibile del cespite eseguito.
- sul LOTTO UNICO non insiste altro pignoramento, né altra procedura esecutiva diversa dalla presente E.I. 8/2023;
- le visure storiche riportano correttamente gli intestatari pregressi e attuali, nonché il titolo di proprietà, con specificazione dei diritti reali;
- il Fabbricato di ricaduta Part.IIa 245 è correttamente indicato nello stralcio di mappa catastale ed è presente elaborato planimetrico dell’intero edificio condominiale;
- la planimetria catastale è sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto.

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

Segue **Inquadramento urbanistico-territoriale** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5.3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI

Il cespite, oggetto della presente E.I. n. 8/2023 R.G.E., si trova nel Comune di **Contursi Terme (SA)**, precisamente nella **zona periferica-suburbana**.

Il LOTTO UNICO esecutato (*appartamento al piano quarto, interno 8, Scala "B"*) presenta unico accesso principale al **civico 12 di Via Circumvallazione**.

Contursi è un rinomato centro termale, su scala nazionale e internazionale, con numerose stazioni termali, strutture alberghiere, centri di cura e ristoro, che dispone anche di ulteriori elementi naturali di pregio paesaggistico.

Trattasi di un ambito sub-urbano, mediamente trafficato prevalentemente a destinazione residenziale, con buona possibilità di parcheggio, anche ai margini stradali. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno, come ad esempio *Strada Provinciale 10/A* (da Contursi, compreso il raccordo con la SS 91-Bivio Palomonte fino all'innesto SP 37 Bivio Buccino) e *Autostrada A2 del Mediterraneo*, come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.

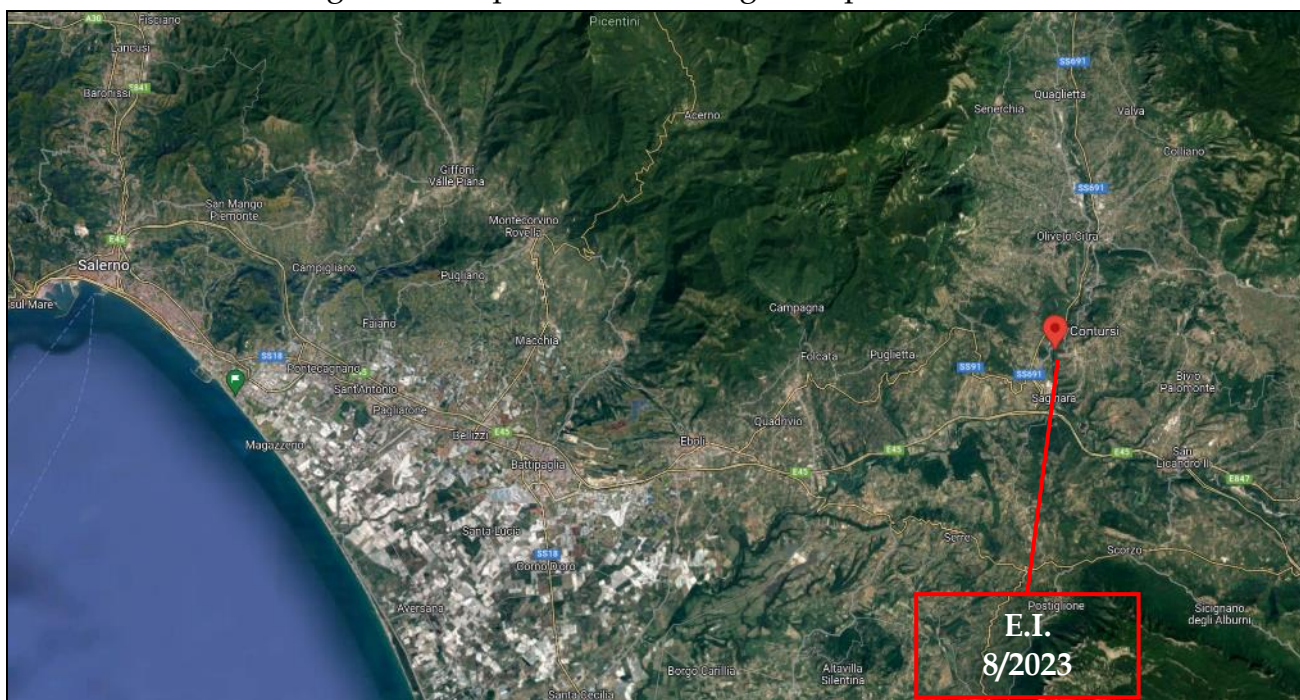


Fig. 1: vista zenitale della provincia di Salerno con affaccio a sud-ovest sul Mar Tirreno, con delimitazione in rosso del territorio comunale di Contursi Terme – prov. di Salerno (fonte: Google Maps).

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



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

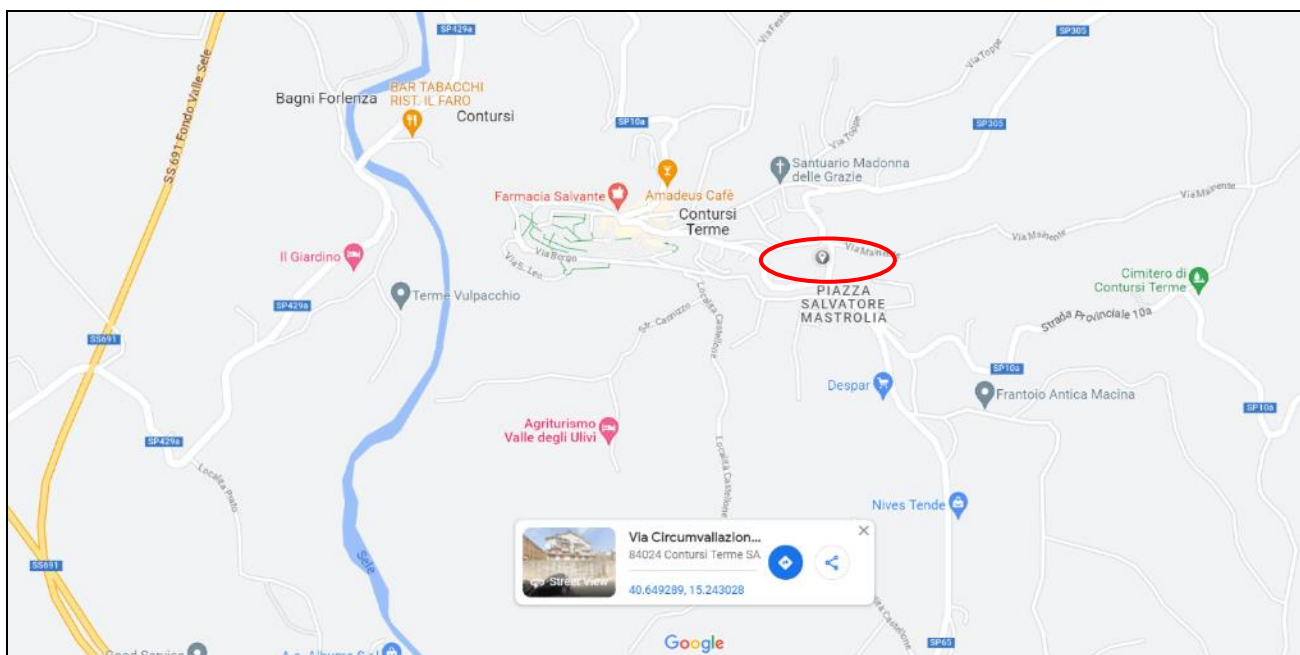


Fig. 3: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO, in Via Circumvallazione civ. 12, zona periferica, in prossimità di Piazza Mastrolia (fonte: Google Maps). La S.P. 65 si collega alle zone vallive del territorio comunale e agli snodi stradali di riallaccio alla viabilità principale e autostradale, di fondo Valle Sele.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

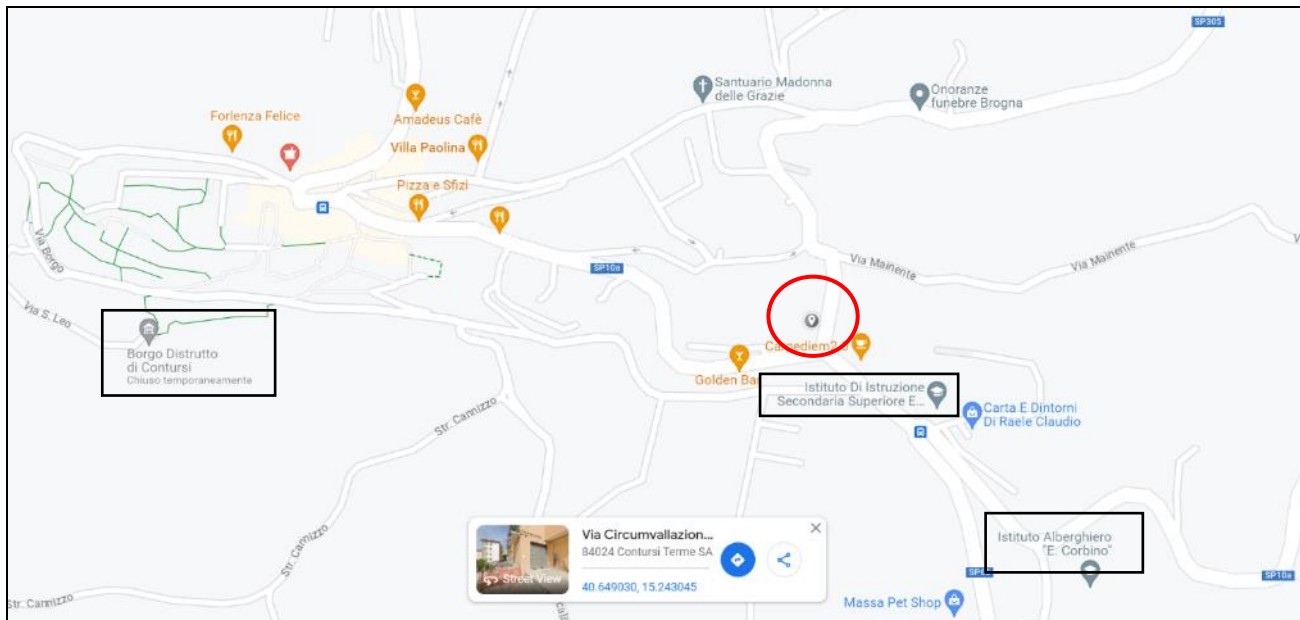


Fig. 4: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO (fonte: Google Maps). La zona di ricaduta è prossima a diversi Istituti Scolastici, come l'Istituto Alberghiero e l'Istituto Superiore Corbino. Si noti come il centro storico sia agevolmente raggiungibile e non molto distante.

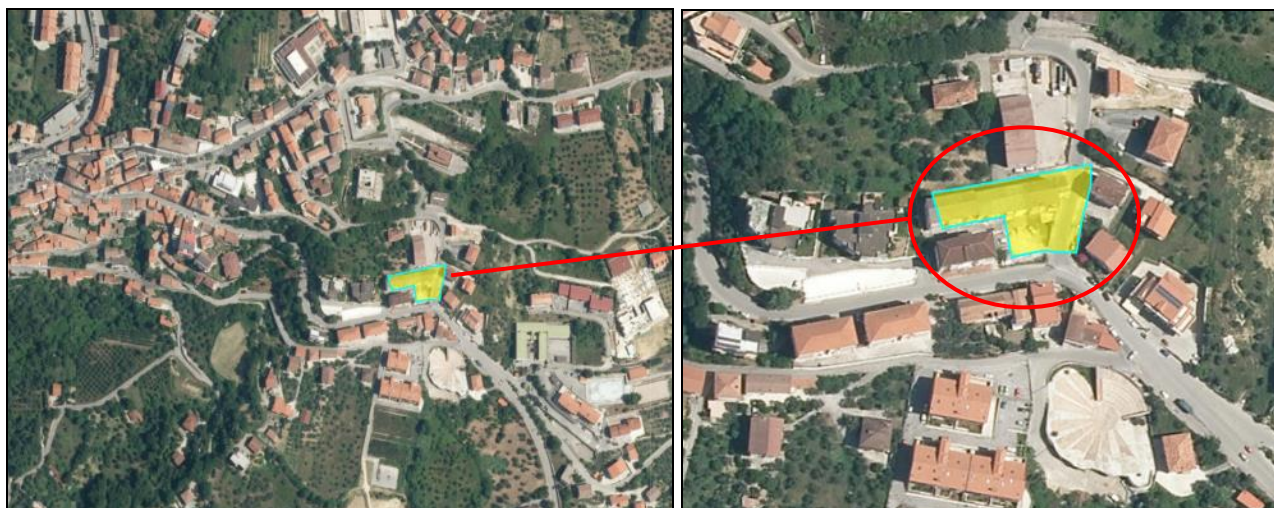


Fig. 5-6: ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio: in evidenza (tratteggio giallo) la Particella 245 di ricaduta del Sub. 19 esecutato in Via Circumvallazione civ. 12 di Contursi Terme, prov. di Salerno (fonte Geoportale della provincia di Salerno). Vi è discreta possibilità di parcheggio, anche sui margini stradali del reticolo viario sottostante all'edificio.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

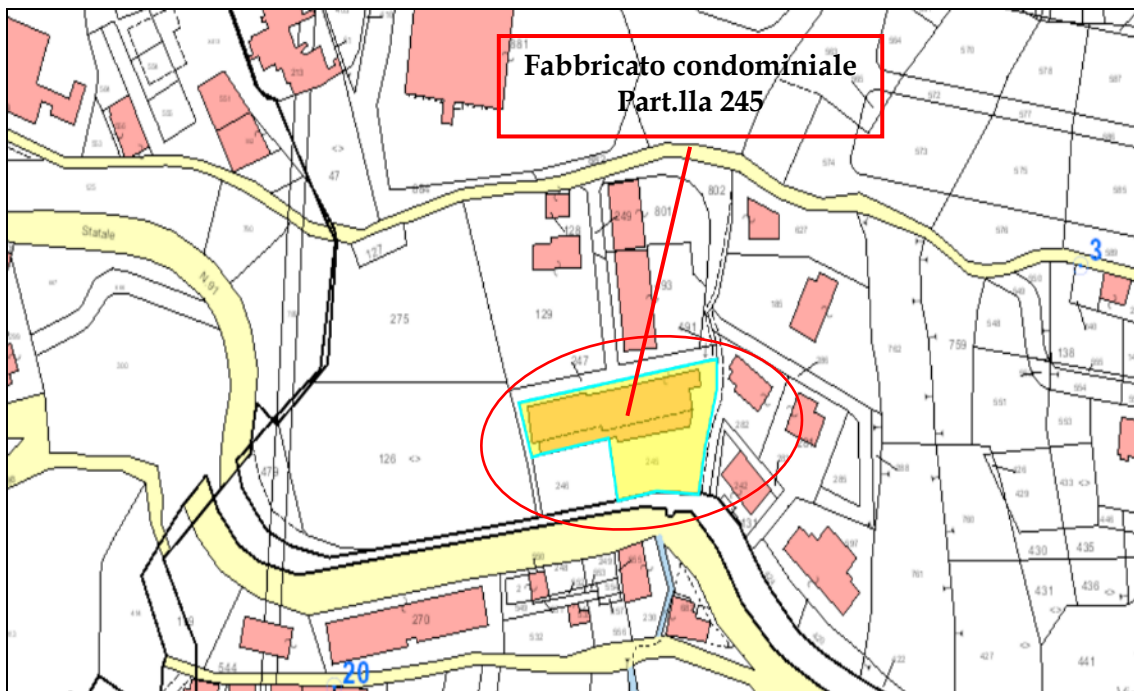


Fig. 7: stralcio catastale di dettaglio con delimitazione della Part.IIa 245, il cui Sub. 19 è pignorato nell'ambito della E.I. 8/2023 (fonte Geoportale della provincia di Salerno). Il fabbricato di ricaduta condominiale del LOTTO UNICO ha ingresso principale al civico 12 di Via Circumvallazione, all'interno del "Condominio 4 Pini".



Fig. 8: restituzione tridimensionale del fabbricato condominiale "Condominio 4 Pini" di Via Circumvallazione civ. 12, Part.IIa 245 (fonte Google Maps). L'intero edificio è sopralzato, rispetto agli slarghi stradali sottostanti.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Il cespite pignorato (quota 1/1 del diritto di piena proprietà) si trova in un fabbricato condominiale denominato “*Condominio 4 Pini*” nella zona semiperiferica di Contursi Terme, prov. di Salerno, precisamente in **Via Circumvallazione civ. 12**. L'edificio condominiale di ricaduta del cespite risulta in discrete condizioni di conservazione, con tipologia in linea, più corpi scala, struttura intelaiata in c.a., muratura in laterizio e copertura a falde inclinate.

L'appartamento al **piano quarto SENZA ASCENSORE** (*ultimo dell'edificio condominiale di ricaduta*), Scala “B”, interno 8, consiste di due fronti di affaccio contrapposti, con esposizione sui lati nord e sud, ed è articolato su un unico livello (**superficie utile totale pari a 93,90 m²**), ed è composto da *cucina, quattro camere, unico WC e ripostiglio*. I fronti liberi di affaccio sono due (lato nord e lato sud) e vi è unico balcone verso sud di media metratura ad ampio orizzonte panoramico.

L'abitazione, **attualmente non utilizzata** e dunque totalmente **priva di mobilio ed arredo**, si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, stante lo stato di prolungato disuso e la necessità di una ristrutturazione degli interni. Sono state riscontrate, altresì, **tracce di infiltrazioni e macchie di umidità in alcune camere e nel ripostiglio**, come meglio dettagliato nel rilievo fotografico a seguire.

Gli *infissi interni ed esterni* sono in legno non a taglio termico e con vetro singolo, in mediocri condizioni di conservazione. L'intonacatura delle pareti è stata realizzata con vernice tradizionale di colore chiaro. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di medio/grande dimensione. Relativamente all'*impiantistica*, l'appartamento è servito da impianto elettrico ed idrico, con illuminazione garantita da lampadari e faretti a soffitto. Risulta presente una caldaia standard per il riscaldamento installata all'esterno sul balcone e scaldacqua elettrico per l'acqua calda sanitaria, mentre risulta assente l'impianto di condizionamento dell'aria. La cucina è alimentata da gas metano. Il fabbricato condominiale di ricaduta è collegato alla rete fognaria comunale. Sarebbe estremamente opportuno, in ogni caso, una revisione generale dell'impiantistica a servizio dell'appartamento.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO UNICO



Foto 1-2-3-4: viste di Via Circumvallazione, Contursi Terme (SA). L'accesso al fabbricato condominiale "Condominio 4 Pini" è possibile da una **traversa laterale di Via Circumvallazione**. Nella foto in basso, dettaglio del fabbricato condominiale, con affaccio principale del LOTTO UNICO su Via Circumvallazione, con esposizione ottimale sul fronte sud.



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



*Foto 5-6-7-8-9-10: viste del **ballatoio esterno comune**, che consente l'accesso al **portone di cui al civ. 12** (Scala "B") del fabbricato condominiale denominato "**Condominio 4 Pini**". Nelle foto in basso, dettagli dell'androne comune, con alloggiamento delle utenze idriche, elettriche e del gas. Il fabbricato è **PRIVO DI ASCENSORE** (presenza di barriera architettonica).*



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 11: vista del portone esclusivo interno 8 Scala "B" di accesso al Sub. 19 esecutato, sito al piano quarto.

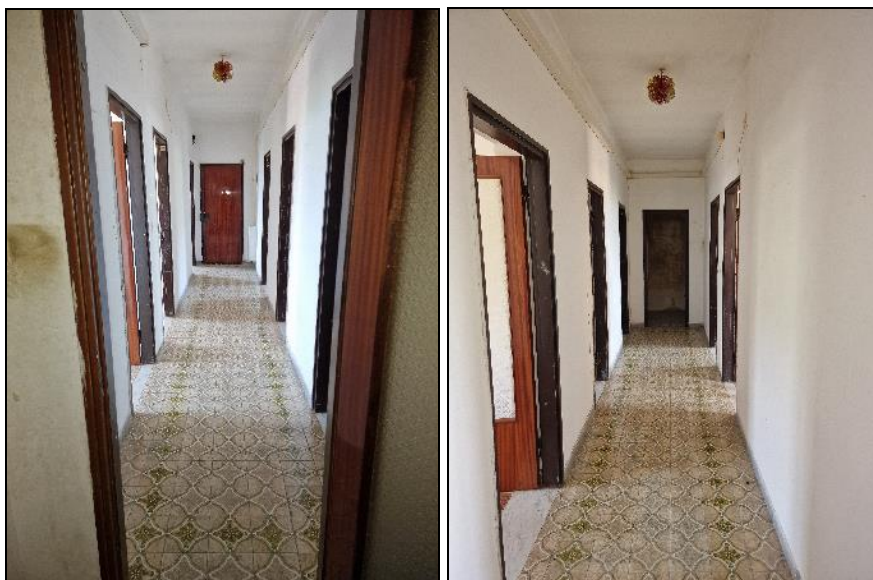


Foto 12-13: viste del lungo disimpegno (visto sia dall'interno che dall'esterno) di accesso ai diversi vani che compongono l'appartamento esecutato (Sub. 19).

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 14-15-16-17: viste delle camere, totalmente sgomberate, prive di mobilio ed arredo, con impiantistica a vista, da rimettere a nuovo, stante il prolungato stato di disuso. Sono presenti inoltre talune tracce di infiltrazioni e macchie di umidità sulle pareti. I pavimenti, pur essendo di epoca piuttosto remota, risultano lucidati e discretamente tenuti.



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 18-19-20: viste del ripostiglio cieco, ubicato sul fondo del disimpegno, interessato sia sulle pareti che sul soffitto da vistose tracce di infiltrazioni e macchie di umidità, verosimilmente per mancanza di aerazione diretta.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 21-22-23-24: vista del vano cucina, attualmente privo di componenti e con impiantistica da rivedere. Anche in questa camera, piastrellata a mezz'altezza, sono presenti tracce di infiltrazioni e degrado su talune porzioni superiori delle pareti, presumibilmente ascrivibili a pregressa presenza di arredi e risolvibili con opportuna tinteggiatura. Sul balcone è installata la caldaia termo-autonoma a servizio dell'impianto di riscaldamento a radiatori.

L'affaccio, con ampia visuale panoramica, è balconato con esposizione sul lato sud e orizzonte di vista fino alle zone vallive della Piana del Sele.



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 25-26: viste dell'unico WC, a servizio dell'appartamento, dotato di vasca e finestrato. L'acqua calda sanitaria è alimentata da scaldino elettrico.

Seguono Planimetria catastale e Planimetria digitalizzata con quote e superfici →

Ing. Maria Luisa Morrica





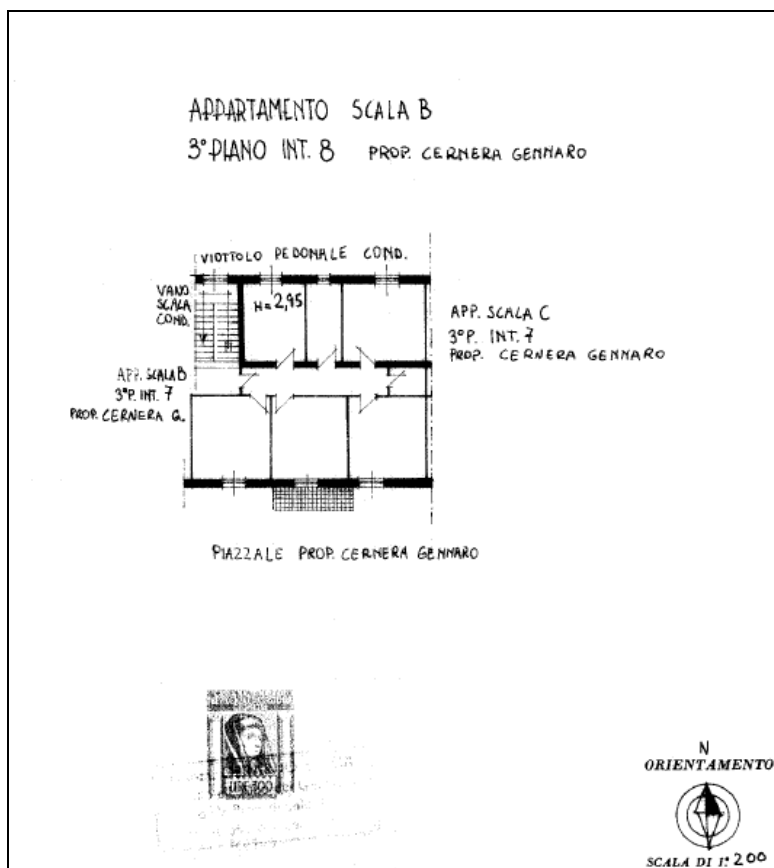
TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO

La planimetria catastale (cfr. All. 5) **risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto**, non significativamente discosto dallo stato assentito. Si riportano nel presente paragrafo, per confronto, sia la planimetria catastale presente agli Atti sia la planimetria digitalizzata dal C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi.

PLANIMETRIA CATASTALE (LOTTO UNICO)



Planimetria catastale in scala 1:200 (N.C.E.U. Contursi Terme (SA) Foglio 14 Part. 245 Sub. 19).

Ing. Maria Luisa Morrica

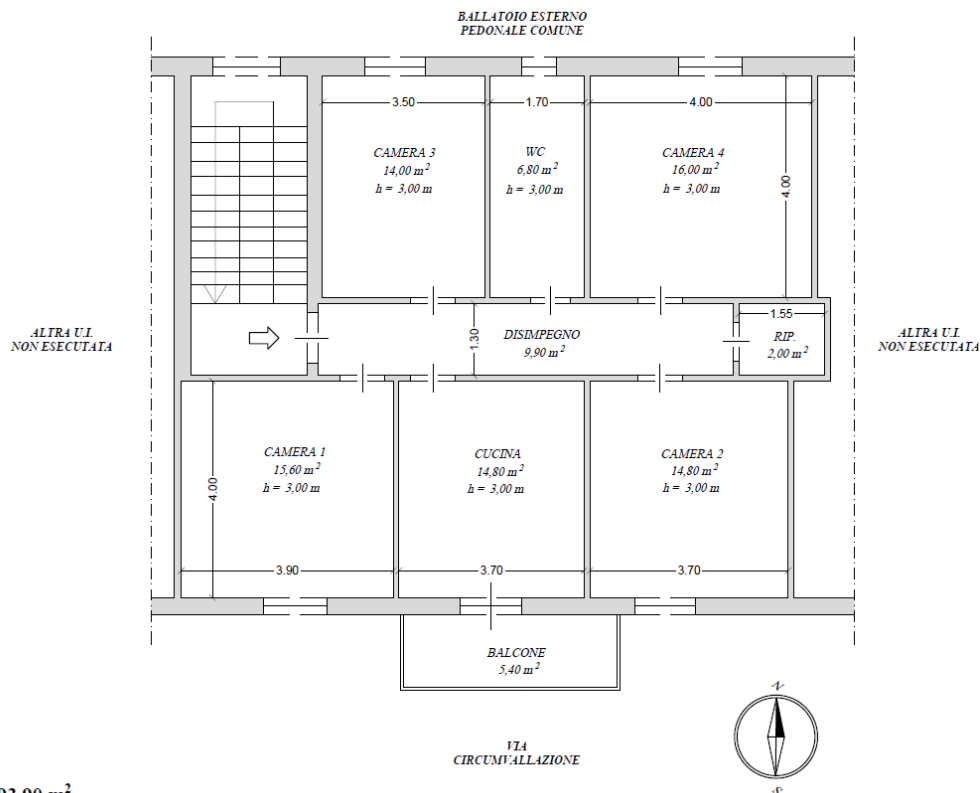




TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA (LOTTO UNICO)



Balcone = 5,40 m²

Superficie utile totale interna = 93,90 m²

Altezza interna utile = 3,00 m

Planimetria digitalizzata in scala 1:100 (N.C.E.U. Contursi Terme (SA) Foglio 14 Part. 245 Sub. 19).

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

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

Segue Quesito 6 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 6

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

6.1 – PROVENIENZA DEL CESPITE ESECUTATO AL DEBITORE

Dall'analisi della *Certificazione notarile* e per confronto con i *Titoli di proprietà*, il cespite esecutato di cui al LOTTO UNICO è pervenuto al Sig. OMISSIS (*Debitore*) in virtù di **Atto di compravendita** (*titolo di proprietà principale*) per Notaio Dott. Sergio Barela del **20/10/2014** rep. 83681/30804, **trascritto il 21/10/2014 ai nn. R.G. 34535 e R.P. 28879**, stipulato tra l'Acquirente OMISSIS (*Debitore*) e la Venditrice OMISSIS (*dante causa del Debitore*). La compravendita attiene alla **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** acquisita dal Debitore Sig. OMISSIS (all'epoca di **stato civile libero in quanto legalmente separato**) sul cespite configurato come **LOTTO UNICO: appartamento al piano quarto ed ultimo (interno 8) della Scala “B”, sito in un fabbricato condominiale “Condominio 4 Pini” di Via Circumvallazione civico 12 a Contursi Terme (SA), Dati catastali: N.C.E.U. Contursi Terme (SA), Foglio 14 Particella 245 Subalterno 19**, Via Gorgola (*pregressa indicazione toponomastica, attuale Via Circumvallazione civ. 12*) – Scala “B” Interno 8 Piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 110,00 m² (totale escluse aree scoperte: 108,00 m²) rendita 325,37 €.

La vendita è stata fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ragione, azione, con tutti i diritti inerenti e con le servitù attive e passive, anche sugli spazi condominiali.

Relativamente alle *provenienze nel ventennio ed ultraventennali*, si rappresenta che:

- alla *dante causa* del Debitore, ovvero alla Sig.ra OMISSIS, l'immobile era pervenuto dai Sigg. OMISSIS e OMISSIS, titolari del diritto di piena

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

proprietà per quota indivisa $\frac{1}{2}$ ciascuno, in virtù di *Atto di compravendita per Notaio Dott. Sergio Barela del 31/03/2010 rep. 78132/26596, trascritto a Salerno il 02/04/2010 al n. R.P. 10568;*

- ai Sigg. OMISSIS e OMISSIS, l'immobile era pervenuto per *Successione Testamentaria del de cuius OMISSIS (deceduto a Bologna (BO) il 09/08/2004), dichiarazione presentata al n. 18/236 il 29/10/2004, trascritta a Salerno al n. R.P. 28685 il 30/08/2006.*

Gli stessi Sigg. OMISSIS e OMISSIS avevano espresso *Accettazione tacita di eredità*, a rogito Notaio Sergio Barela del 06/05/2010 rep. 78270 *trascritta il 01/03/2021 a Salerno al n. 5936 di formalità;*

- l'**area di sedime** su cui è stato edificato il fabbricato condominiale di ricaduta del LOTTO UNICO (*ex Part.lla 129/c, attuale Part.lla 245*) pervenne al Sig. OMISSIS (*che istruì anche le pratiche edilizie*), con *Atto di compravendita per Notaio Dott. P. Torella del 07/01/1968, trascritto il 26/01/1968 ai nn. 2423/2213.*

Dall'analisi del titolo di proprietà principale e delle provenienze, si ravvisa già una **soddisfacente continuità trascrittiva, nel ventennio ed ultraventennale.**

Per ulteriori dettagli sul regime di proprietà, si rimanda alla certificazione notarile e alla nota di trascrizione dell'atto di acquisto contenuti in gruppo Allegati 3 del Volume Allegati.

Segue Quesito 7 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 7

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

Nella presente E.I. 8/2023 il pignoramento aggredisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del Sig. OMISSIS (Debitore), di **stato civile libero**, a seguito della separazione giudiziale del 2001 e successiva dichiarazione di cessazione degli effetti civili del 03/12/2010, per cui **non si pone alcuna questione divisionale**, anche considerando che l'acquisto del cespite esecutato avvenne con Atto di compravendita del 2014, e dunque con l'Esecutato Acquirente in stato libero.

Segue Quesito 8 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 8

“Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”

8.1 – STATO DI POSSESSO DEL BENE ESECUTATO

All’esito di interpellazione del Sig. OMISSIS (Debitore), durante le operazioni di accesso congiunto C.T.U./Custode del 18/07/2023, si è potuto apprendere che il LOTTO UNICO nel suo complesso risulta **privo di contratti di locazione**, e che pertanto **lo stesso è da considerarsi libero ai fini della presente procedura esecutiva E.I. 8/2023.**

Relativamente al possesso materiale, si precisa che **l’appartamento esecutato Sub. 19 è attualmente sgombro di beni mobili, totalmente privo di arredo e mobilio.**

Le *chiavi dell’appartamento*, in data accesso congiunto accesso C.T.U./Custode del 18/07/2023, sono state consegnate dall’Esecutato Sig. OMISSIS, che ha consentito l’accesso, alla Custode *preg.ma* OMISSIS.

Resta inteso che, sullo stato di possesso *in itinere* di procedura e su eventuali locazioni transitorie future, potrà più compiutamente relazionare la Custodia Giudiziale stessa.

Segue Quesito 9 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 9

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

Consultando i dati medi dell’Osservatorio, i dati medi del Borsino Immobiliare e i dati medi del Listino, eseguendone una media equi-ponderale, risulta il seguente valore unitario medio di locazione del cespite pignorato:

VALORI Q/MQ

Contursi Terme - Periferica - PERIFERIA , CONTURSI TERME			
Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	720	1,8
2022	Abitazioni tipo economico	670	1,8
2022	Abitazioni Signorili	770	2,2
2022	Ville e Villini	790	2,4
2022	Box	400	1,5
2022	Magazzini Depositi	330	1,5
2022	Negozi	650	3
2022	Uffici	650	3
2022	Laboratori		
2022	Capannoni industriali	360	2,5

VALORI OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: CONTURSI TERME

Fascia/zona: Periferica/P.ZZA S.MASTROLIA - V.CIRCUMVALLAZIONE - SP10A - SP305

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	780	L	1,8	2,3	L
Box	NORMALE	330	465	L	1,5	2	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1100	L	2,2	2,8	L

Ing. Maria Luisa Morrica

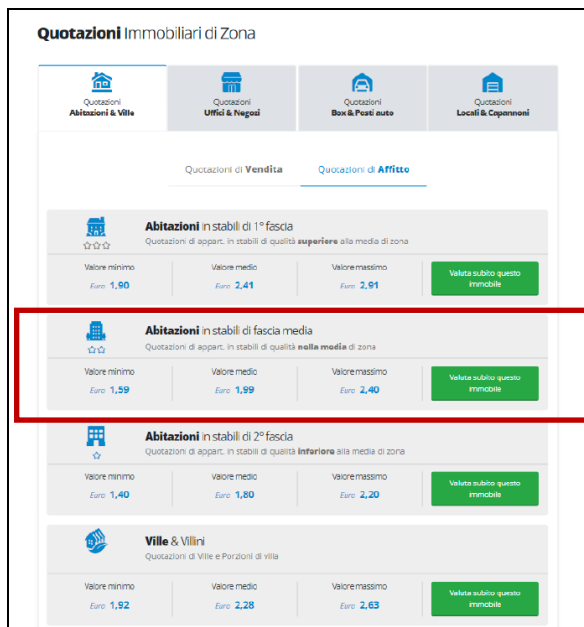




TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

VALORI BORSINO IMMOBILIARE



$$V_{\text{unitario_locativo}} [\text{€}/\text{m}^2] = \frac{\frac{1,90 + 2,50}{2} + 1,80 + 1,99}{3} = 1,99 \text{ €}/\text{m}^2 \text{ mensili} \approx 2,00 \text{ €}/\text{m}^2 \text{ mensili}$$

Moltiplicando tale valore unitario medio per la consistenza metrica superficiale lorda dell'abitazione (110,00 m²), e arrotondando per difetto considerando l'ASSENZA DI ASCENSORE (meno - 10% ai fini di una locazione transitoria, e non di carattere permanente), si ottiene il seguente **canone mensile di locazione** con riferimento all'intero bene:

CANONE LOCATIVO LOTTO UNICO	$2,00 \text{ €}/\text{m}^2 \text{ mensili} \times 110,00 \text{ m}^2 =$	$220,00 \text{ €}/\text{mese} \approx$ 200,00 €/mese (duecento euro) (in cifra tonda)
	$V_{\text{unitario_locativo}}$ (sup. lorda)	

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Tale importo locativo è peraltro in perfetto accordo con un *controllo analitico di capitalizzazione ad un tasso ordinario per gli appartamenti del 2,5 % con oneri fiscali attorno al 25%*, come mostra il seguente calcolo di controllo, al lordo delle detrazioni degli oneri condominiali pendenti esistenti (pari a 20.000,00 €):

$$V_{\text{cap.}} = \frac{\text{Rannuo_netto}}{r} = \frac{200,00 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12 \text{ mesi} \times 75\%}{2,5\%} = 72.000,00 \text{ €}$$

72.000,00 € - 20.000,00 € (oneri condominiali pendenti) ≈ 51.000,00 € (come stimato dal C.T.U.)

Stante il possesso delle chiavi dell'appartamento esecutato in capo alla Custodia Giudiziale, l'importo locativo, per come stimato dalla sottoscritta C.T.U., potrebbe essere utilizzato anche come riferimento per eventuali e future locazioni transitorie, secondo ogni più ampia facoltà della Custodia stessa.

Si ribadisce nuovamente che il cespite risulta privo di contratti di locazione.

Segue Quesito 10 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 10

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

10.1 – REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dall’Estratto – Riassunto del registro degli Atti di Matrimonio parte II serie A n° 107 dell’anno 1992 (cfr. All. 4) risulta che il **giorno 26/07/1992** hanno contratto matrimonio in **Comune di Battipaglia (SA)** l’Esecutato Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS, originariamente **in regime di separazione legale dei beni**.

Tuttavia, con Provvedimento del Tribunale di Salerno del 02/03/2001 è stata successivamente omologata la separazione giudiziale tra i coniugi di cui all’atto di matrimonio controscritto.

La *Sentenza n. 109/2011* del Tribunale di Salerno, con cui è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, è stata pronunciata in data 03/12/2010, con n. 109/2011, e trascritta ai registri del Comune di Battipaglia alla parte 2° Serie A n. 107.

Il *cespite esecutato di cui al LOTTO UNICO* è stato acquistato dal Debitore Sig. OMISSIS con *Atto di compravendita* per Notaio Dott. Sergio Barela in data 20/10/2014, dunque in stato libero e successivamente alla separazione legale omologata nel 2001 e alla dichiarazione di cessazione degli effetti civili del 2010.

Pertanto, non si pone alcuna questione divisionale, stante lo stato civile libero all’epoca dell’acquisto del 2014 e tutt’ora tenuto dall’Esecutato Sig. OMISSIS e rilevata anche l’acclarata indivisibilità del cespite, dotato di unico accesso (*interno 8*), unico WC, unica cucina e unici punti di allaccio delle utenze.

Segue Quesito 11 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 11

“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.”

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

Come asserito dal Sig. OMISSIS in sede di accesso congiunto C.T.U./Custode, l’Appartamento pignorato interno 8 Sub. 19 afferente al **LOTTO UNICO** ricade in **Fabbricato Condominiale di Via Circumvallazione civ. 12 di cui alla Part.IIa 245** che è provvisto di **Amministrazione Condominiale esterna**, gestita dal **Dott. OMISSIS – c.o. Condominio “4 Pini” Via Gorgola – Circumvallazione – 84024 Contursi Terme, prov. di SA).**

Dal **riscontro ottenuto dall’Amministratore OMISSIS del 28/10/2023** (cfr. P.E.C. in All. 11), si riportano i seguenti **oneri pendenti** a carico del Debitore Sig. OMISSIS:

- **oneri pendenti straordinari** per *“lavori di manutenzione straordinaria deliberati in assemblea del 11/11/2014”*, e dunque rate scadute e non pagate per un importo complessivo di **12.408,69 €** (dodicimilaquattrocentotto/69).
Su tale spesa non quietanzata dal Debitore, il Tribunale Ordinario di Salerno, su richiesta del Condominio “4 Pini”, relativamente alla delibera assembleare del 11/11/2014 ha emesso **Decreto Ingiuntivo n. 1221/2018 del 03/05/2018** RG n. 2860/2018 per **12.408,69 €**, oltre agli interessi legali dalla data di notifica del D.I., alle spese di procedura di ingiunzione, liquidate in

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

540,00 € per onorari, in 145,50 € per esborsi, oltre il 15,00% per spese generali, I.V.A. e CPA. Successivamente, lo stesso Tribunale ha emesso Decreto di esecutorietà n. 800/2018 del 30/07/2018 R.G. n. 2860/2018;

- **oneri pendenti straordinari** per *“lavori in variante approvati definitivamente nell' assemblea del 15/09/2021”* per complessivi **2.629,05 €** (*duemilaseicentoventinove/05*);
- **quote condominiali ordinarie** non pagate e registrate a bilancio in assemblea del 02/10/2023, che ha approvato il consuntivo al 31/12/2022, pari a **4.633,24 €** (*quattromilaseicentotrentatre/24*).
- **quote condominiali ordinarie** come da bilancio preventivo 2023 pari a 16,50 € mensili, per complessivi **165,00 €**, con rata di ottobre inclusa.

Dunque, gli **oneri pendenti condominiali dovuti dal Debitore Sig. OMISSIS verso il Condominio “4 Pini”** di afferenza del LOTTO UNICO, sono pari a **19.835,98 €** (*dicianovemilaottocentotrentacinque/98*), di cui **4.798,24 €** di *natura ordinaria* e di cui **15.037,74 €** di *natura straordinaria*.

Poiché il Condominio non risulta Parte Creditrice Procedente né ha all'attualità spiegato Intervento endo-procedurale, anche se potrebbe valutare più concretamente tale ipotesi, nella formazione del prezzo base di vendita, a perfetta tutela del futuro Acquirente, la sottoscritta C.T.U. ha prudenzialmente contemperato l'intero importo in detrazione.

Resta inteso che per eventuali altri aspetti salienti inerenti ai rapporti *in itinere* di procedura con l'Amministrazione Condominiale, potrà più compiutamente relazionare la *preg.ma Custodia Giudiziale* nella persona dell'OMISSIS.

Segue Quesito 12 →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 12

“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 **11/05/2023** e in data **30/10/2023**, si evince che risultano interessare il compendio pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. All.ti 6):

➔ **ALL.6B) Nota di trascrizione dell’atto di pignoramento immobiliare** del 15/12/2022 (su cui è incardinata la presente E.I. 8/2023), **trascritto il 13/01/2023 presentazione n. 23 ai nn. R.G. 1513 R.P. 1272, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente in qualità di successore di OMISSIS – Creditore Ipotecario) contro OMISSIS (Debitore)**, per una somma di 75.897,00 €, oltre le spese di notifica, gli ulteriori interessi liquidati al tasso, dalla scadenza e con le modalità indicate nel ricorso monitorio, spese ed accessori successivi. Detto pignoramento aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO: appartamento al piano quarto ed ultimo (interno 8) della Scala “B”, sito in un fabbricato condominiale “Condominio 4 Pini” di Via Circumvallazione civico 12 a Contursi Terme (SA). Dati catastali: N.C.E.U. Contursi Terme (SA), Foglio 14 Particella 245 Subalterno 19**, Via Gorgola (pregressa indicazione toponomastica, attuale Via Circumvallazione civ. 12) – Scala “B” Interno 8 Piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 110,00 m² (totale escluse aree scoperte: 108,00 m²) rendita 325,37 €.

➔ **ALL.6C) Nota di trascrizione IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, numero di repertorio 4065/10017, **trascritta il 05/01/2017 ai nn. R.G. 594 R.P. 80, a favore di OMISSIS (Creditore diverso dal Procedente e NON intervenuto nella presente E.I. 8/2023, né avvisato ex art. 498 c.p.c.) e contro OMISSIS (Debitore).**

La suddetta formalità aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO: appartamento al piano quarto ed ultimo (interno 8) della Scala “B”, sito in un fabbricato condominiale “Condominio 4 Pini” di Via Circumvallazione civico 12 a Contursi Terme (SA). Dati catastali: N.C.E.U. Contursi Terme (SA), Foglio 14 Particella 245 Subalterno 19**, Via Gorgola (pregressa indicazione toponomastica, attuale Via Circumvallazione civ. 12) – Scala “B” Interno 8 Piano 3,

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO - R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 110,00 m² (totale escluse aree scoperte: 108,00 m²) rendita 325,37 €.

➔ **ALL.6D) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria (alla base del titolo esecutivo)** iscritta il 21/10/2014 ai nn. **R.G. 34536 e R.P. 3348**, derivante da concessione a garanzia di mutuo per notaio Dott. Guglielmo Barela (atto notarile rep. 83682/30805 del 20/10/2014). Detta iscrizione fa riferimento alla concessione di mutuo da parte di OMISSIS (*Ente Bancario che ha ceduto il credito, per il tramite di diversi passaggi, anche di cambio denominazione, all'attuale Procedente OMISSIS*) di capitale totale pari a 68.000,00 € (a garanzia di un mutuo di 136.000,00 €) contro OMISSIS (Debitore). La suddetta formalità aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO: appartamento al piano quarto ed ultimo (interno 8) della Scala "B", sito in un fabbricato condominiale "Condominio 4 Pini" di Via Circumvallazione civico 12 a Contursi Terme (SA). Dati catastali: N.C.E.U. Contursi Terme (SA), Foglio 14 Particella 245 Subalterno 19, Via Gorgola (pregressa indicazione toponomastica, attuale Via Circumvallazione civ. 12) - Scala "B" Interno 8 Piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 110,00 m² (totale escluse aree scoperte: 108,00 m²) rendita 325,37 €.**

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

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento		€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)				€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.tr.)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente procedura esecutiva E.I. 8/2023, sono pari a (n. 1 PIGNORAMENTO, n. 1 IPOTECA VOLONTARIA e n. 1 IPOTECA LEGALE):

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
Ipoteca legale (x 1) <i>(quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)</i>	-	-	-	-

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

Costi di cancellazione formalità pregiudizievoli:

329,00 € (diconsi trecentoventinove euro)

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

Segue Quesito 13 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 13

“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.”

13.1 – VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi i giorni 11/05/2023-30/10/2023, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobili). Tale documentazione è riportata in **All.ti 5 - Dati catastali** (visure catastali per soggetto e per immobili, estratto di mappa Wegis ed elenco immobili):

- ➔ **ALL.5A) Visura storica per soggetto debitore OMISSIS**: terreni e fabbricati siti nella provincia di Salerno (SA);
- ➔ **ALL.5B) Visura storica per immobile N.C.E.U. Contursi Terme Foglio 14 Part.IIa 245 Sub. 19 (LOTTO UNICO) e **planimetria catastale attuale** (formato A4 – scala 1:200);**
- ➔ **ALL.5C) Mappa Wegis Foglio 14 Part.IIa 245**;
- ➔ **ALL.5D) Elaborati planimetrici ed elenco subalterni Foglio 14 Part.IIa 245**.

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

- ➔ **ALL.6A1) Elenco formalità per immobile (LOTTO UNICO)** aggiornato al 11/05/2023 e al 30/10/2023;
- ➔ **ALL.6A2) Elenco formalità per soggetto (OMISSIS)** aggiornato al 11/05/2023;

Ing. Maria Luisa Morrica





- **ALL.6B) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare** del 15/12/2022 (su cui è incardinata la presente E.I. 8/2023), **trascritto il 13/01/2023** **presentazione n. 23 ai nn. R.G. 1513 R.P. 1272, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente in qualità di successore di OMISSIS – Creditore Ipotecario) contro OMISSIS (Debitore)**, per una somma di 75.897,00 €, oltre le spese di notifica, gli ulteriori interessi liquidati al tasso, dalla scadenza e con le modalità indicate nel ricorso monitorio, spese ed accessori successivi.

Detto pignoramento aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO: appartamento al piano quarto ed ultimo (interno 8) della Scala "B", sito in un fabbricato condominiale "Condominio 4 Pini" di Via Circumvallazione civico 12 a Contursi Terme (SA). Dati catastali: N.C.E.U. Contursi Terme (SA), Foglio 14 Particella 245 Subalterno 19, Via Gorgola (pregressa indicazione toponomastica, attuale Via Circumvallazione civ. 12) – Scala "B" Interno 8 Piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 110,00 m² (totale escluse aree scoperte: 108,00 m²) rendita 325,37 €.**

- **ALL.6C) Nota di trascrizione IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, numero di repertorio 4065/10017, **trascritta il 05/01/2017 ai nn. R.G. 594 R.P. 80, a favore di OMISSIS (Creditore diverso dal Procedente e NON intervenuto nella presente E.I. 8/2023, né avvisato ex art. 498 c.p.c.) e contro OMISSIS (Debitore).**

La suddetta formalità aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO: appartamento al piano quarto ed ultimo (interno 8) della Scala "B", sito in un fabbricato condominiale "Condominio 4 Pini" di Via Circumvallazione civico 12 a Contursi Terme (SA). Dati catastali: N.C.E.U. Contursi Terme (SA), Foglio 14 Particella 245 Subalterno 19, Via Gorgola (pregressa indicazione toponomastica, attuale Via Circumvallazione civ. 12) – Scala "B" Interno 8 Piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 110,00 m² (totale escluse aree scoperte: 108,00 m²) rendita 325,37 €.**

- **ALL.6D) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria (alla base del titolo esecutivo)** iscritta il 21/10/2014 ai nn. **R.G. 34536 e R.P. 3348**, derivante da concessione a garanzia di mutuo per notaio Dott. Guglielmo Barela (atto notarile rep. 83682/30805 del 20/10/2014). Detta iscrizione fa riferimento alla concessione di mutuo da parte di **OMISSIS (Ente Bancario che ha ceduto il credito, per il tramite di diversi passaggi, all'attuale Procedente OMISSIS)** di capitale totale pari a 68.000,00 € (a garanzia di un mutuo di 136.000,00 €) **contro OMISSIS (Debitore)**. La suddetta

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

formalità aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: *appartamento al piano quarto ed ultimo (interno 8) della Scala "B", sito in un fabbricato condominiale "Condominio 4 Pini" di Via Circumvallazione civico 12 a Contursi Terme (SA)*. **Dati catastali: N.C.E.U. Contursi Terme (SA), Foglio 14 Particella 245 Subalterno 19**, Via Gorgola (*pregressa indicazione toponomastica, attuale Via Circumvallazione civ. 12*) – Scala "B" Interno 8 Piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 110,00 m² (totale escluse aree scoperte: 108,00 m²) rendita 325,37 €.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze sostanziali**, ad eccezione della pregressa indicazione toponomastica indicata in Visura Catastale (*ex Via Gorgola SNC, invece dell'attuale Via Circumvallazione civ. 12*), e dell'indicazione del livello di piano terzo contenuta in Visura, non corrispondente all'effettivo piano quarto dove si trova l'immobile esecutato.

In ogni modo, **le lievi discrasie sopra evidenziate non pregiudicano in alcun modo il prosieguo dell'iter procedurale di cui alla presente E.I. 8/2023.**

Peraltro, si è già indicata l'opportunità di Avviso in itinere al Creditore iscritto OMISSIS, non ancora intervenuto nella presente E.I. 8/2023.

Segue Quesito 14 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 14

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

14.1 - REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE PIGNORATO

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l'edificio di ricaduta del LOTTO UNICO si trova in Zona omogena **“B - Residenziale”**, secondo gli strumenti urbanistici vigenti ovvero il **P.R.G. adottato dal Comune di Contursi Terme, con atto del C.C. del 14/05/1988 n. 78 e successive modificazioni.**

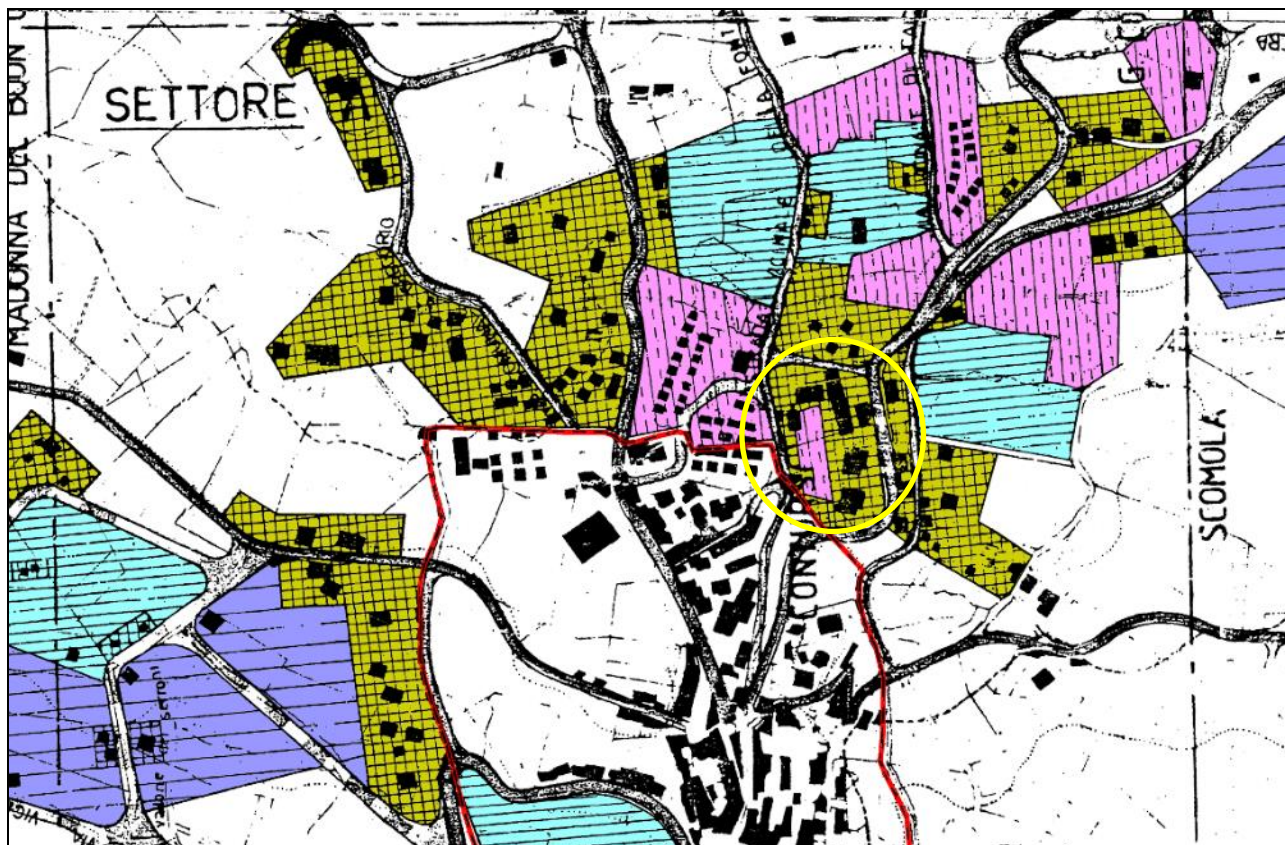
Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO - R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	SIMBOLOGIA
A	RESIDENZIALE CENTO STORICO	
B	RESIDENZIALE	
C ₁ 167	RESIDENZIALE P.I.C.P.	
C ₂	RESIDENZIALE	
C ₃	TURISTICA	
D	INDUSTRIALE - ART.32 INDUSTRIALE - PIP	
E	AGRICOLA	
F	SERVIZI E ATTREZZATURE	
F	TERMALE	

Stralcio P.R.G. di Contursi Terme (SA), con indicazione della zona di ricaduta dei cespiti definita "Zona omogenea "B - Residenziale", strumento urbanistico adottato con atto del C.C. del 14/05/1988 n. 78 e successive modificazioni.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Relativamente agli **aspetti edilizi**, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a inoltrare apposita istanza all'Ufficio Tecnico Comunale di Contursi Terme (SA) in data 22/05/2023 (istanza protocollata con **n. 5732 del 23/05/2023**), ed ha potuto prendere visione della documentazione in data 27/09/2023, dopo numerosi solleciti sia informali che formali.

Si è avuto, dunque, modo di appurare, sia all'esito del riscontro presso l'Ufficio Tecnico sia per confronto con il titolo di proprietà principale, che l'edificio condominiale di ricaduta del cespite pignorato è stato edificato con **Autorizzazione a Costruire rilasciata dal Comune di Contursi Terme il 19/05/1969** (cfr. All. 7A), rilasciata al precedente proprietario dei suoli edificatori Sig. OMISSIS.

Successivamente, il Comune di Contursi Terme ha rilasciato **Concessione in Variante del 07/02/1970**, concessione relativa al *“progetto per la costruzione di un corpo avanzato – da destinare a garage (cfr. piano secondo sottostrada)”*, rilasciata sempre al precedente proprietario Sig. OMISSIS.

Inoltre, l'intero fabbricato Part.Illa 245 è stato oggetto di istanza, ai sensi della L. 47/1985, di **Condono Edilizio in data 22/03/1986** (cfr. All. 7B), su richiesta del precedente proprietario Sig. OMISSIS e riguardante esclusivamente la porzione di immobile corrispondente alla Scala “A” e ai garage al piano secondo sottostrada, istanza a cui hanno fatto seguito richieste di integrazioni nel luglio e nell'agosto del 2012. Il Comune di Contursi Terme, all'esito della definizione dell'intera istruttoria sul Condono del 1986, ha rilasciato **Permesso in Sanatoria n. 71 del 08/10/2015** (cfr. All. 7c).

Relativamente al **LOTTO UNICO esecutato**, come si legge nell'atto di proprietà principale del 2014 per Notaio Dott. Sergio Barela, l'immobile al piano quarto Scala “B” Sub. 19 non sarebbe stato oggetto di opere o interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi, neanche in sanatoria. Ciò è confermato anche dal fatto che **la planimetria catastale e assentita risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato dei luoghi**, come riscontrato in data accesso congiunto C.T.U./Custode del 18/07/2023 (cfr. grafici successivi).

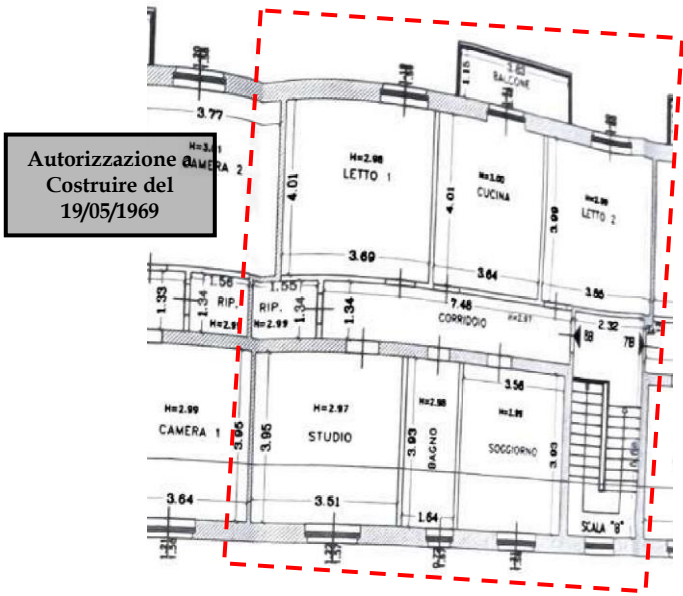
Ing. Maria Luisa Morrica



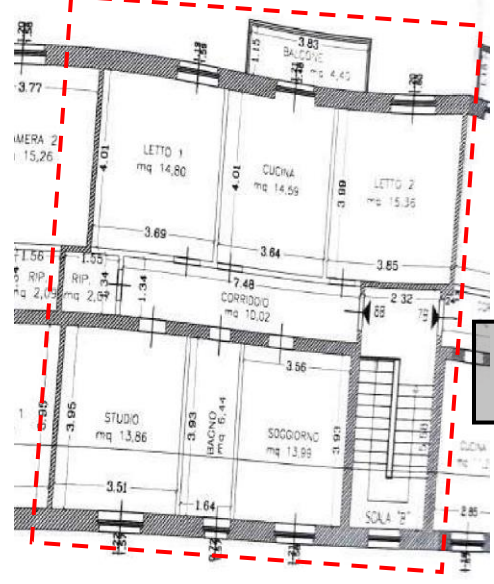


TRIBUNALE DI SALERNO - R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

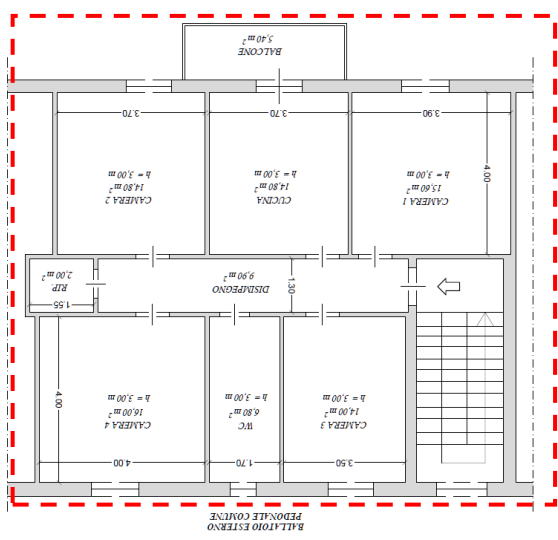
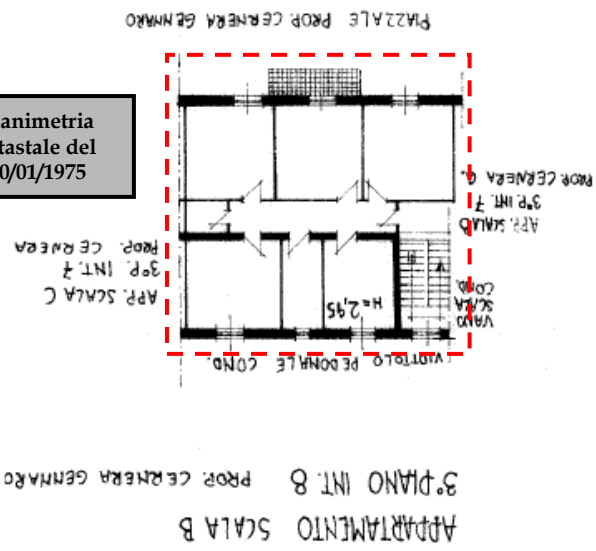


Autorizzazione a Costruire del 19/05/1969



Permesso in Sanatoria del 08/10/2015

Planimetria catastale del 30/01/1975



Planimetria digitalizzata stato dei luoghi

Confronto tra *planimetria catastale*, *planimetria digitalizzata dello stato effettivo dei luoghi* e *planimetrie assentite* presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Contursi Terme (SA), relative ai titoli edilizi di cui all'Autorizzazione a Costruire del 19/05/1969 e al Permesso in Sanatoria n. 71 del 08/10/2015. Si noti la sostanziale congruenza delle diverse rappresentazioni grafiche.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Si aggiunge, per completezza, che l'appartamento esecutato è dotato di *Attestazione di Prestazione Energetica (APE)* emessa il 10/10/2014 dall'Ing. Stefano Vivone, con scadenza del 31/12/2024. La classe energetica certificata è la "G".

Ferma restando ogni valutazione e parere formale in capo agli Uffici Tecnici preposti per competenza (*Ufficio Tecnico di Contursi Terme e Agenzia del Territorio*), a fini puramente estimativi, la sottoscritta C.T.U., alla luce delle discrasie come sopra evidenziate, ravvede motivi di detrazione legati esclusivamente agli oneri pendenti condominiali presenti e agli oneri connessi alla ristrutturazione degli interni, questi ultimi espressi in percentuale per il tramite di coefficienti correttivi, come più ampiamente dettagliato al successivo quesito di stima.

Segue Quesito 15 di stima →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 15

“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.”

15.1 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

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

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

Si è ottenuto, per mediazione dei valori medi OMI, dei valori medi Borsino e dei Valori puntuali di Listino quotazioni metro quadro/FIAIP il valore unitario con riferimento alla zona periferica di Contursi Terme (SA), per poi ottenere il valore di mercato del LOTTO UNICO per il tramite di opportuni coefficienti di merito correttivi.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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 del cespite di cui al LOTTO UNICO è stata, dunque, effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali (cfr. All.9 Vol. Allegati):

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

Quotazioni Immobiliari di Zona			
Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 632	Valore medio Euro 807	Valore massimo Euro 982	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 519	Valore medio Euro 663	Valore massimo Euro 808	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 487	Valore medio Euro 583	Valore massimo Euro 679	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 719	Valore medio Euro 845	Valore massimo Euro 972	Valuta subito questo immobile

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

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	720	1,8
2022	Abitazioni tipo economico	670	1,8
2022	Abitazioni Signorili	770	2,2
2022	Ville e Villini	790	2,4
2022	Box	400	1,5
2022	Magazzini Depositi	330	1,5
2022	Negozi	650	3
2022	Uffici	650	3
2022	Laboratori		
2022	Capannoni industriali	360	2,5

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: CONTURSI TERME

Fascia/zona: Periferica/P.ZZA S.MASTROLIA - V.CIRCUMVALLAZIONE - SP10A - SP305

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	780	L	1,8	2,3	L
Box	NORMALE	330	465	L	1,5	2	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1100	L	2,2	2,8	L

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

VALORE UNITARIO PER LA STIMA – FONTI INDIRETTE – ABITAZIONI		
V_u [€/m ²]	$\frac{600,00 + 850,00}{2} + 720,00 + 663,00 / 3$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da valori O.M.I. [€/m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da valori Borsino Immobiliare [€/m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da quotazioni metro quadro/FIAIP [€/m²]</div> </div>	<p>= 702,67 €/m²</p> <p>~ 700,00 €/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 più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

VALORE UNITARIO PER LA STIMA – FONTI DIRETTE – ABITAZIONI

OFFERTA IMMOBILIARE n. 1



Appartamento in vendita a Contursi Terme via Carlo Alberto

Contursi Terme, Via Carlo Alberto [Vedisi mappa](#)

75.000€ | 85 m² | 3 locali

(cfr. <https://www.trovacasa.it/annunci/sa-tc-83725-51519159>)

€/m² ~ **882,00 €/m²**

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

OFFERTA IMMOBILIARE n. 2

Trilocale in via Cittadella, s.n.c., Contursi Terme
75.000 €
 3 locali 90 m2 2° piano senza ascensore
 vistAcasa propone in VENDITA a CONTURSI TERME in posizione centrale appartamento di circa 85mq. composto da ingresso, cucina, n. 2 camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, terrazzo, balcone, cantina e...

(cfr. <https://www.idealista.it/immobile/24473253/>)

€/m² ~ **835,00 €/m²**

Eseguendo la media delle due offerte immobiliari di beni analoghi, si ottiene il seguente **valore comparativo diretto** di confronto, con il primo risultato che era stato ottenuto per via indiretta:

$$V_{\text{comparativo_diretto}} = (882,00 + 835,00) / 2 = 858,50 \text{ €/m}^2 \approx \underline{\underline{860,00 \text{ €/m}^2}}$$

VALORE UNITARIO PER LA STIMA - ABITAZIONI		
<i>(dato dalla media tra il valore ottenuto tramite fonti indirette e il valore ottenuto tramite fonti dirette)</i>		
V_{unitario1}	$V_{u1} [\text{€/m}^2] = (700,00 \text{ €} + 860,00 \text{ €}) / 2$	$= 780,00 \text{ €/m}^2$ $\sim 800,00 \text{ €/m}^2$

Moltiplicando detto valore per la consistenza superficiale lorda, apportando gli opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione (cfr. L. 392/1978 "Legge sull'equo canone"), si ottiene il *valore di mercato* del LOTTO UNICO. In particolare, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti, espressi in percentuale, grazie ai quali è possibile tenere conto anche dello stato di manutenzione/conservazione degli interni da ristrutturare (con particolare riferimento anche alla presenza di tracce di umidità/infiltrazioni presenti in alcuni ambienti, tale fattore minusvalente viene automaticamente temperato nella specifica aliquota dedicata).

Sono stati successivamente detratti gli *oneri condominiali pendenti*, per poi ottenere il *valore a base d'asta* del LOTTO UNICO.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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

TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI:

100% + [0% - 30% + 5% + 10% - 10% + 0% + 5%] = 80%

VALORE DI MERCATO - LOTTO UNICO		
N.C.E.U. CONTURSI TERME (SA) FOGLIO 14 PART. 245 SUB. 19		
V_{mercato} Appartamento Piano 4° Sub. 19	$V_1 [€] = 110,00 \times 800,00 \times 80\%$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> \downarrow Superficie lorda [m²] </div> <div style="text-align: center;"> \downarrow V_{u1} [€/m²] </div> <div style="text-align: center;"> \downarrow Coeff. correttivi (cfr. L. 392/1978) </div> </div>	= 70.400,00 € ~ 70.000,00 €
V_{mercato} Balcone Appartamento Sub. 19	$V_1 [€] = 5,40 \times 0,25 \times 800,00$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> \downarrow Superficie lorda [m²] </div> <div style="text-align: center;"> \downarrow Coeff. correttivo sup. balconate (cfr. D.P.R. n. 138/98) </div> <div style="text-align: center;"> \downarrow V_{u1} [€/m²] </div> </div>	= 1.080,00 € ~ 1.000,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO		71.000,00 €

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ONERI COMPLESSIVI A DETRARSI – LOTTO UNICO	
N.C.E.U. CONTURSI TERME (SA) FOGLIO 14 PART. 245 SUB. 19	
ONERI CONDOMINIALI PENDENTI	- ~ 20.000,00 €

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO	
N.C.E.U. CONTURSI TERME (SA) FOGLIO 14 PART. 245 SUB. 19	
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO	<u>71.000,00 €</u>
ONERI CONDOMINIALI PENDENTI	- ~ 20.000,00 €
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO	<u>51.000,00 €</u> <i>(euro cinquantunomila/00)</i>

Segue Quesito 16 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 16

“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.”

16.1 – QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI

All’esito dell’accesso C.T.U., come peraltro asserito nel verbale dal *Debitore Sig. OMISSIS*, si è potuto appurare che l’immobile esecutato risulta **totalmente privo di arredo e mobilio**, essendo lo stesso **attualmente sgombro**. Peraltro, le chiavi dell’appartamento sono state già consegnate alla Custodia Giudiziale.

Segue Quesito 17 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 17

“Corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft.

Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla Particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla Particella e all'eventuale Subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.”

Si rimanda al file separato denominato “**SCHEDA SINTETICA ESPERTO STIMATORE**”, così come predisposto e disponibile sul sito internet del Tribunale di Salerno, contenente la descrizione sintetica e le altre informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva.

Segue **Quesito 18** →

Ing. Maria Luisa Morrica





QUESITO 18

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

18.1 – RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA

La **documentazione grafico-fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito sintetizzate, è completata con opportune didascalie e la stessa è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. Il rilievo metrico del LOTTO UNICO è stato eseguito dal C.T.U., alla presenza del Debitore **Sig. OMISSIS** che ha consentito l'accesso e della **Custodia Giudiziale OMISSIS** (cfr. Verbale in All. 8).

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

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

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

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

- 12 MP Fotocamera Ultra Grandangolare Dual Pixel AF, F2.2, FOV 120°;
- 108 MP Fotocamera Grandangolare AF, OIS, F1.8, FOV 85°;
- Teleobiettivo da 10MP 3x Zoom Ottico, AF, OIS, F2.4, FOV 36°;

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

- 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 esecutato;*
- *l'individuazione del contesto urbano di ricaduta;*
- *la localizzazione dell'unità immobiliare nell'ambito del fabbricato condominiale;*
- *il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.*

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

Segue Quesito 19 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 19

“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 cespite esecutato e ha trovato debiti riscontri presso i pubblici uffici.

Segue Quesito 20 →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 20

“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. 8/2023, è stato nominato il Custode giudiziario nella persona del preg.ma OMISSIS e, dunque, sarà cura della sottoscritta C.T.U. tenersi a completa disposizione della Custodia Giudiziale *in itinere* di procedura. Inoltre, si sottolinea che, pur in presenza di taluni fenomeni di umidità, non si ravvedono particolari problematiche di degrado che possano recare pregiudizio statico all'unità immobiliare stessa.

Segue Congedo C.T.U. →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **data udienza 06/02/2024** già fissata dall'Ill.ma G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio.

La presente relazione di Elaborato Peritale si compone di n. **67 pagine**, compresa l'intestazione ed oltre **11 gruppi di Allegati**.

Con Osservanza.

Salerno, 27/12/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Maria Luisa Morrica
(f.to digitalmente)

Segue, in Appendice, Elenco allegati →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 8/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ELENCO ALLEGATI

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

ALLEGATI 2: COPIE ATTI DEL PROCEDIMENTO

ALLEGATI 3: TITOLI DI PROPRIETÀ PRINCIPALE E RELATIVA TRASCRIZIONE

ALLEGATI 4: DATI ANAGRAFICI DEL DEBITORE

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

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

ALLEGATI 7: TITOLI EDILIZI DEL BENE PIGNORATO

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

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

ALLEGATI 10: INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RILIEVI METRICI DEL BENE ESECUTATO

ALLEGATI 11: RESOCONTO SU ONERI CONDOMINIALI PENDENTI

ALTRI ALLEGATI:

RISPOSTE CON OMISSIS PER PUBBLICAZIONE SU SITO ASTE IMMOBILI;

RIEPILOGO SINTETICO E DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO;

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

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA DEL LOTTO UNICO;

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

Ing. Maria Luisa Morrica

