

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE G.E.: **Ill.ma Dott.ssa Enza FARACCHIO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- RISPOSTE CON OMISSIS AI QUESITI DEL
MANDATO G.E. -

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n°59/2025
Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: **11/11/2025 ore 11:00**

PARTE CREDITRICE (*Creditore Procedente*):
OMISSIS

CONTROPARTE (*Debitori Esecutati*):
OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:
Avv. Anna Maria CARLUCCI

Salerno, 30/08/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

- AGOSTO 2025 -

INDICE degli ARGOMENTI E.I.59/2025

Premessa e Formulazione Quesiti	Pag.3
Individuazione Lotto	Pag.8
Risposte ai Quesiti	Pag.11
Quesiti 1-2-3	Pag.11
Quesito 4	Pag.13
Quesito 5	Pag.31
Quesito 6	Pag.32
Quesito 7	Pag.32
Quesito 8	Pag.33
Quesito 9	Pag.35
Quesito 10	Pag.35
Quesito 11	Pag.37
Quesito 12	Pag.39
Quesito 13	Pag.41
Quesito 14	Pag.43
Quesito 15	Pag.52
Quesito 17	Pag.52
Quesito 18	Pag.54
Quesito 19	Pag.54
Quesito 16	Pag.55
RIEPILOGO SINTETICO	pag.55
CONGEDO C.T.U.....	pag.62
Elenco Allegati	Pag.63

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 59/2025

PROMOSSA DA

+ **OMISSIS**

CONTRO

+ **Sig.ri OMISSIS**

(PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO **LOTTO UNICO** DI SEGUITO SPECIFICATO).

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto C.T.U. Ing. **Alfonso D'Arco**, nato a **OMISSIS**

A SEGUITO

della **Nomina del Sottoscritto Esperto** in data **14/05/2025**, da parte dell'**Ill.ma G.E. Dott.ssa FARACCHIO**, nonché del **verbale di Giuramento telematico** reso in data **15/05/2025** (cfr. All.ti 1a, 1b, 1c, e Atti del Procedimento),

RIFERISCE

all'**Ill.ma G.E. Dott.ssa Enza FARACCHIO**, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19quesiti**, formulati dal G. E., di seguito integralmente riportati:

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 19."

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

Quesito 4

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

Quesito 5

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

Quesito 6

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

Quesito 7

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

Quesito 8

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

Quesito 9

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

Quesito 10

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).”

Quesito 11

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

Quesito 12

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

Quesito 13

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrere 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 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

Quesito 14

“Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.”

Quesito 15

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

Quesito 16

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

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

compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato."

Quesito 17

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

Quesito 18

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

Quesito 19

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Configurazione Lotto Unico:→

INDIVIDUAZIONE LOTTO

Analizzata la **Documentazione Ipotecaria e la Certificazione Notarile**, il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il **cespite oggetto di esecuzione immobiliare n°59/2025 e di stima** con il nome di (**n°1 LOTTO**):

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

(Beni ubicati in territorio comunale di **Montecorvino Rovella**, in **Frazione Martorano**, alla **Via Acquolella Civ.2**, nel **Condominio "Palazzo Rossomando"**)

LOTTO UNICO (E.I. 59/2025):

- **LOTTO UNICO** (E.I. 59/2025, Pignorato per l'intero): **Appartamento con Locale Deposito-Garage in Complesso Condominiale** con **Accesso al civ.2 di Via Acquolella** (Via Tommaso De Napoli per come indicata in visure catastali), in **Frazione Martorani**, censito in NCEU **Montecorvino Rovella Fl.9 Part.139 Sub.6**.

L'**Appartamento Sub.6, Primo Piano Interno 3 Scala "A"**, si compone di: **Ingresso soggiorno, con spazio Pranzo ed Angolo Cottura, Disimpegno, due Camere, Ripostiglio e Doppio Servizio W.C., di cui la Lavanderia priva di Affaccio esterno, ed il Bagno Principale, provvisto di finestra**, per una **superficie utile interna calpestabile di circa 75,46 mq.**, con **balconate esterne di affaccio sui prospetti retrostanti di circa 19,05 mq.** Detto Appartamento risulta **provvisto di Caldaia Termo-autonoma a gas metano per Cucina, acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento, e lo stato di conservazione rientra nella media, tuttavia con presenza di tracce di umidità nel wc lavanderia, ed in altri vani.**

Il **Locale Deposito Garage sempre sub.6 al Piano Interrato del livello di Autorimessa**, accessibile tramite **porta basculante, che apre sulla corsia di manovra comune sub.25**, si presenta di forma prossima alla quadrata, con **superficie utile di circa 27,50 mq.**, con **pareti e massetto di calpestio in cls, e dotato di impianto elettrico.** Detto Garage **non risulta perfettamente isolato da terrapieni ed a livello di calpestio con insorgenza di fenomeni di aggressione di umidità.**

Le Planimetrie Catastali del Lotto Unico Sub.6 sono conformi allo Stato Effettivo dei Luoghi.

Completano il Lotto taluni **comodi pertinenziali negli spazi condominiali**, quali un **posto auto riservato** sotto-portico nell'ambito del più vasto e comune **Portico condominiale Sub.27**, delimitato da stalli in diagonale, per circa **7,50mq.**, ed un'**area a verde terrazzato**, accessibile tramite scala eterna comune sub.28 sul prospetto retrostante, nell'ambito dei **Terrazzamenti Comuni Subb.31,32,33,34,35.**

Il **Complesso Condominiale “Palazzo Rossomando”**, è provvisto di Organismo Condominiale, e risulta accessibile tramite **Cancelli Carrabile e Pedonale Civ.2 di Via Acquolella**, raggiungibile, a sua volta, tramite **viabilità piuttosto ristretta in Frazione Martorani**, relativamente distante dal Corso Principale del Centro del Capoluogo di Montecorvino Rovella. Detto Fabbricato condominiale risulta **meritevole di Interventi di Manutenzione Straordinaria alle facciate ed a talune componenti condominiali**, già oggetto di assemblee condominiali, con sussistenza di **Oneri Condominiali Pendenti ordinari, allo stato**, di modesta entità.



Vista del **Soggiorno Ingresso, con Spazio Pranzo ed Angolo Cottura** dell'Appartamento afferente al LOTTO UNICO E.I. 59/2025.



Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025: **Cancello d'Ingresso Condominiale**, a **Palazzo Rossomando di Via Acquolella civ.2** in **Frazione Martorani** del Centro Capoluogo di Montecorvino Rovella.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

- Appartamento con Locale Deposito-Garage in Complesso Condominiale censito in NCEU Montecorvino Rovella, Fl.9, **Part. 139, sub.6**, **Categoria A/2** (abitazioni di tipo civile), **Classe 5**, **Consistenza catastale: 4.5 vani**, **Rendita catastale: Euro 325,37**.

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 65.000€**
(DICONSI EURO SESSANTACINQUEMILA)

NOTE CTU SU CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO:

- Il Lotto Unico eseguito per l'Intero, è ubicato in **contesto condominiale di Palazzo Rossomando Civ.2 di Via Acquolella**, con cancelli pedonale e carrabile e spazi di manovra ed ingresso egresso comuni, sui quali si intende normalmente esteso il Pignoramento.
In Particolare **al Lotto Unico eseguito è riservato un posto auto sotto portico sub.27**, delimitato da strisce disegnate sul calpestio, ed una **fascia a verde sul prospetto retrostante nell'ambito delle fasce a verde comuni Subb.31,32,33,34**, raggiungibili attraverso la scala comune sub.28 dal piazzale comune sub.1 che circonda l'intero Fabbricato condominiale.
Dell'**Unicità del Subalterno Catastale Sub.6 Esecutato** fa parte anche il **Locale Deposito Garage al Livello Interrato**, dalle caratteristiche evidentemente pertinenziali (da cui la configurazione di un LOTTO UNICO), ed accessibile da porta basculante che apre su corsia di manovra comune Sub.25.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Seguono risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U.:→

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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 ed 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 però 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 19'*

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa di **Certificazione Notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per **Notaio Dott. Mario SCULCO**, datata **24/03/2025**, agli Atti telematici ed anche in **All.ti 3 Vol. Allegati** (cfr. All.3a),

e per confronto con

All.ti 2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione (su cui è incardinata la **presente E.I. 59/2025**). Pignoramento del **14/02/2025**, trascritto il **21/03/2025** ai num.ri **R.G. 12109 R.P. 9678**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, Cessionario del Credito ipotecario da OMISSIS del Gruppo OMISSIS), e contro **OMISSIS e OMISSIS** (Debitori Esecutati, comproprietari del cespite per Quote $\frac{1}{2}$ ciascuno), sul **Lotto Unico per l'Intero: Appartamento con Garage in contesto condominiale Via Acquolella 2 Fraz. Martorani censito in N.C.E.U. Montecorvino Rovella Fl.9 Part.139 sub.6.**

Pignoramento eseguito per la somma di circa **55.220,30€**, oltre interessi e spese successive.

- **All.2c) Istanza di vendita** del **21/03/2025**.
- **All.2d) Nota di Iscrizione a ruolo della Procedura Esecutiva E.I.59/2025**, con precisazione delle Parti e degli estremi catastali dell'immobile pignorato e delle Quote di Comproprietà.
- **All. 2e) Istanza del 21/03/2025 e Concessione G.E. proroga Termini del 14/05/2025**, relativi al Deposito Documentale degli Atti di Istruzione presente *Procedura Esecutiva E.I.59/2025*.

si deduce che

la documentazione stessa relativa al **LOTTO UNICO** Part.139 Sub.6 in Località Martorana Via Acquolella civ.2 (MONTECORVINO ROVELLA - SA), come sopra individuato, **è in regola, completa, e idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. Allegati 1b e 1c).

Infatti, si osserva che, quand'anche la **Toponomastica catastale di Via Tommaso De Napoli**, non coincida con la Toponomastica attuale dei cespiti eseguiti in Palazzo Rossomando di Via Acquolella Civ.2, tale discrasia non inficia la determinazione univoca del Lotto, e del contesto di ubicazione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Quesito 4 su DATI CATASTALI e DESCRIZIONE LOTTO:→

Quesito 4: *'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.'*

DATI CATASTALI LOTTO (n°1 Lotto):

LOTTO UNICO (E.I. 59/2025):

Bene ubicato in territorio comunale di Montecorvino Rovella, in Frazione Martorano, alla Via Acquolella Civ.2, nel Condominio "Palazzo Rossomando"

- **LOTTO UNICO (E.I. 59/2025, Pignorato per l'intero):** Appartamento con Locale Deposito-Garage in Complesso Condominiale, con Accesso al civ.2 di Via Acquolella (Via Tommaso De Napoli per come indicata in visure catastali), in Frazione Martorani, censito in NCEU Montecorvino Rovella Fl.9 Part.139 Sub.6.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

- Appartamento con Locale Deposito-Garage in Complesso Condominiale censito in NCEU Montecorvino Rovella, Fl.9, Part. 139, sub.6 Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 5, Consistenza catastale: 4.5 vani, Rendita catastale: Euro 325,37.

CONFINI INTERO LOTTO UNICO

Dagli stralci catastali e planimetrici (cfr. Gruppi All.ti 5 e 9 Volume allegati), e per confronto diretto coi Luoghi, si evince come il Lotto Unico – ABITAZIONE E GARAGE PART.139 entrambi SUB.6, siano delimitati e confinanti, rispettivamente:

CONFINI LOTTO con riferim. all'APPARTAMENTO:

- a **Nord-Est:** tramite affaccio balconato con Corte comune Sub.1, intera Particella 139 (bene comune non censibile);
- a **Nord-Ovest:** tramite setto murario cieco con Altro App. Subalterno 4 – Altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà terza, e tramite portone di ingresso Interno con Pianerottolo vano scala condominiale "A" Sub.19;
- a **Sud-Est:** tramite affacci finestrati e balconati, con Corte comune Sub.1, intera Particella 139 (bene comune non censibile);
- a **Sud-Ovest:** tramite setto murario cieco con Altro App. Subalterno 5 – Altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà terza;

CONFINI LOTTO con riferim. al GARAGE:

- a **Nord-Est**: tramite *setto murario cieco* con Box Subalterno 11 – Altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà terza;
- a **Nord-Ovest**: tramite *porta carrabile basculante di ingresso*, con Corsia comune di manovra Sub. 25;
- a **Sud-Est**: tramite *setto murario cieco* con Terrapieno sottoposto a Piazzale Comune Sub.1;
- a **Sud-Ovest**: tramite *setto murario cieco* con Box Subalterno 36 – Altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà terza, e con Vuoto Tecnico comune Sub.25.

NOTA C.T.U. sui Confini: I Confini del Lotto unico Part.139 Sub.6, risultano nettamente indicati in mappa *wegis* e Planimetria Catastale, oltreché connessi ad elementi fisici chiaramente individuabili e distinguibili sui Luoghi.

NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- I Dati Catastali attuali del Lotto unico (Sub.6 Part.139) come sopra configurato, coincidono con i Dati riportati nell'atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione.
- Sul Lotto Unico come sopra individuato non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.59/2025.

Ulteriori NOTE Catastali:

- La Planimetria Catastale di App. e Garage, entrambi Sub.6, risalente al 28/06/2002 risulta conforme rispetto allo stato effettivo luoghi;
- L'Elaborato Planimetrico della intera Part.139, consente agevole individuazione di confini e parti comuni, ed il Fabbricato Condominiale Part.139 compare in Mappa *wegis* catastale Foglio 9 Montecorvino Rovella, per effetto del Tipo Mappale risalente al 11/02/2002;
- Le Visure storiche Catastali del Lotto Unico Sub.6 riportano correttamente Intestatari Catastali, Quote di Comproprietà e Regime patrimoniale di comunione dei beni;
- La Toponomastica catastale di Via Tommaso De Napoli, non coincide con la Toponomastica attuale dei cespiti eseguiti in Palazzo Rossomando di Via Acquolella Civ.2, ma tale discrasia non inficia la determinazione univoca del Lotto, e del contesto di ubicazione.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

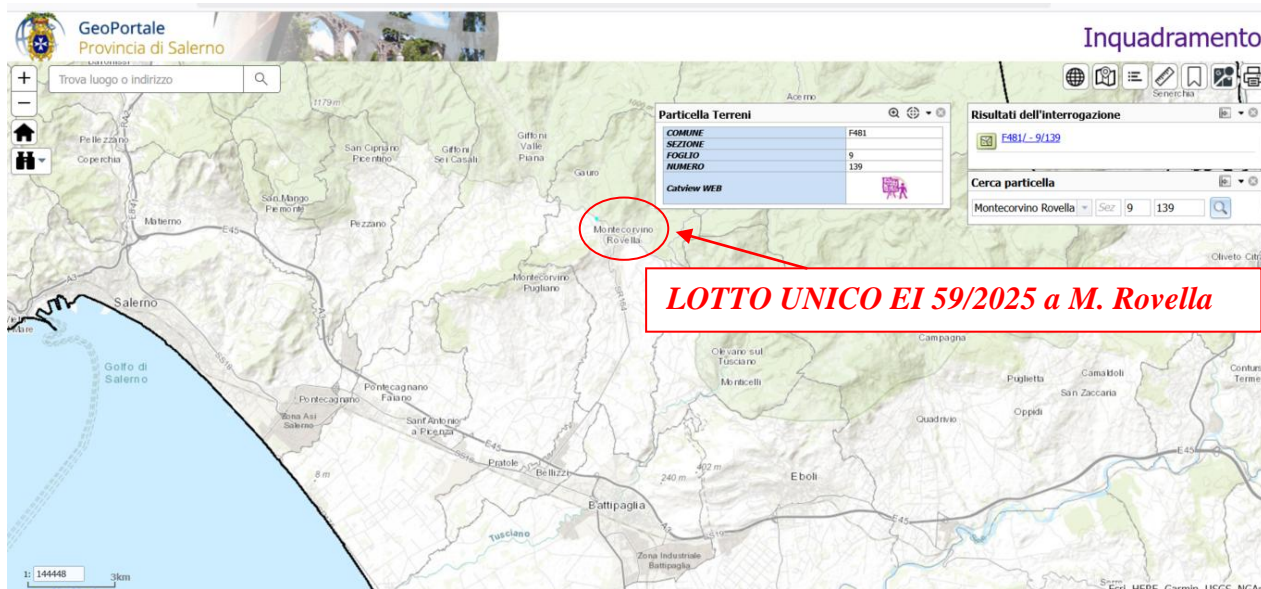
Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Inquadramento territoriale LOTTO: →

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO

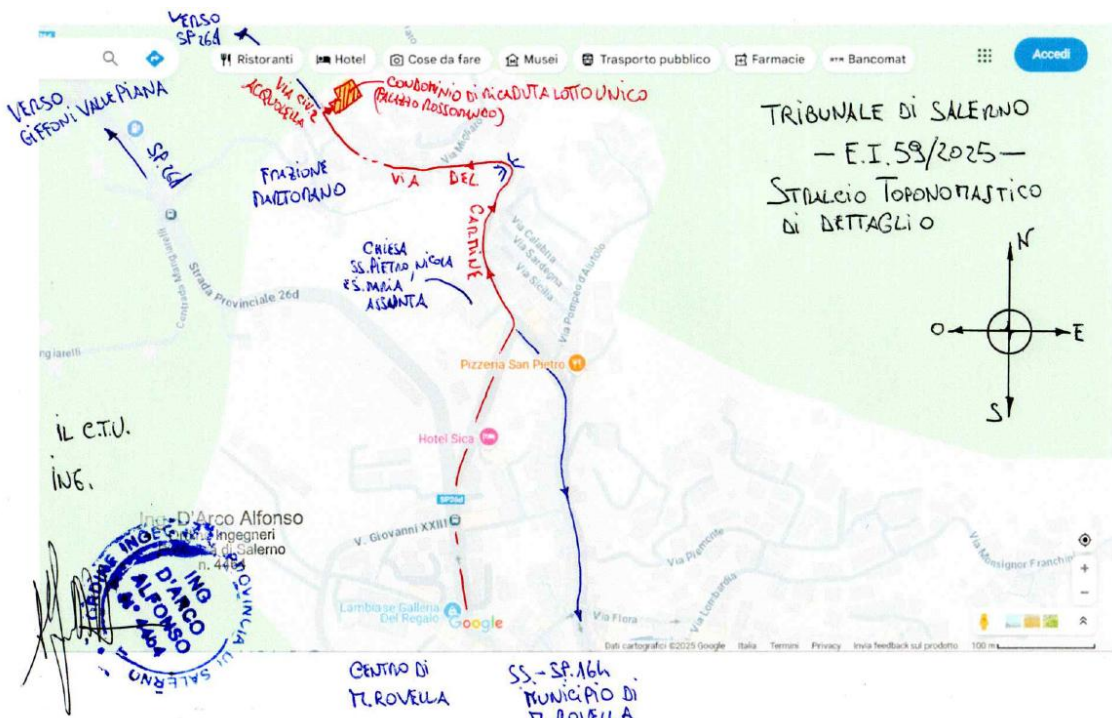
Il Lotto unico di cui alla presente E.I. 59/2025, consiste in **Abitazione su un unico livello di piano primo in un Fabbricato Condominiale 'Palazzo Rossomando'**, ubicato **in Frazione Martorano del Centro Capoluogo di Montecorvino Rovella, alla Via Acquolella Civico 2**, che risulta essere raggiungibile tramite viabilità piuttosto ristretta in Frazione Martorano, relativamente distante dal Corso Principale del Centro del Capoluogo Mont. Rovella. Il Lotto unico può essere raggiunto, in alternativa, anche per il tramite della Strada Provinciale SP 26d dallo svincolo per la Frazione Gauro.

È grazie anche agli **stralci toponomastici ed ortofotografici** di seguito riportati, che è possibile inquadrare completamente il Lotto eseguito e la sua prossimità alla rete viaria:



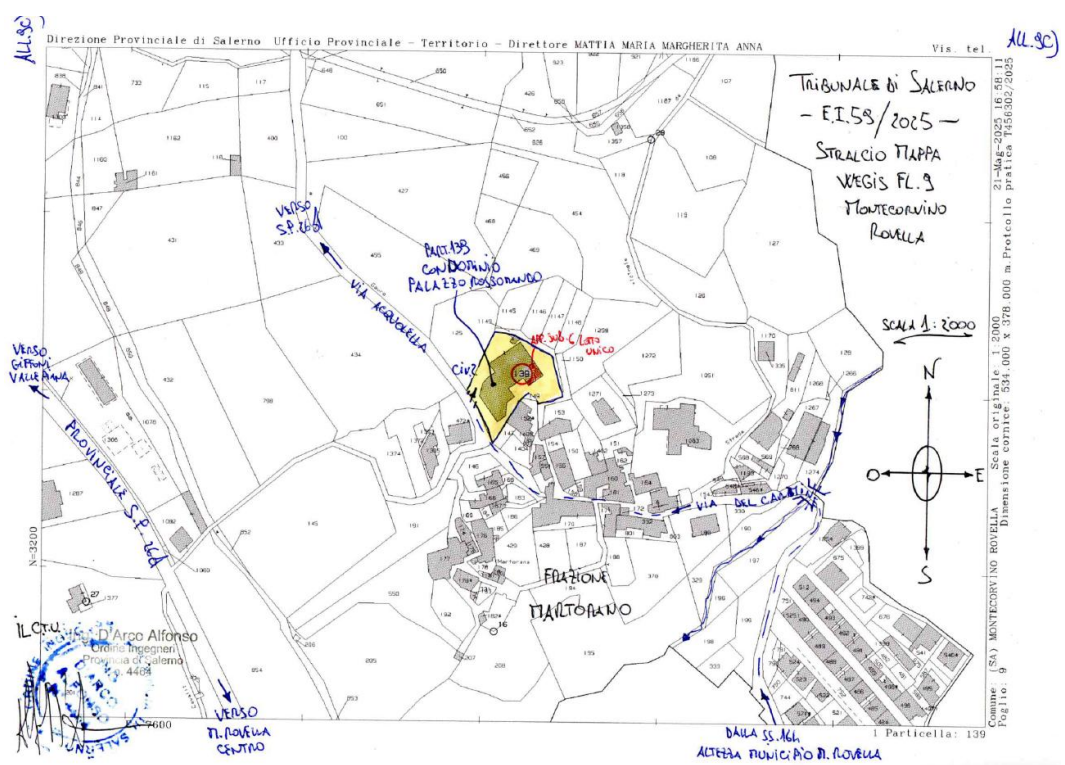
Stralci Toponomastici di inquadramento Territoriale del Comune di Montecorvino Rovella con indicazioni su riferimenti territoriali e viabilità principale, molto prossimo ai comuni limitrofi di Giffoni Valle Piana, Montecorvino Pugliano e Battipaglia, laddove è ubicato lo svincolo autostradale della A/2 Autostrada del Mediterraneo. Nell'immagine sottostante, le due opzioni per raggiungere il Civico 2 di Via Acquolella dal centro cittadino di Montecorvino Rovella. (Fonti Geoportale della Provincia di Salerno e Google Maps).





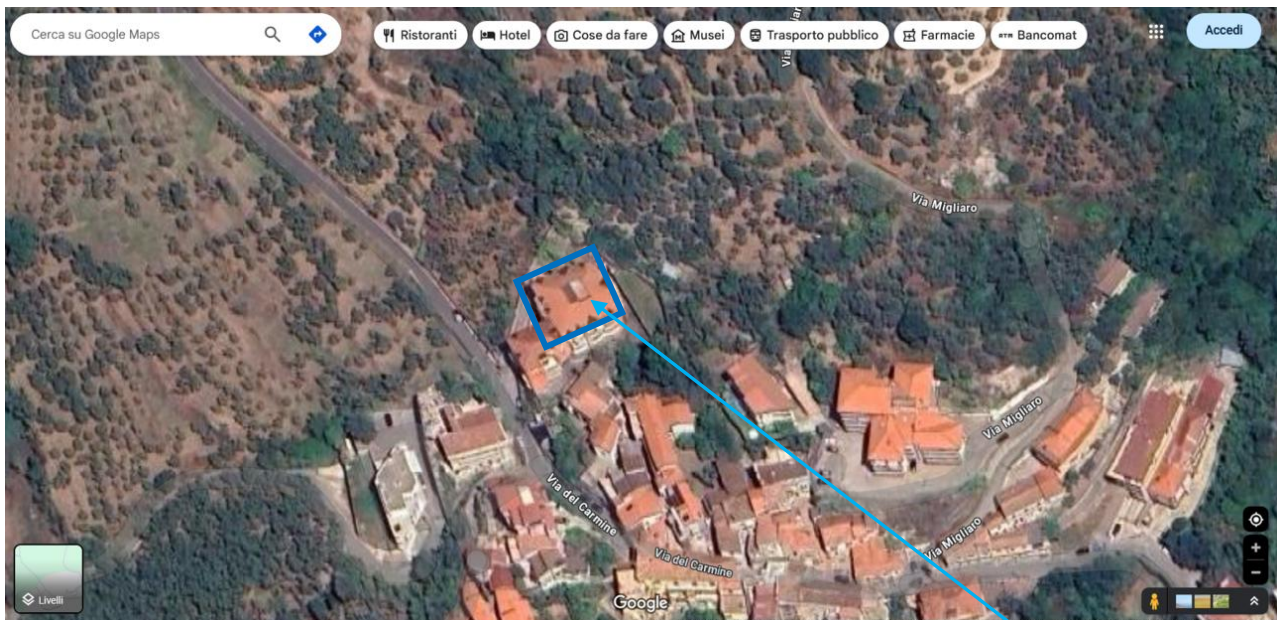
All.9b)

All.9b) Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale di dettaglio, con indicazioni su punti di riferimento (*Hotel Sica e Duomo di San Pietro*), e viabilità locale (*Via del Carmine*) in zona suburbana di *Frazione Martorano di M. Rovella* (fonte google maps);

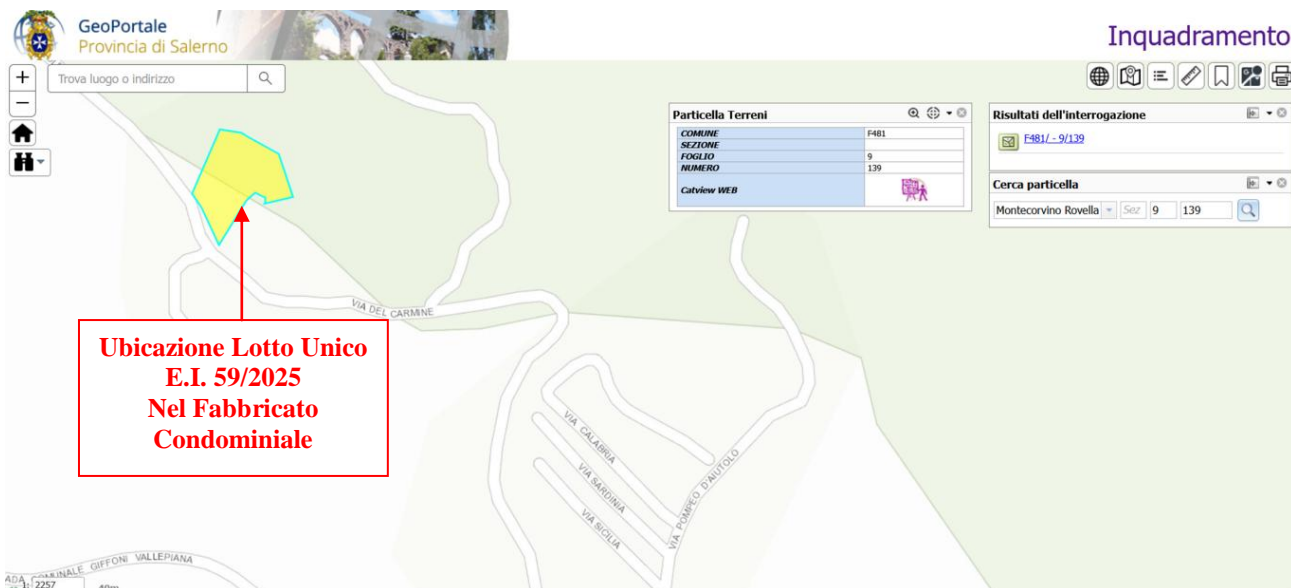


All.9c)

All.9c) Stralcio Mappa wegis Fl.9 Montecorvino Rovella, con indicazione **Complesso Condominiale Palazzo Rossomando Part.139** di *Via Acquolella Civ.2*, in scala 1:2.000 (fonte Agenzia del Territorio), il **Complesso Condominiale** è raggiungibile dal centro Capoluogo attraverso *Via del Carmine*, oppure da nord la *Giffoni Valle Piana* attraverso la stessa *Via Acquolella*, a sua volta allacciata alla *Provinciale SP 26d*.



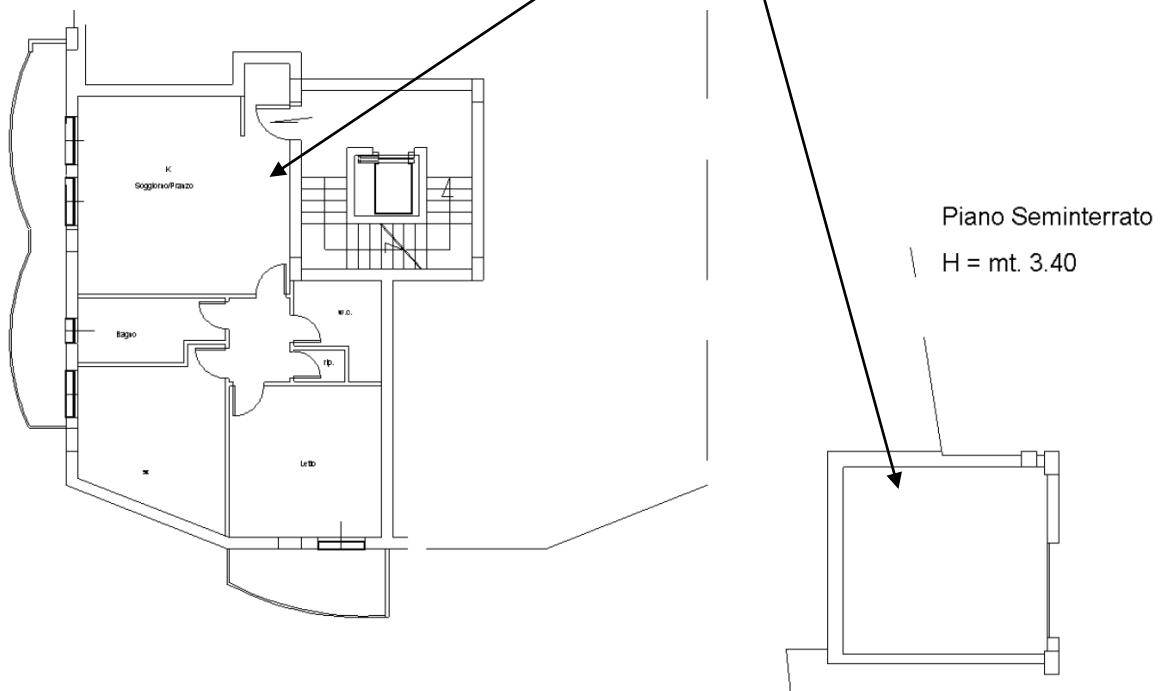
Stralcio di inquadramento orto fotografico tridimensionale con indicato in blu il Fabbricato Condominiale Civ.2 di via Acquolella, di accesso al Lotto Unico Sub.6, raggiungibile tramite Via Del Carmine dal Centro Capoluogo, o altrimenti tramite la S.P.26d Lato Frazione Gauro e Giffoni Valle Piana, (Fonte: Google Maps).



Stralcio Toponomastico, in cui si evidenzia il tracciato di Via del Carmine dall'Hotel Sica e dalla Chiesa padronale di S.Pietro, con in giallo, l'indicazione del fabbricato condominiale Part.139 Palazzo Rossomando di ricaduta del Lotto Unico Sub.6, (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).



Stralcio Mappa Catastale, laddove è evidenziata la **particella 139 del foglio 9– fabbricato condominiale ‘Palazzo Rossomando’** di ubicazione **Lotto Unico Sub.6 App.+Garage** (Fonte: Geoportale Provincia di Salerno)

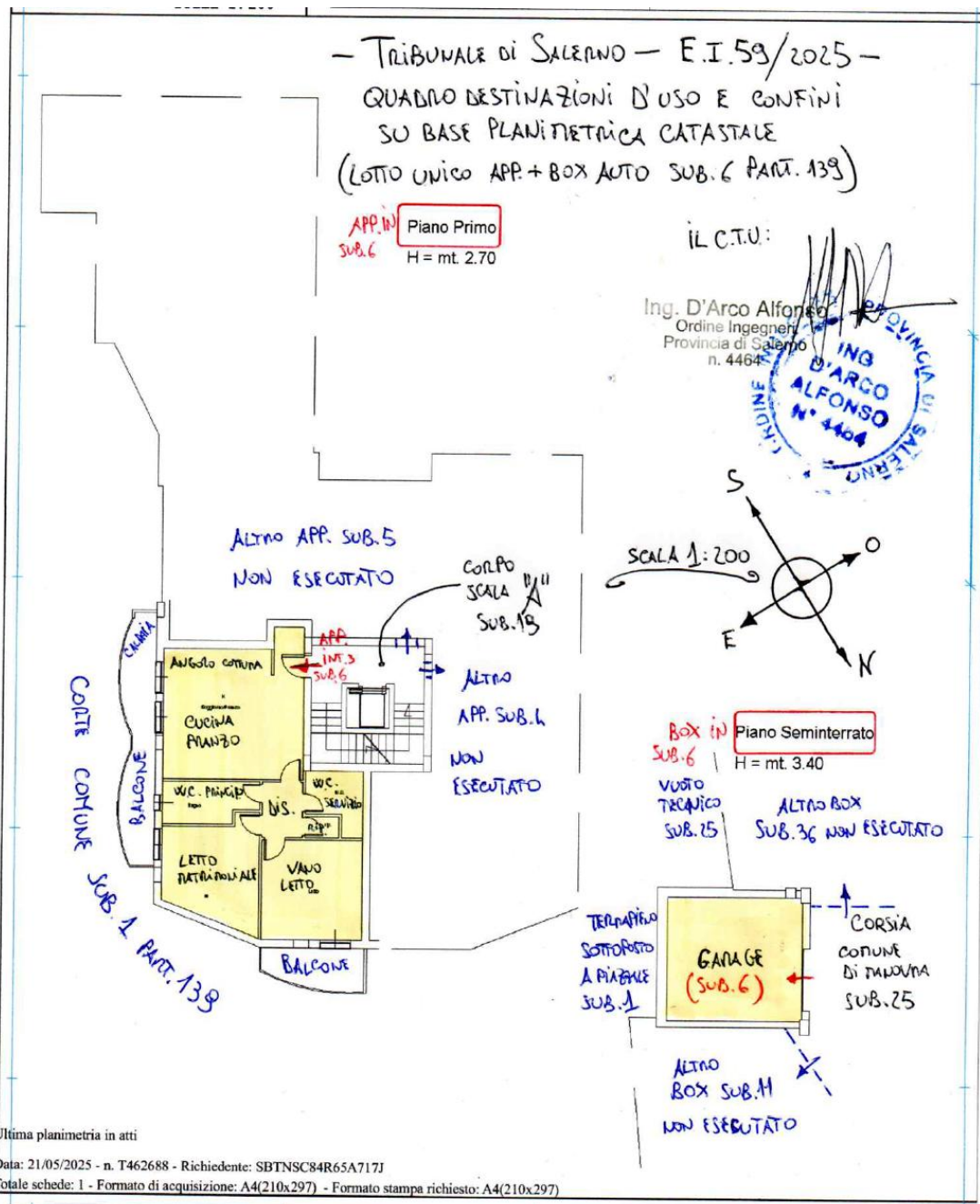


Planimetria Catastale Appartamento 1° Piano Scala “A” Interno 3 Sub.6 e Garage al piano seminterrato ,entrambi Sub.6, e **sostanzialmente conformi allo stato effettivo Luoghi.**

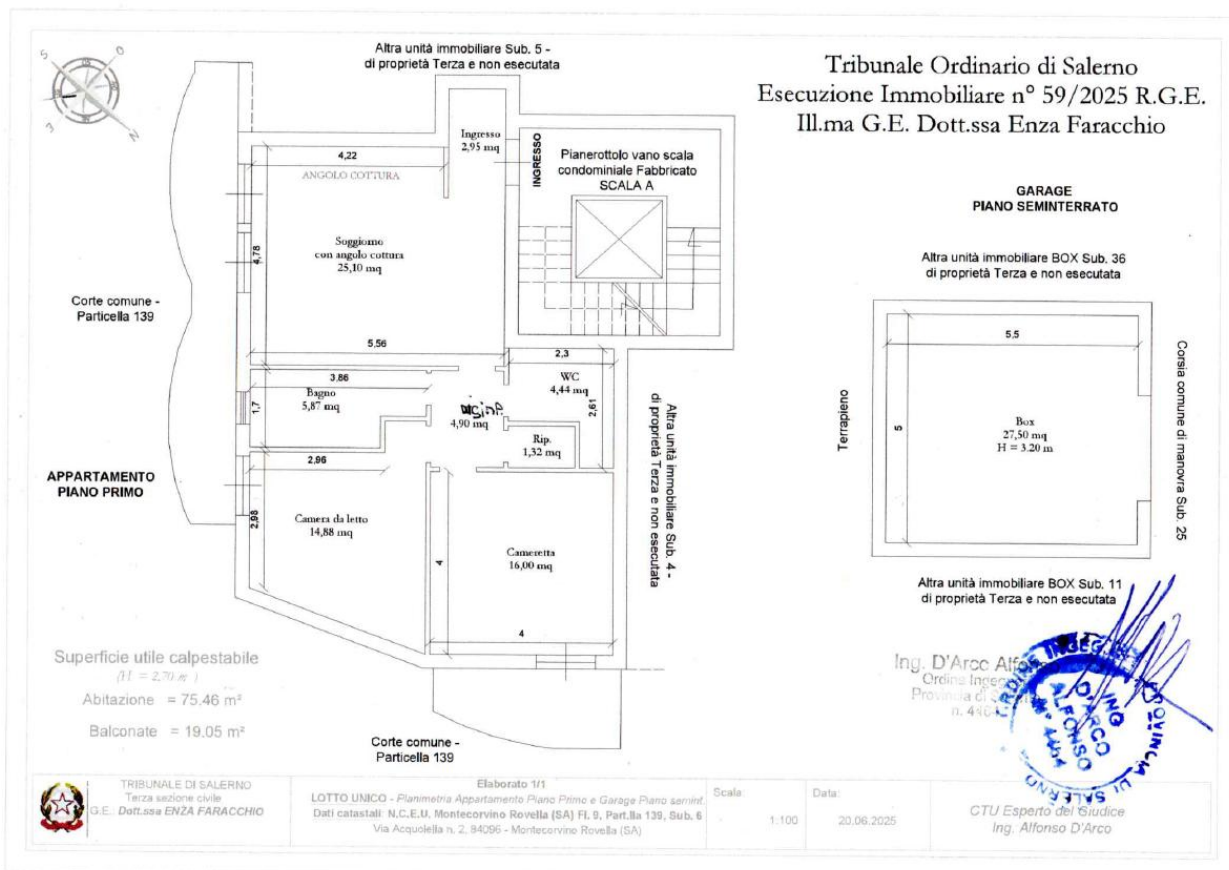
IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. ALFONSO

D’ARCO



All.9e) Indicazione Confini e Destinazioni d'uso Vani Appartam. e Garage del Lotto Unico, su base Planimetrica Catastale, Sub.6 Part.139, in scala 1:200 (fonte Agenzia del Territorio).



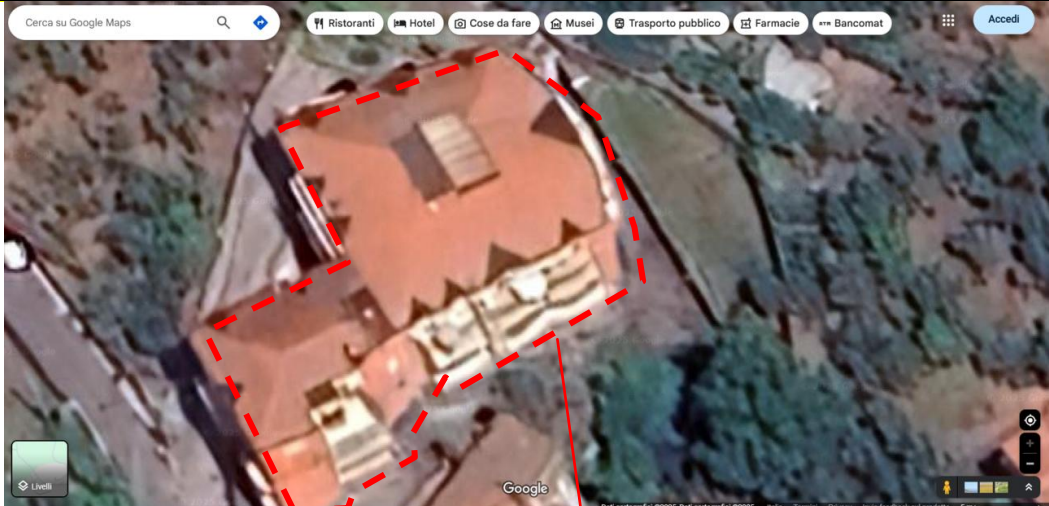
All. 9a) Planimetria Digitalizzata CTU LOTTO UNICO: App. Int.3 1° Piano Scala "A", e Box Auto pertinenziale al Piano Seminterrato, entrambi Part.139 Sub.6, con Riepiloghi consistenze superficiali, indicazioni quote, caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso degli ambienti, confini e rappresentazione Stato effettivo Luoghi.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

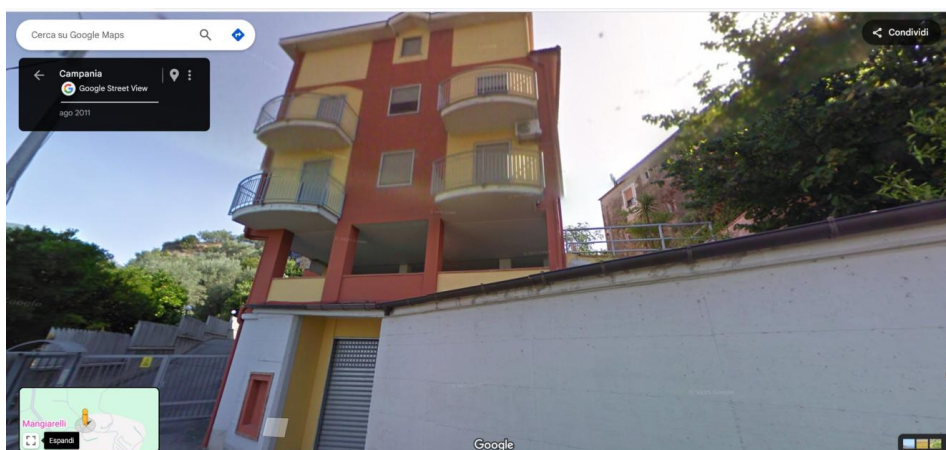
Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue descrizione esterni e contesto condominiale: →

DESCRIZIONE FABBRICATO CONDOMINIALE P.LLA 139



Ortofoto e vista 3D del Fabbricato condominiale 'Palazzo Rossomando': Trattasi di un fabbricato costituito da due Scale "A" e "B", quattro livelli fuori terra più un livello seminterrato adibito ad autorimessa, contornato da piazzale di manovra, aree a verde e recinzioni. (Fonte Google Maps).



Prospetto principale fronte strada del Fabbricato condominiale 'Palazzo Rossomando' civ.2 di Via Acquolella. (Fonte Google Maps).

CANCELLO DI INGRESSO AL CONDOMINIO

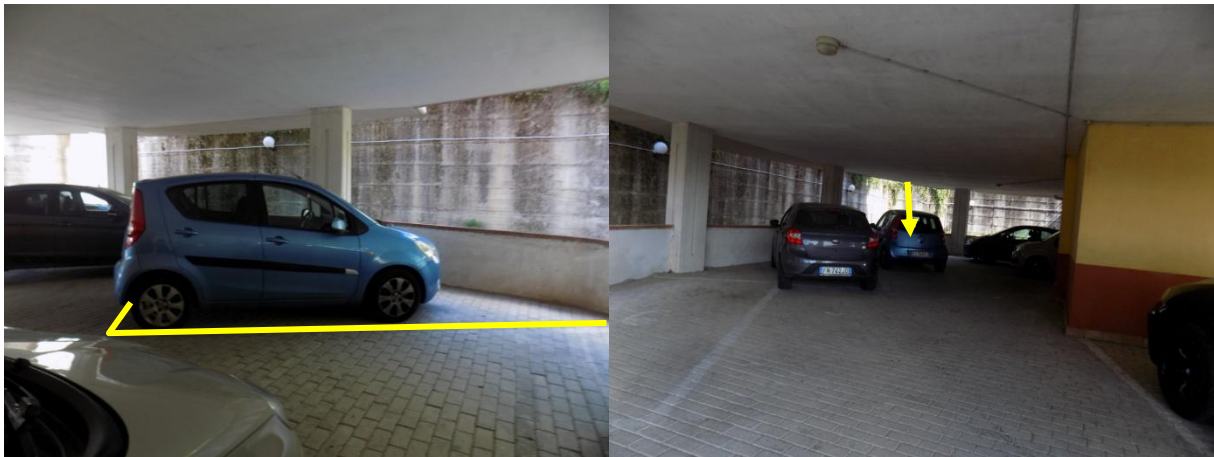
Al Lotto unico (abitazione primo piano, con annesso garage al livello seminterrato entrambi Sub.6) si accede dall'unico **cancello comune pedonale e carrabile civ.2** situato lungo Via Acquolella. Tale ingresso condominiale al Palazzo Rossomando, è comune anche alle altre unità immobiliari, ed immette in cotesto comune dotato di Amministrazione condominiale.



*Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025: Particolari del **cancello carrabile e pedonale di accesso al Fabbricato Civico 2**, ripreso sia dall'esterno che dall'interno. In **giallo** percorso che conduce ai posti auto auto scoperti ed ai portoni di accesso alle SCALE 'A' e 'B'. In **azzurro**, l'accesso all'autorimessa al livello seminterrato.*



*Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025: Area comune al piano terra di accesso al fabbricato e di sosta autoveicoli, con **posti auto coperti riservati**, non numerati, ma contrassegnati da stalli.*



Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025: Particolari in giallo del posto auto riservato al Lotto Unico esecutato, coperto e sotto-portico comune Sub.27, il tutto in in corte condominiale comune, porticata, da cui si accede anche al Corpo Scala "A".



Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025: Altre visuali dell'area comune al piano terra. In rosso, portone condominiale di accesso alla Scala A, ove, al piano primo interno 3, è situato l'Appartamento Sub. 6 esecutato.





Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025: Androne e vano scala condominiale, provvisto di impianto ascensore. Nella foto in basso a destra, porta di accesso Interno 3 all'App. Sub. 6 esecutato situato al piano primo.



In sintesi dunque:

Il **Complesso Condominiale "Palazzo Rossomando"**, consiste di *Due Corpi Scala "A" e "B"*, è provvisto di Organismo Condominiale formalmente costituito, e risulta accessibile tramite Cancelli Carrabile e Pedonale Civ.2 di Via Acquolella, raggiungibili, a loro volta, tramite viabilità piuttosto ristretta in Frazione Martorano, relativamente distante dal Corso Principale del Centro del Capoluogo Mont. Rovella, e l'Edificio Condominiale risulta meritevole di Interventi già discussi in Assemblee, di Manutenzione Straordinaria alle facciate ed a talune componenti condominiali, con sussistenza di Oneri Condominiali Pendenti ordinari connessi al Sub.6, allo stato, di modesta entità.

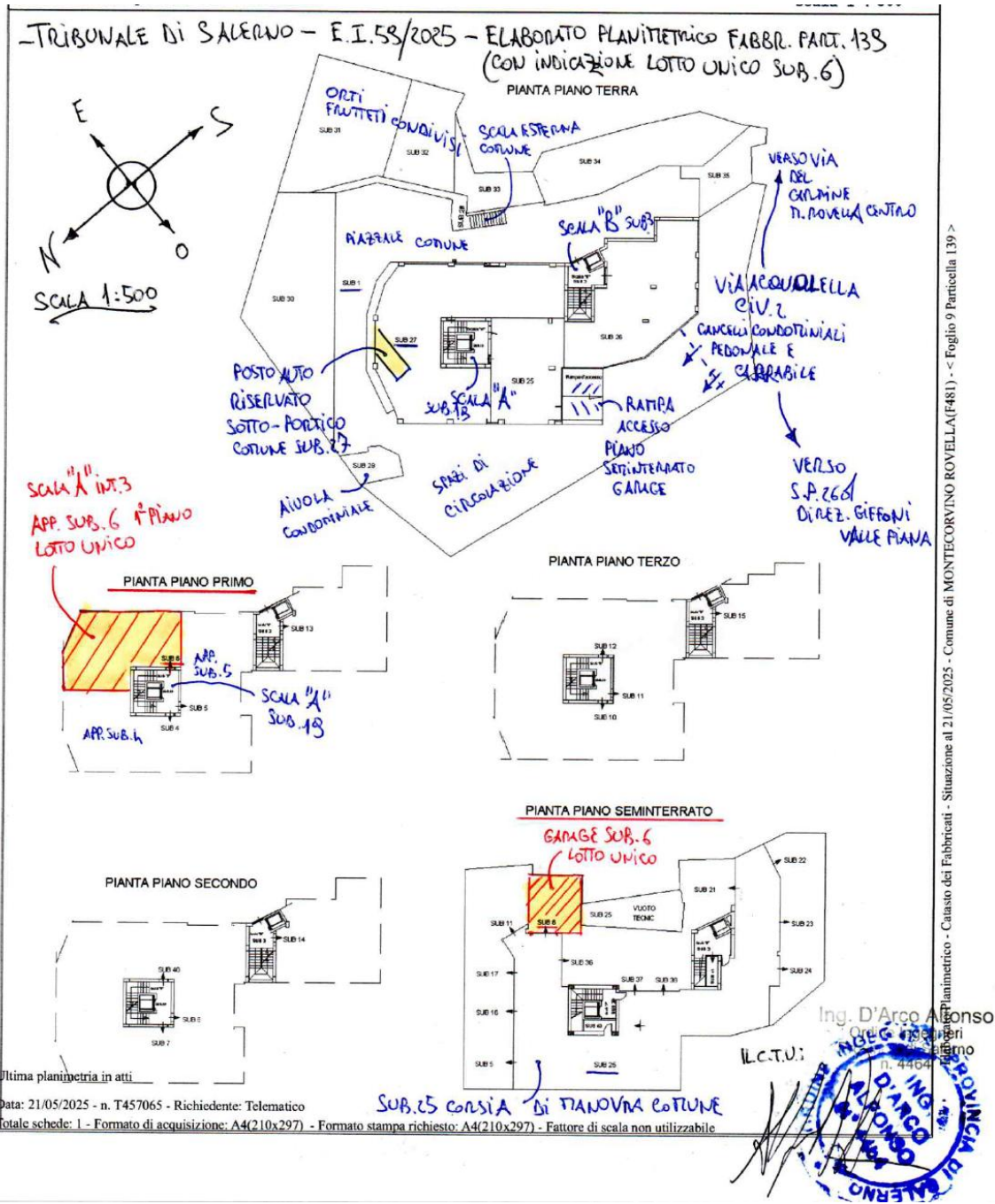
Completano le dotazioni del Lotto un posto auto riservato sotto-portico nell'ambito del più vasto e comune Porticato condominiale Sub.27, delimitato da stalli in diagonale, per circa **7.50 mq. circa**, ed un' area a verde terrazzato, accessibile tramite scala eterna comune sub.28 sul prospetto retrostante, nell'ambito dei Terrazzamenti Comuni Subb.31,32,33,34,35.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue Elaborato Planimetrico Catastale dell'Intero Complesso Condominiale: →



✚ **All.9d) Indicazione Pertinenze esclusive del Lotto Unico, e comuni del Condominio Palazzo Rossomando Part.139, su base Elaborato Planimetrico Catastale, Part.139, in scala 1:500 (fonte Agenzia del Territorio);**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Rilievo fotografico interni Abitazione Piano primo Sub.6: →

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI PIANO PRIMO SUB. 6



Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025; Portone di ingresso Int.3 1° piano Scala "A" APPARTAMENTO Subalterno 6, ripreso sia dal pianerottolo condominiale che dall'interno.



Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025; Salone-Soggiorno-Pranzo dotato di angolo cottura, e di due aperture che danno sulla balconata esterna, lato Sud-Est, su Prospetto retrostante.





Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025: Disimpegno zona notte. Nella foto a destra, ripostiglio, adiacente il Disimpegno.



Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025: Bagno principale dotato di finestra e vasca.





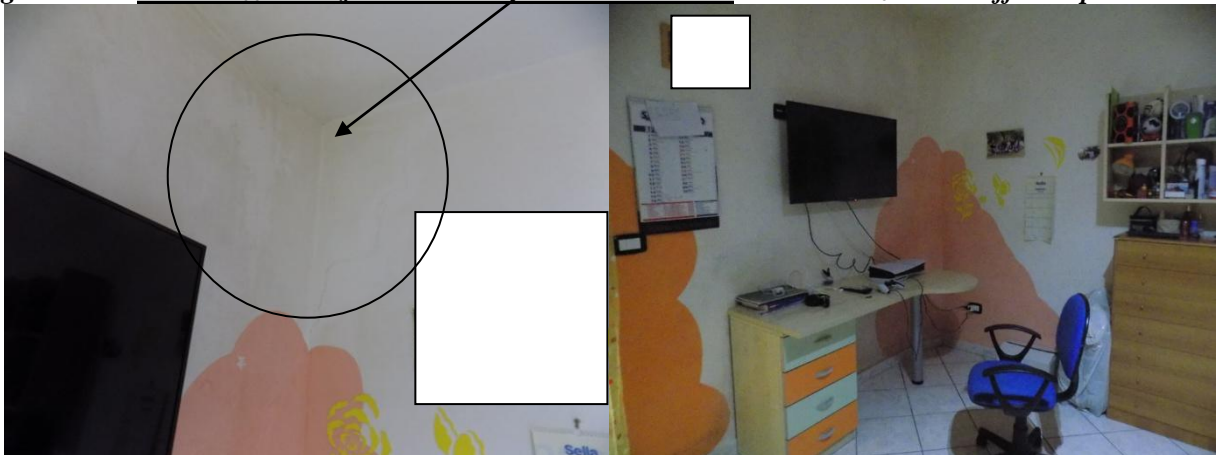
Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025: Bagno-Lavanderia di servizio con doccia e lavabo, privo di aperture. Lo stesso risulta essere stato interessato da fenomeni di umidità derivanti da perdite dal livello superiore, tuttavia, all'attualità le cause risulterebbero state rimosse, sussistendo comunque i danni emergenti alle finiture, da ripristinare.



Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025: Camera da letto matrimoniale, connessa alla balconata esterna, ma con talune porzioni di finiture da ripristinare.



Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025: Cameretta, anch'essa provvista di affaccio balconato, ma ugualmente caratterizzata da fenomeni di umidità da risanare su svariate zone di soffitto e pareti.



Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025: Balconata lato Sub-Est sul prospetto retrostante, sulla quale trova spazio il Vano Tecnico di alloggiamento Caldaia Termo-Autonoma.



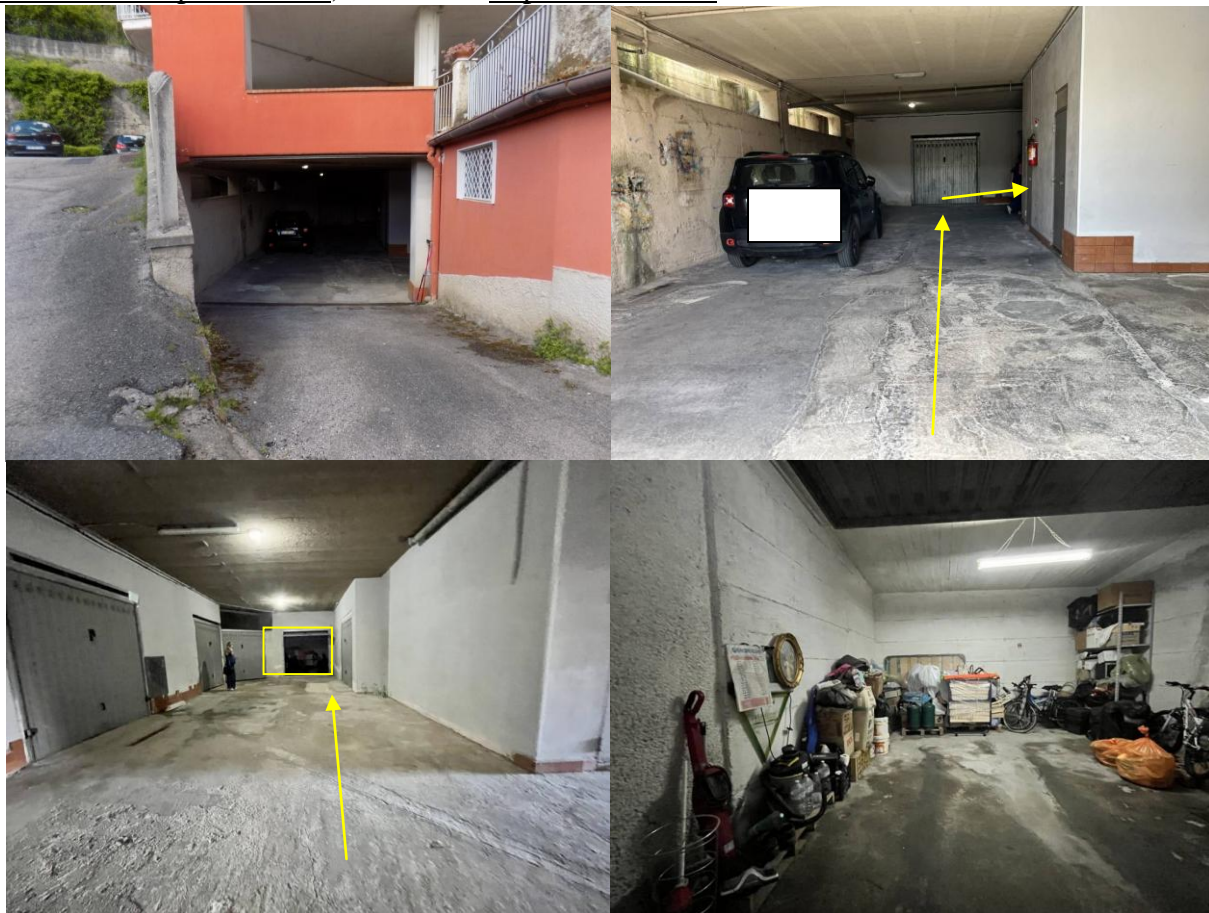
Detta Balconata affaccia su Piazzale Comune Sub.1 lato prospetto retrostante, dal quale è possibile raggiungere un' Area condivisa ad Orti e Alberi da Frutto di verde terrazzato, accessibile tramite scala esterna comune sub.28 e ricompresa nell'ambito dei Terrazzamenti Comuni Subb.31,32,33,34,35.



Segue Rilievo fotografico interni Garage esclusivo afferente sempre al Sub.6: →

RILIEVO FOTOGR. INTERNI GARAGE AFFERENTE AL SUB.6

Il **Locale Deposito-Garage sempre sub.6 al Piano Interrato del livello di Autorimessa**, accessibile tramite porta basculante, che apre sulla corsia di manovra comune sub.25, si presenta ampio, di forma prossima alla quadrata, con superficie utile di circa 27,50 mq., con pareti e massetto di calpestio in cls, e dotato di impianto elettrico.



Rilievo fotografico CTU del 29.05.2025: Particolari del percorso ad "L", carrabile comune Sub.25 che conduce all'autorimessa ed al box auto esecutato Sub.6. Nelle foto in basso particolari delle aggressioni dell'umidità cui è soggetto l'immobile, con danni derivanti dal presumibile mancato isolamento dal terrapieno di contenimento a tergo, oltreché verosimile assenza di vespai sottostanti.



Per ulteriori più ampi e più approfonditi dettagli metrici, fotografici e illustrativi sul Lotto Unico, si rimanda alla **Galleria grafico-fotografica**, in separato file, priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare, galleria ugualmente oggetto di avvenuto deposito telematico.

Segue **Quesito 5** sui TITOLI di PROPRIETA':→

Quesito 5: ‘precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti’

Dall’Analisi dei Titoli di Proprietà consultati presso l’Archivio Notarile Distrettuale dal Sottoscritto Esperto, e per confronto con la Certificazione Notarile sostitutiva ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), già agli Atti del Procedimento per *Notaio Dott. Mario SCULCO*, datata 24/03/2025, agli Atti telematici ed anche in *All.ti 3 Vol. Allegati* (cfr. *All.3a*), risulta quanto segue:

TITOLO di PROPRIETA’

Il Lotto Unico è pervenuto, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, per Quote di Comproprietà ½ ciascuno, agli Esecutati:

- **Sig. OMISSIS** nato a OMISSIS, e residente, presso il Lotto Esecutato, in Via Acquolella Civ.2 Frazione Martorano **MONTECORVINO ROVELLA** (SA);
- **Sig.ra OMISSIS** nata a OMISSIS, e residente, presso il Lotto Esecutato, in Via Acquolella Civ.2 Frazione Martorano **MONTECORVINO ROVELLA** (SA);

in virtù del seguente *Atto di compravendita già di per sé ultraventennale*:

- **Titolo di proprietà principale già di per sé ultraventennale: ATTO di Compravendita per Notaio CAPOBIANCO Giuseppina** del **07/10/2002** rep.n°59510 racc.11590, registrato il **23/10/2002** al n°5311, e Trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno il **09/10/2002** ai num.ri **RG 36458, RP 27498**, (in cui i *Sig.ri OMISSIS* – in regime patrimoniale di comunione legale dei beni - *comprano per quote ½ ciascuno il bene immobile App. Int.3 Scala “A” 1° Piano con Locale Deposito al Piano Seminterrato, entrambi censiti come Sub.6, dalla Società Costruttrice OMISSIS, con precisazione nell’Atto stesso dei diritti sulle parti Comuni nel rispetto del Regolamento Condominiale già esistente all’epoca*).

Le Quote di ½ entrambe ipotecate nel 2002, con i coniugi entrambi Co-obbligati dal Vincolo Ipotecario, e l’Ipoteca rinnovata nel 2022, fanno sì che il Pignoramento aggredisca l’interezza del cespite.
Per cui non sussistono problematiche divisionali.

Stante dunque la già soddisfacente continuità trascrittiva Ultraventennale, per ulteriori dettagli inerenti gli aspetti di titolarità e provenienza del cespite esecutato, si rimanda alla consultazione della *Certificazione Notarile per Notaio Sculco* in *All.ti 3*.

Quesito 6: *‘Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro’*

Si evidenzia come **Il Lotto Unico EI 59/2025 sia aggredito per l'intera Proprietà.**

Si ribadisce che Le Quote di ½ entrambe ipotecate nel 2002 in danno dei Coniugi eseguiti, fanno sì che **il Pignoramento aggredisca l'interezza del cespite, indipendentemente da Regime patrimoniale e stato civile dei Co-obbligati dal Vincolo Ipotecario.**

Pertanto **non si pongono esigenze divisionali**, nemmeno legate allo stato civile ed al regime patrimoniale.

Peraltro l'Unicità del Subalterno Catastale Sub.6, e i caratteri di pertinenzialità di Garage, Posto Auto ed Orti rispetto all'Appartamento, evidenziano l'Unicità e l'Indivisibilità materiale del Compendio, anche sotto l'aspetto tecnico.

Quesito 7: *‘Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli’*

Per quanto attiene alla situazione di **possesso materiale**, all'esito dell'**accesso congiunto CUSTODE/CTU del 29/05/2025**, si è avuto modo di constatare come, il **Lotto Unico** risulti **privo di Contratti di Locazione verso Terzi opponibili all'Acquirente** (cfr. Verbali Accesso in Gruppo All.ti 4).

Il **Lotto Unico** risulta dunque, attualmente, nel **possesso materiale dei Coniugi Sig.ri OMISSIS, che risiedono**, sia di fatto sia anche anagraficamente, **presso il cespite eseguito in Via Acquolella Civ.2 unitamente ai loro due figli OMISSIS**, con utenze impiantistiche intestate ai Coniugi Eseguiti, e beni mobili non eseguiti di proprietà del nucleo familiare.

Il tutto in linea col Certificato Anagrafico già agli Atti del Procedimento:

❖ **All.4e) Certificato anagrafico di Residenza e Stato di Famiglia Eseguiti, del 29/05/2025.**

Il Lotto unico è dunque da ritenersi **libero ai fini della procedura esecutiva E.I. 59/2025**, e l'analisi di ulteriori aspetti di possesso materiale, anche in itinere di Procedura, costituisce prerogativa della *Preg.ma Custodia Giudiziale Avv. Carlucci.*

Quesito 8: ‘Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod.civ.’

Ai fini della stima del più probabile **canone di locazione**, o in alternativa di congrua indennità di occupazione da proporre ai fruitori dell’Alloggio esecutato se ne sussistessero i presupposti, dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari del Circondario, nonché consultando sia i dati e gli intervalli di confidenza delle principali e più accreditate fonti estimative (OMI/BORSINO/LISTINO: cfr. All.ti 7), risulta il seguente **valore unitario di locazione** per **Abitazioni di tipo civile e Garages in Frazione Martorani di M. Rovella**:

$$\underline{V. \text{ unitario locaz.ne Appartam.ti}} = \frac{\frac{2+3}{2} + \frac{1,87+2,70}{2} + 3,0}{3} = 2,595 \approx \mathbf{2,60 \text{ €/mq. x mese;}}$$

$$\underline{V. \text{ unitario locazione Garages}} = \frac{\frac{1,4+2}{2} + \frac{1,36+1,88}{2} + 1,0}{3} \approx \mathbf{1,44 \text{ €/mq. x mese;}}$$

Considerando dunque le **consistenze superficiali utili di Appartamento e Box Auto (circa 75,46mq. e 19,05mq.)**, ed arrotondando per leggero eccesso onde contemperare le altre pertinenze condominiali, si ottiene in definitiva il seguente importo mensile locativo omnicomprensivo:

$$[(2,6\text{€/mq x mese}) \times (75,46\text{mq.})] + [(1,44\text{€/mq x mese}) \times (19,05\text{mq.})] \approx 196,19 + 27,43 = \mathbf{223,62} \\ \approx \mathbf{250 \text{ € mensili}}$$

Pertanto **il più probabile canone di locazione del Lotto Unico nella sua interezza (Appartamento con pertinenze di box, balconate, posto auto, garage, ed orti), può stimarsi come:**

Lotto Unico(Part.139 Sub.6):

- ❖ **Canone locativo mensile Intero Lotto Unico** ≈ **250 €/mese** in cifra tonda.

Peraltro tale importo locativo è in perfetto accordo con la media dei Valori di Mercato da Fonti Indirette e Dirette (**79.000€** cfr. successivo Quesito 14), come può controllarsi per via analitica tramite accumulazione redditi, con gli strumenti della matematica finanziaria:

STIMA ANALITICA di controllo congruità Canone Locativo LOTTO UNICO

- **fitto mensile lordo:** $R_{1 \text{ mensile}} = \mathbf{250 \text{ Euro/mese;}}$
- **saggio annuo di capitalizzazione tipico di un investimento residenziale, a grado di rischio non elevato:** $r = \mathbf{3,0\%}$
- **oneri fiscali medi ordinari da cedolare secca =** $\mathbf{21\%}$

La Legge di Bilancio 2025 ha confermato l'imposta sostitutiva del 21% per i contratti a canone libero, l'aliquota agevolata del 10% per i contratti a canone concordato e il 26% per le locazioni brevi. E l'obiettivo rimane quello di promuovere contratti di locazione più stabili. 20 feb 2025

La cedolare secca 2025 si distingue per le aliquote applicabili ai diversi tipi di contratti di locazione, offrendo opzioni vantaggiose per i proprietari. Le aliquote principali sono: 21% per i contratti di locazione a canone libero, che offrono maggiore flessibilità nella definizione del canone senza vincoli territoriali o di categoria. Questa aliquota è applicabile anche per un solo immobile destinato ad affitti brevi.

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo, il seguente **Valor Capitale del tutto analogo alla Media dei Valori di Mercato** (al netto di Aggiunte e Detrazioni verso cui è sensibile solo l'Acquirente e non il Locatario): →

Valor Capitale LOTTO UNICO:

$$V = \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{250,00\text{€} / \text{mese} \times 12 \times [0,79]}{0,030} = \underline{79.000\text{€}} \text{ (come volevasi dimostrare).}$$

Si fa notare come, anche adoperando la Rendita Catastale del Sub.6 (325,37€), ed anche stimando il Saggio di Capitalizzazione r con i Valori OMI medi Ordinari, il Controllo analitico risulti comunque congruente per ordine di grandezza del Valor Capitale, con il Valore di Mercato medio:

STIMA ANALITICA del Saggio di Capitalizzazione e controllo estimativo su Capitalizzazione della Rendita Catastale, in base all Teoria dell'Ordinarietà dell'Estimo

- **Rendita Catastale Intero Sub.6:** $R_{\text{catastale}} = 325,37$ Euro/mese;
- **saggio annuo di capitalizzazione stimato con i Valori OMI medi Ordinari per la Zona:**
 $r = (2,60\text{€/mq.} \cdot \text{mese} \times 12 \text{ mesi}) / 775\text{€/mq. medio App.ti} = 4,0\%$
- **oneri fiscali medi ordinari da cedolare secca = 21%**

La Legge di Bilancio 2025 ha confermato l'imposta sostitutiva del 21% per i contratti a canone libero, l'aliquota agevolata del 10% per i contratti a canone concordato e il 26% per le locazioni brevi. E l'obiettivo rimane quello di promuovere contratti di locazione più stabili. 20 feb 2025

La cedolare secca 2025 si distingue per le aliquote applicabili ai diversi tipi di contratti di locazione, offrendo opzioni vantaggiose per i proprietari. Le aliquote principali sono: 21% per i contratti di locazione a canone libero, che offrono maggiore flessibilità nella definizione del canone senza vincoli territoriali o di categoria. Questa aliquota è applicabile anche per un solo immobile destinato ad affitti brevi.

Anche in tal caso la capitalizzazione della Rendita Catastale, restituisce un **Valor Capitale dello stesso ordine di grandezza della Media dei Valori di Mercato** (al netto di Aggiunte e Detrazioni verso cui è sensibile solo l'Acquirente e non il Locatario): →

Valor Capitale dedotto con Rendita Catastale e Saggio Stimato:

$$V = \frac{R_{\text{annuo}}^{\text{netto}}}{r} = \frac{325,37\text{€} / \text{mese} \times 12 \times [0,79]}{0,040} = 77.112,69 \approx \underline{79.000\text{€}} \text{ (come volevasi dimostrare).}$$

Segue **Quesito 9** sui Regime Patrimoniale: →

Quesito 9: *‘Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione’*

Si è più volte rimarcato come **il Regime Patrimoniale di Comunione Legale dei Beni dei Coniugi OMISSIS, sia stato recepito in Visure Catastali** (cfr. Gruppo All.ti 5), e sia stato attestato sia dal Notaio Certificatore Sculco, sia dal Notaio Rogante l’Atto 2002 di Compravendita Capobianco, oltreché dichiarato a Verbale Accesso congiunto Custode/CTU dai Coniugi stessi.

Peraltro si è già osservato come **Le Quote di Comproprietà di ½ ciascuna siano state entrambe ipotecate nel 2002 in danno dei Coniugi esegutati**, il che fa sì che **il Pignoramento aggredisca l’interesse del cespite, indipendentemente da Regime patrimoniale e stato civile dei Co-obbligati dal Vincolo Ipotecario.**

Per cui non sussistono problematiche divisionali nemmeno legate allo stato civile ed al regime patrimoniale.

Quesito 10: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli 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)’*

Come accertato in data accesso congiunto Custode/CTU 29/05/2025, **l’Edificio a doppia Scala di Via Acquolella Civ.2 Palazzo Rossomando**, entro cui ricade al **Piano Primo Interno n°3 L’App. Sub.6** esegutato unitamente alla pertinenze, **è provvisto di regime di tipo condominiale con Amministratore Condominiale, nella persona di Amm. Avv. OMISSIS.**

Dal resoconto rilasciato dall’Amm. in all.8d (cfr.):

- ✓ All.8d)Riscontro a Mezzo Mail rilasciato dall’Amm. Avv. OMISSIS circa **Messa in Mora per pendenze Condominiali di circa 555€, inerenti il Lotto Unico Sub.6 App. + Garage**, e riferite al **1° Semestre 2025**.

si evincono **pendenze condominiali solo di modesta entità e in ogni caso prudenzialmente contemperate nella formazione del Prezzo Base di Vendita.**

Inoltre sempre dai Resoconti ed in particolare dai più recenti **Verbali Assembleari**:→

- ✓ **All.8e)Riscontro a Mezzo Mail** rilasciato dall'**Amm. Avv. OMISSIS** circa **più recente VERBALE ASSEMBLEARE 21/02/2025 con indicazione Quota Millesimale Riferita al Lotto Unico Sub.6 App. + Garage**, e Ordini del giorno su principali **Problematiche ed Interventi di Manutenzione Straordinaria a deliberarsi sulle Componenti Condominiali.**

Si evince come il **Contesto Civ.2 di Via Acquolella Palazzo Rossomando**, sia meritevole di **Lavori di Manutenzione Straordinaria già oggetto di discussioni assembleari.**



Particolari di facciate e pavimentazioni condominiali meritevoli di Interventi di ripresa, come pure altro argomento di Discussione assembleare verte sulle aggressioni delle Infiltrazioni Meteoriche al Livello Interrato dell'Autorimessa.

In ogni caso i potenziali Acquirenti vanno resi edotti di come **il Sito condominiale, di Palazzo Rossomando, comporti necessità manutentive**, la cui **Contribuzione Millesimale, su Preventivi già stilati ed oggetto di Disamine Assembleari, è stata prudenzialmente contemperata a Tutela dell'Acquirente, nella Formazione del Prezzo Base di Vendita Giudiziaria (cfr. Successivo Quesito 14 di Stima).**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Su ulteriori Aspetti Condominiali in itinere di Procedura, potrà poi, se del caso, più compiutamente relazionare la Preg.ma Custodia Giudiziale già predisposta nell'ambito di questa E.I.59/2025.

*Segue **Quesito 11** su Formalità pregiudizievole:→*

Quesito 11: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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 dal sottoscritto C.T.U. in data **21/05/2025** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince quanto segue:→

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Sul Lotto Unico gravano all’attualità esclusivamente le seguenti **formalità pregiudizievoli** (pignoramento di incardinamento dell’Esecuzione E.I.59/2025 presente, ed Ipoteca ultraventennale alla base del Titolo Esecutivo, rinnovata prima della scadenza), formalità i cui estremi sono di seguito riportati:

- ✓ **All. 6b) Nota di iscrizione Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca Volontaria** (derivante da concessione a garanzia di mutuo ed alla base del Titolo Esecutivo). Ipoteca Volontaria iscritta originariamente il 09/10/2002 con R.G. 36459 R.P. 5249, e successivamente rinnovata da OMISSIS con iscrizione del 30/06/2022 ai num.ri R.G. 28111 R.P. 3226, a favore, come all’epoca, di OMISSIS (Creditore Ipotecario afferente al Gruppo OMISSIS, cedente il credito all’attuale Procedente OMISSIS), e contro OMISSIS e OMISSIS (Debitori Esecutati, comproprietari del cespite per Quota ½ ciascuno), sul **Lotto Unico per l’Intero: Appartamento con Garage in contesto condominiale Via Acquolella 2 Fraz. Martorani censito in N.C.E.U.Montecorvino Rovella Fl.9 Part.139 sub.6.** Ipoteca originariamente iscritta per la somma di **62.000€**, oltre interessi e spese successive.
Nella Sez. “D” della Nota di Iscrizione, risultano specificati sia gli Estremi dell’Ipoteca originaria, sia i passaggi di Cessione dei Crediti alla Ticino SPV, attuale Procedente.
- ✓ **All. 6c) Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la presente E.I. 59/2025). Pignoramento del **14/02/2025**, trascritto il **21/03/2025** ai num.ri **R.G. 12109 R.P. 9678**, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente, Cessionario del Credito ipotecario da OMISSIS del Gruppo Unicredit spa), e contro OMISSIS e OMISSIS (Debitori Esecutati, comproprietari del cespite per Quota ½ ciascuno), sul **Lotto Unico per l’Intero: Appartamento con Garage in contesto condominiale Via Acquolella 2 Fraz. Martorani censito in N.C.E.U. Montecorvino Rovella Fl.9 Part.139 sub.6.** Pignoramento eseguito per la somma di circa **55.220,30€**, oltre interessi e spese successive.

Segue calcolo oneri di Cancellazione:→

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni** aggiornato al 10/03/2016, secondo le **recenti disposizioni dell'Agazia delle Entrate**, con evidenziate le formalità inerenti i **beni di cui al Lotto Unico di interesse per la presente E.I. 59/2025**:→

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.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *Procedura Esecutiva E.I. 59/2025*, sono pari a **(1 Pignoramento ed 1 Ipoteca Volontaria rinnovata)**:→

Costi delle relative cancellazioni: = (294) + (35) = **€ 329,00.**

importo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore del Lotto in quanto importo esiguo rispetto al valore dell'intero compendio, rientrante nelle oscillazioni di stima, e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente finale.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli, si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.

Quesito 12: *‘Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato’*

Dall’accesso effettuato in data **21/05/2025** presso l’Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5-DATI CATASTALI** (visure storiche catastali per Soggetti **OMISSIS**, e per immobile pignorato Sub.6, estratto del foglio 9 di mappa Wegis Part.139, Elaborato Planimetrico Part.139, Planimetria Catastale Lotto Unico Sub.6, etc.), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5:DATI CATASTALI

- ✓ **All.5a)Mappa catastale WegisFl.9 Montecorvino Rovella** (scala 1:2000 Formato A4), con indicazione del *Fabbricato Condominiale Part.139*, di ubicazione Lotto Unico Sub.6;
- ✓ **All.5b)Elaborato Planimetrico Catastale Part.139** (scala 1:500 Formato A4), con indicazione Pertinenze Lotto Unico Sub.6 nell’ambito del *Fabbricato Condominiale Part.139*;
- ✓ **All.ti 5c₁-5c₂)Visure Catastali per Soggetto**, a nome degli Esecutati **Sig.ri OMISSIS**;
- ✓ **All.ti 5d₁-5d₂)Visura storica e Planimetria Catastale LOTTO UNICO: Appartamento con Garage in contesto condominiale Via Acquolella 2 Fraz. Martorani**, censito in **N.C.E.U.Montecorvino Rovella Fl.9 Part.139 sub.6** (la *Toponomastica catastale viene indicata come Via Tommaso De Napoli*, in luogo di quella effettiva ed attuale di **Via Acquolella Civ.2**).

Dagli accessi effettuati in data **21/05/2025** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sull’immobile esecutato**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie:→**

ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCO FORMALITA' PER IMMOBILE:

- ✚ **All.6a)** Elenco formalità per Immobile (*Lotto esecutato Part.139 Sub.6: App. con Garage*), aggiornato al **21/05/2025**.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- ✓ **All. 6b)** **Nota di iscrizione Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo ed alla base del Titolo Esecutivo*). Ipoteca Volontaria iscritta originariamente il 09/10/2002 con R.G. 36459 R.P. 5249, e successivamente rinnovata dalla OMISSIS con iscrizione del 30/06/2022 ai num.ri R.G. 28111 R.P. 3226, a favore di **OMISSIS** (*Creditore Ipotecario afferente al Gruppo OMISSIS, cedente il credito all'attuale Procedente OMISSIS*), e contro **OMISSIS e OMISSIS** (*Debitori Esecutati, comproprietari del cespite per Quota 1/2 ciascuno*), sul **Lotto Unico per l'Intero: Appartamento con Garage in contesto condominiale Via Acquolella 2 Fraz. Martorani censito in N.C.E.U. Montecorvino Rovella Fl.9 Part.139 sub.6.**

Ipoteca originariamente iscritta per la somma di **62.000€**, oltre interessi e spese successive.

Nella Sez. "D" della Nota di Iscrizione, risultano specificati sia gli Estremi dell'Ipoteca originaria, sia i passaggi di Cessione dei Crediti alla OMISSIS, attuale Procedente.

- ✓ **All. 6c)** **Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (*su cui è incardinata la presente E.I. 59/2025*). Pignoramento del **14/02/2025**, trascritto il **21/03/2025** ai num.ri **R.G. 12109 R.P. 9678**, a favore di **OMISSIS** (*Creditore Procedente, Cessionario del Credito ipotecario da OMISSIS del Gruppo OMISSIS*), e contro **OMISSIS e OMISSIS** (*Debitori Esecutati, comproprietari del cespite per Quota 1/2 ciascuno*), sul **Lotto Unico per l'Intero: Appartamento con Garage in contesto condominiale Via Acquolella 2 Fraz. Martorani censito in N.C.E.U. Montecorvino Rovella Fl.9 Part.139 sub.6.**

Pignoramento eseguito per la somma di circa **55.220,30€**, oltre interessi e spese successive.

All'esito di un accurato controllo incrociato non risultano discrasie, al di là di quanto già precisato ai quesiti iniziali circa la **Toponomastica catastale di Via Tommaso De Napoli**, che non coincide con la Toponomastica attuale dei cespiti esecutati in **Palazzo Rossomando di Via Acquolella Civ.2**: tale discrasia non inficia la determinazione univoca del Lotto, e del contesto di ubicazione.

.Trattasi dunque di aspetto non dirimente sul prosieguo dell'iter esecutivo.

Segue **Quesito 13 su Aspetti Edilizi**:→

Quesito 13: *‘Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall’articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria’*

Con riferimento agli **Aspetti Edilizi**, si relaziona quanto segue:

ASPETTI EDILIZI

Dall’analisi comparata del Titolo di Provenienza Ultraventennale, e sulla scorta dei riscontri ottenuti attraverso gli Elaborati Catastali, e le Visure Ipotecarie, **il Fabbricato Condominiale di ricaduta del Lotto Unico, fu costruito in Frazione Martorano Comune di Montecorvino Rovella, su Suolo Part.139 Foglio 9 di 174 mq., acquistato dalla Società Costruttrice Edilizia OMISSIS con Atto per Notaio Barela del 28/12/1998**, in virtù del seguente **TITOLO EDILIZIO:**

- ✓ **Concessione Edilizia n°29/2000 del 29/02/2000, Prot.528 del 1999.**

Successivamente alla realizzazione del Complesso Condominiale, fu redatto il **Tipo Mappale n°567 del 11/02/2002**, con **Denuncia di Accatastamento del 28/06/2002**.

La **Planimetria catastale risale per l’appunto al 28/06/2002**, e **non presenta difformità rispetto allo stato effettivo luoghi**.

Per tutti questi motivi, fermo restando che ulteriori valutazioni in merito, spettano agli Uffici preposti per competenza (Agenzia del Territorio/Catasto e Ufficio Tecnico Comune di Montecorvino Rovella), a fini puramente estimativi e di espletamento della presente *Procedura Esecutiva E.I. 59/2025*, il Sottoscritto CTU, a partire dal valore di mercato, non ravvede detrazioni nella formazione del Prezzo base di vendita del Lotto, legati ad Aspetti Edilizio-Catastali, quanto piuttosto ravvede giusti ed opportuni presupposti di **Aggiunte e Detrazioni** Legate

ad Aspetti Manutentivi sia del Singolo Sub.6, sia dell'intero Complesso condominiale, ovvero:

- **Aggiunte** legate a **plusvalenze condominiali di presenza di cancelli e recinzioni ed aree a verde ed orti**;
- **Detrazioni** legate a **presenza di fenomeni di umidità e degrado finiture agli interni di Appartamento e Garage, da risanare tramite eventuali, vespai, isolanti, doppie pareti, e riverniciature, etc.**;
- **Detrazioni** legate cautelativamente ad **oneri condominiali pendenti ordinari, quand'anche di modesta entità**;
- **Detrazioni** legate ad eventualità di **contribuzione millesimale ad Interventi di Manutenzione Straordinaria del Condominio Palazzo Rossomando**”, peraltro già oggetto di discussioni ed ordini del giorno nelle più recenti Assemblee Condominiali.

Tali fattori di Aggiunte e Detrazioni sono stati già contemperati, a partire dal valore di mercato, nella **formazione del Prezzo base di vendita del Lotto**, di riportato nel prosieguo dell'Elaborato.

I dettagli dei calcoli estimativi trovano, comunque, più ampio spazio al successivo **Quesito 14 di stima**.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Quesito 14 su STIMA LOTTO:→

Quesito 14: *‘Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario 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.’*

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della **stima del Lotto Unico** (*Appartamento con Garage entrambi Sub.6, in contesto condominiale civ. 2 di Via Acquolella in Frazione Martorani di Montecorvino Rovella, con Interni dei cespiti ed esterni condominiali da mantenere*):

- esaminato attentamente lo stato dei luoghi che rivela un **medio stato di conservazione e manutenzione di Appartamento e Garage**, pur con taluni degradi da Umidità da riprendere, il tutto nel contesto condominiale già illustrato con Oneri pendenti ordinari di modesta entità, e tuttavia anche con corposi Lavori di Manutenzione Straordinaria, già oggetto di discussioni assembleari,
- valutate la consistenze superficiali del cespite, ed omogeneizzate le pertinenze di Balconate, Garage e Posto Auto con le più opportune aliquote,

nonché quantificate, sotto il profilo puramente estimativo, le **Aggiunte e Detrazioni a tutela dell’Acquirente**, riprendendo le riflessioni più volte illustrate, e d’anzi riepilogate anche al precedente Quesito 13, sono stati, nella fattispecie, adottati dal CTU, i **Procedimenti di stima**, di seguito descritti:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico** basato sul **parametro superficiale**, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, i **valori unitari per Abitazioni di tipo civile, Garages e Posti Auto coperti**, sono state praticate le aliquote percentuali più opportune per omogeneizzare le pertinenze;
- **Procedimento di stima diretta Comparativo** basato sul confronto con altro Appartamento nello stesso Contesto Condominiale di Palazzo Rossomando, oggetto di Proposta di Vendita tramite Agenzia sul Mercato Libero.

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.

Seguono dunque per il lotto unico, i dettagli quantitativi dei procedimenti estimativi sopra illustrati:→

Procedimento Monoparametrico STIMA Indiretta Lotto Unico **su base OMI/BOLLETTINO/LISTINO**

Una *prima Valutazione di Stima del LOTTO UNICO*, é stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (*cf. All.ti 7 Vol. Allegati*):

- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ il **Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro/Fiaip degli Immobili della Provincia di Salerno**, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio (**Valori OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

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.

Si riportano di seguito gli esiti delle consultazioni delle Banche DATI ESTIMATIVI (cfr. anche All.ti 7 Vol. Allegati):→

- ✓ **All.7a) Valori OMI Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari**, relativi a Appartamenti per civile abitazione, box e posti auto, in **Frazione Martorano**, del **Comune di Montecorvino Rovella**, in ambito suburbano semicentrale, comprensivo anche di **Via Acquolella**, ove ricade il Lotto:→

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: **Anno 2024 - Semestre 2**

← → ↻ www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=SA&co=F481&linkzona=SA00009837&idstrada=8&anno_sememstr

Ministero dell'Economia e delle Finanze

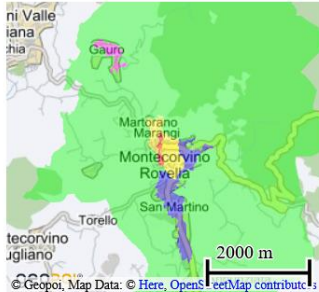
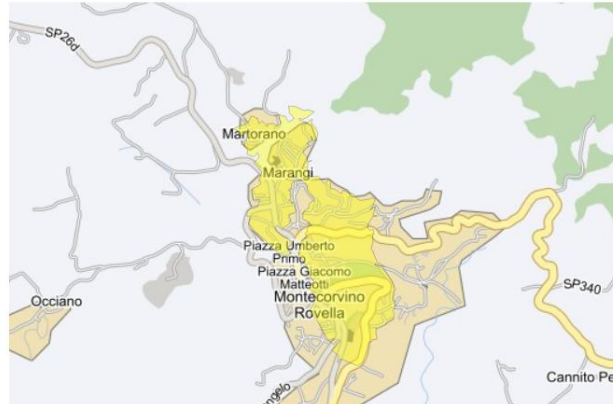
agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: **SALERNO**
 Comune: **MONTECORVINO ROVELLA**
 Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA%20SEMICENTRALE**
 Codice zona: **C3**
 Microzona:
 Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	640	950	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	850	L	1,8	2,6	L
Box	Normale	380	500	L	1,4	2	L

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

- ✓ **All.7b) Valori Borsino Immobiliare**, relativi a Appartamenti per civile abitazione, box e posti auto, in **Frazione Martorano**, del **Comune di Montecorvino Rovella**, in ambito suburbano semicentrale, comprensivo anche di **Via Acquolella**, ove ricade il Lotto:→

borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/campania/salerno-provincia/montecorvino-rovella/marangi--san-pietro--cornea--martorani--ferrari/

borsino immobiliare.it

HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > SALERNO (SA) > MONTECORVINO ROVELLA

Montecorvino Rovella (SA)

ZONA MARANGI SAN PIETRO CORNEA **MARTORANI** FERRARI

Posizione Zona Semicentro Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statistiche di Zona ?

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Category	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Euro 721	Euro 898	Euro 1.076
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Euro 592	Euro 738	Euro 884
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Euro 518	Euro 624	Euro 730
Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi	Euro 346	Euro 419	Euro 492
Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti	Euro 241	Euro 288	Euro 335
Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti	Euro 160	Euro 186	Euro 213

- ✓ **All.7c) Valori Listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP**, relativi a Appartamenti per civile abitazione, box e posti auto, in **Frazione Martorano**, del **Comune di Montecorvino Rovella**, in ambito suburbano semicentrale, comprensivo anche di **Via Acquolella**, ove ricade il Lotto:→



Montecorvino Rovella - Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE
 - MARANGI - SAN PIETRO - CORNEA - **MARTORANO** -
 FERRARI, MONTECORVINO ROVELLA

Link: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1423>



Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	800	3
2024	Abitazioni tipo economico	600	2.5
2024	Abitazioni Signorili	1100	
2024	Ville e Villini	750	3
2024	Box	300	1
2024	Magazzini Depositi		
2024	Negozi		
2024	Uffici		
2024	Laboratori		
2024	Capannoni industriali		

Adottando, dunque, i **valori medi di fascia media in stato normale** per *Abitazioni Civili di Cat.A/2 com'è censito il cespite, oltreché Box Auto e Posto uto Scoperto*, forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla **località semicentrale Martorano o Martorani, Via Acquolella** del **Comune di Montecorvino Rovella (SA)**, si perviene ai seguenti **VALORI BASE UNITARI Per la Stima Indiretta:**

$$V_{\text{unitario medio Appartamenti}} = \frac{\frac{640 + 950}{2} + \frac{592 + 884}{2} + 800}{3} = 777,66 \approx 775 \text{ €/mq.};$$

$$V_{\text{unitario medio Garages}} = \frac{\frac{380 + 500}{2} + \frac{346 + 492}{2} + 300}{3} = 386,33 \approx 385 \text{ €/mq.};$$

$$V_{\text{unitario medio Posti Auto coperti}} = \frac{241 + 335}{2} = 288 \text{ €/mq.};$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** del compendio pignorato (*tra Appartamento, Balconate, posto Auto riservato e Garage*), si ottiene dunque il **primo Valore di stima per Fonti Indirette del Lotto Unico**, come appresso indicato:→

STIMA per Fonti Indirette LOTTO UNICO

- Interni Appartam. 1° Piano Int.3: = 775€/mq. X 75,46mq.= 58481,50 ≈ **58.500€**;
- Balconate App. 1° Piano Int.3.; = 0,20 x 775€/mq. X 19,05mq.. = 2952,75 ≈ **3.000€**;
- Garage Piano Interrato: = 385€/mq. X 27,50mq.= 10587,50 ≈ **10.500€**;
- Posto Auto coperto sotto-portico: = 288€/mq. X 7,50mq.= 2160 ≈ **2.000€**;

V. Stima Indiretta Lotto= 74.000€.


Procedimento STIMA Comparativa Diretta Lotto Unico

Considerando un **Appartamento con analoghe pertinenze, sempre al 1° Piano, e nello stesso Condominio, in Vendita sul Mercato Libero**:→



E contemperando comunque la **maggiore metratura del Bene preso a comparazione (90mq. Utili)**, oltreché le **migliori Condizioni di Conservazione, Manutenzione, Esposizione**, addirittura con **rifunzionalizzazione e rimessa a nuovo degli Interni**:→

1immobiliare.net/altrimmobiliresidenziali/sesto appartamento.html



MONTECORVINO ROVELLA (SA)
Loc. Martorano

RECENTE COSTRUZIONE

€ 120.000

- CON GARAGE -

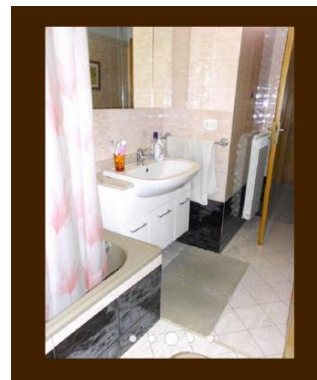
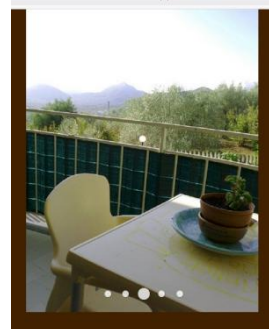
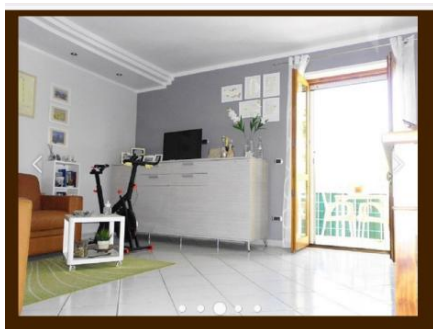
CATEGORIA	A2
CLASSE ENERGETICA -APE-	G
VANI	3
ACCESSORI	*
PERTINENZE	**
MQ CALPESTABILI COPERTI	90
PIANO	1*
LIBERO	SI

* 2 bagni
1 ripostiglio
2 balconi

** 1 Garage mq 22
1 posto auto coperto

Con garage e posto auto coperto , in vendita, appartamento con mq 90 di calpestio coperto. Posto al primo piano di un palazzo di recente costruzione , a 200 metri dal Duomo, servito da ascensore di ultima generazione e personalizzato con giochi di luce e isolamento termico interno. La soluzione abitativa e' composta da 1 soggiorno con angolo cottura, 3 camere, 2 bagni , 1 ripostiglio, disimpegno, 1 balcone panoramico mq 10, 1 balcone mq 5. Di pertinenza 1 garage mq 22 ed un posto auto coperto. Ambiente climatizzato.

Controsoffittature con faretti ed impiantistica rinnovata, spazio cottura in ambiente diaframmato, possibilità di colazione all'aperto con discreta panoramicità, w.c. principale con igienici rinnovati, etc.



Il **Valore di Stima Diretta comparativa del Nostro Lotto Unico**, può essere ottenuto dall'Offerta Immobiliare dell'altro Appartamento non executato, scontato della minor superficie, e del rapporto Medio Omi-Borsino / Max OMI-Borsino, così pervenendo:→

STIMA per Fonte Comparativa Diretta LOTTO UNICO

$$\text{V. Stima Diretta Lotto} = 120.000\text{€} \times (75\text{mq./}90\text{mq.}) \times \left\{ \frac{(795+738)}{2} \right\} \text{€/mq.} \\ : \left\{ \frac{(950+884)}{2} \right\} \text{€/mq.} \} = 83587,78 \approx \mathbf{84.000\text{€}}$$

Tale stima comparativa diretta è peraltro in linea con l'aggiornamento rivalutativo medio ordinario del Prezzo Storico (**56.810,26€**) di Compravendita Ottobre 2002 all'Attualità:→

Considerando dunque, la **Media Equiponderale dei Due Procedimenti Estimativi Indiretto e Diretto**, si perviene al seguente **VALORE di STIMA (al netto delle Aggiunte e Detrazioni)**:→

$$V_{\text{al netto di Aggiunte e Detrazioni}} = \frac{74000 + 84000}{2} = \mathbf{79.000 \text{ €}}$$

Detto valore (**79.000 euro**) è altresì congruente anche con la stima analitica del Canone Locativo, già analizzata al precedente *Quesito 8 (cfr.)*.

Pertanto in definitiva, a partire da tale Valore potranno dunque praticarsi le **Aggiunte e Detrazioni, a perfetta tutela dell'Acquirente**, volte alla **Formazione del PREZZO BASE di VENDITA GIUDIZIARIA del LOTTO UNICO**:→

STIMA VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO

- **Valor Medio di Stima Indiretta-Diretta** ≈ **79.000€**;
- **Aggiunte** legate a **plusvalenze condominiali di presenza di cancelli e recinzioni ed aree a verde ed orti: +5% ≈ +4.000**;
 - **Detrazioni** legate a **presenza di fenomeni di umidità e degrado finiture agli interni di Appartamento e Garage, da risanare tramite eventuali, vespai, isolanti, doppie pareti, e riverniciature, etc.: - 10% ≈ - 8.000€**;
 - **Detrazioni** legate cautelativamente ad **oneri condominiali pendenti ordinari, quand'anche di modesta entità, in proiezione: ≈ - 1.000€**;
 - **Detrazioni** legate ad eventualità di **contribuzione millesimale ad Interventi di Manutenzione Straordinaria del Condominio Palazzo Rossomando**, peraltro già oggetto di discussioni ed ordini del giorno nelle più recenti Assemblee Condominiali: **- 72,30 millesimi condominiali X computo preventivo di 107.165,67€ X Iva su Lavori Edili (o alee di incremento) ≈ - 9.000€**;

$$\text{V. Base d'Asta Lotto} = 79.000 + 4.000 - 8.000 - 1.000 - 9.000 = \mathbf{65.000€}.$$

Si può pertanto assumere, più che convintamente ed in via definitiva, il seguente:

✚ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO Unico**
(Appartamento con Garage e altre pertinenze Part.139 Sub.6):
65.000 € (diconsi euro sessantacinquemila/00 cent. di euro)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Quesito 15 sui Beni mobili:→

Quesito 15: *‘Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissal dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato’:*

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso congiunto Custode/CTU 29/05/2025:

- All’interno dell’Appartamento e del Deposito afferente al Lotto Unico sub.6, sono presenti beni mobili e materiali d’arredo di proprietà del Nucleo Familiare degli Esecutati Sig.ri OMISSIS, verosimilmente interessati alla loro conservazione.

Il valore di tali beni mobili potrebbe stimarsi complessivamente attorno ai **15.000€** (*salvo diverso inventario che gli stessi familiari hanno facoltà di produrre alla Custodia Giudiziale per il tramite del loro Procuratore*), e le spese occorrenti per il trasloco dei beni mobili ammonterebbero all’incirca a **1.500€**.

Poiché però il nucleo familiare degli Esecutati è presumibilmente interessato alla loro conservazione, ferma restando naturalmente la piena facoltà del G.E., il C.T.U. non ritiene di detrarre i costi del trasloco dal valore del Lotto Unico, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico dell’Acquirente, ma eventualmente, seppure dovesse essere, il nucleo familiare stesso provvederebbe al trasloco in economia e a proprie spese.

Quesito 17: *‘Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni’*

RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. N.59/2025)

La **documentazione fotografica del Lotto Unico**, le cui caratteristiche vengono riassunte qui di seguito, è riportata in un **file separato dal Volume Allegati e dalla presente Relazione**, denominato **Galleria Grafico Fotografica** completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, mentre tutte le foto sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato in data **sopralluogo congiunto CUSTODE/C.T.U. del 29/05/2025** dalle ore **15:00** alle ore **16:15** alla presenza dei **Coniugi Esecutati Sig.ri OMISSIS**, e del Loro **Procuratore Avv. OMISSIS**, che hanno consentito l’accesso bonario, alla **Custodia giudiziale Avv. OMISSIS**, nonché al Sottoscritto CTU ed al suo Collab. **Ing. OMISSIS** (Cfr. *Verbale accesso CTU in All.4c*).

Detto rilievo è stato effettuato con *macchina fotografica Olympus modello Optical Digital μ 600-6,0 megapixel*.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. **Formato JPEG**
2. **Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)**
3. **Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi**
4. **Profondità in bit: 24**
5. **Rappresentazione del colore: sRGB**
6. **Distanza focale: 6 mm**

7. Tempo d'esposizione F.3,1
8. Esposizione automatica: 1/40 sec
9. Velocità ISO: ISO-60.

L'inquadramento del cespite costituente il **LOTTO UNICO: Appartamento con Locale Deposito-Garage, in Contesto Condominiale Palazzo Rossomando di Via Acquolella Civ.2, Località Martorani di Montecorvino Rovella**, è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- Accessibilità, esterna da Via Acquolella per il tramite di cancello comune civ.2;
- Illustrazione delle pertinenze e del Contesto Condominiale;
- Caratteristiche del Posto Auto sotto-portico e del Locale Deposito al Piano Interrato;

che **INTERNAMENTE**:

- individuazione dei diversi VANI dell'Appartamento in Primo Piano Interno 3, e delle loro caratteristiche e stato manutentivo e di conservazione.

La **relazione grafico-fotografica** di **17 pagine** in totale, intestazione compresa, risulta **priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare**, ed è stata redatta, in separato file, utilizzando **parte significativa delle foto** del complessivo **RILIEVO FOTOGRAFICO del Lotto Unico** (ugualmente oggetto, interamente, di già avvenuto deposito telematico), rilievo fotografico effettuato nella data *suddetta* (cfr. *Verbale sopralluogo del 29.05.2025 in Allegato 4c Vol. Allegati*).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO

Seguono Quesiti 18 e 19:→

Quesito 18: “Contatti 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.”

Nel corso dell’espletamento del mandato CTU nell’ambito della presente E.I.59/2025, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l’Ill.ma G.E. Dott.ssa Faracchio, in quanto l’Accesso a CTU e Custodia è stato consentito spontaneamente dagli Esecutati.

Quesito 19: “Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”

Si rammenta come nell’ambito della presente E.I.59/2025, sia stata già predisposta Custodia Giudiziale, nella persona della Preg.ma Dott.ssa Avv. Anna Maria CARLUCCI, verso la quale il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione, anche per il prosieguo dell’iter esecutivo.

Quanto agli **aspetti statici**, il Lotto Unico, pur necessitando di interventi manutentivi agli interni di Appartamento e Garage, ed agli esterni condominiali, tranquillamente espletabili da Acquirente e Condominio, **non presenta problematiche di dissesto statico**.

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. ALFONSO D’ARCO

Segue Quesito 16 su Riepilogo sintetico Finale LOTTO:→

Quesito 16: *‘Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato’*

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale del Lotto Unico destinato alla vendita**, unitamente al **Valore a base d’asta dell’intero**:

LOTTO UNICO (E.I. 59/2025):

(Beni ubicati in territorio comunale di Montecorvino Rovella, in Frazione Martorano, alla Via Acquolella Civ.2, nel Condominio “Palazzo Rossomando”)

- **LOTTO UNICO (E.I. 59/2025, Pignorato per l’intero): Appartamento con Locale Deposito-Garage in Complesso Condominiale**, con Accesso al civ.2 di Via Acquolella (Via Tommaso De Napoli per come indicata in visure catastali), in Frazione Martorani, censito in NCEU Montecorvino Rovella Fl.9 Part.139 Sub.6.

L’**Appartamento Sub.6, Primo Piano Interno 3 Scala “A”**, si compone di: Ingresso soggiorno, con spazio Pranzo ed Angolo Cottura, Disimpegno, due Camere, Ripostiglio e Doppio Servizio W.C., di cui la Lavanderia priva di Affaccio esterno, ed il Bagno Principale, provvisto di finestra, per una superficie utile interna calpestabile di circa 75,46 mq., con balconate esterne di affaccio sui prospetti retrostanti di circa 19,05 mq. Detto Appartamento risulta provvisto di Caldaia Termo-autonoma a gas metano per Cucina, acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento, e lo stato di conservazione rientra nella media, tuttavia con presenza di tracce di umidità nel wc lavanderia, ed in altri vani.

Il **Locale Deposito Garage sempre sub.6 al Piano Interrato del livello di Autorimessa**, accessibile tramite porta basculante, che apre sulla corsia di manovra comune sub.25, si presenta di forma prossima alla quadrata, con superficie utile di circa 27,50 mq., con pareti e massetto di calpestio in cls, e dotato di impianto elettrico. Detto Garage **non risulta perfettamente isolato da**

terrapieni ed a livello di calpestio con insorgenza di fenomeni di aggressione di umidità.

Le Planimetrie Catastali del Lotto Unico Sub.6 sono conformi allo Stato Effettivo dei Luoghi.

Completano il Lotto un **posto auto riservato** sotto-portico nell'ambito del più vasto e comune *Portico condominiale Sub.27*, delimitato da stalli in diagonale, per circa **7,50mq.**, ed un' **area a verde terrazzato**, accessibile tramite scala eterna comune sub.28 sul prospetto retrostante, nell'ambito dei *Terrazzamenti Comuni Subb.31,32,33,34,35*.

Il **Complesso Condominiale "Palazzo Rossomando"**, è provvisto di Organismo Condominiale, e risulta accessibile tramite **Cancelli Carrabile e Pedonale Civ.2 di Via Acquolella**, raggiungibile, a sua volta, tramite viabilità piuttosto ristretta in **Frazione Martorani**, relativamente distante dal Corso Principale del Centro del Capoluogo Mont. Rovella, risulta **meritevole di Interventi di Manutenzione Straordinaria alle facciate ed a talune componenti condominiali** già oggetto di assemblee condominiali, con sussistenza di Oneri Condominiali Pendenti connessi al Sub.6 eseguito, allo stato, di modesta entità.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

- **Appartamento con Locale Deposito-Garage in Complesso Condominiale** censito in *NCEU Montecorvino Rovella, Fl.9, **Part. 139, sub.6**, Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 5, Consistenza catastale: 4.5 vani, Rendita catastale: Euro 325,37.*

NOTE CTU SU CONFIGURAZIONE LOTTO:

- *Il Lotto Unico eseguito per l'Intero, è ubicato in **contesto condominiale di Palazzo Rossomando Civ.2 di Via Acquolella**, con cancelli pedonale e carrabile e spazi di manovra ed ingresso egresso comuni, sui quali si intende normalmente esteso il Pignoramento.*
*In Particolare **al Lotto Unico eseguito è riservato un posto auto sotto portico sub.27**, delimitato da strisce disegnate sul calpestio, ed una **fascia a verde sul prospetto retrostante nell'ambito delle fasce a verde comuni Subb.31,32,33,34**, raggiungibili attraverso la scala comune sub.28 dal piazzale comune sub.1* che circonda l'intero Fabbricato condominiale.
*Del Sub.6 Esecutato fa parte anche il **Locale Deposito Garage al Livello Interrato** accessibile da porta basculante che apre su corsia di manovra comune Sub.25.*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

CONFINI INTERO LOTTO UNICO

Dagli stralci catastali e planimetrici (cfr. *Gruppi All.ti 5 e 9 Volume allegati*), e per confronto diretto coi Luoghi, si evince come il **Lotto Unico – ABITAZIONE E GARAGE PART.139 SUB.6**, siano delimitati e confinanti, rispettivamente:

CONFINI LOTTO con riferim. all'APPARTAMENTO:

- a **Nord-Est**: tramite affaccio balconato con *Corte comune Sub.1, intera Particella 139 (bene comune non censibile)*;
- a **Nord-Ovest**: tramite setto murario cieco con *Altro App. Subalterno 4 – Altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà terza*, e tramite portone di ingresso Interno con *Pianerottolo vano scala condominiale “A” Sub.19*;
- a **Sud-Est**: tramite affacci finestrati e balconati, con *Corte comune Sub.1, intera Particella 139 (bene comune non censibile)*;
- a **Sud-Ovest**: tramite setto murario cieco con *Altro App. Subalterno 5 – Altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà terza*;

CONFINI LOTTO con riferim. al GARAGE:

- a **Nord-Est**: tramite setto murario cieco con *Box Subalterno 11 – Altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà terza*;
- a **Nord-Ovest**: tramite porta carrabile basculante di ingresso, con *Corsia comune di manovra Sub. 25*;
- a **Sud-Est**: tramite setto murario cieco con *Terrapieno sottoposto a Piazzale Comune Sub.1*;
- a **Sud-Ovest**: tramite setto murario cieco con *Box Subalterno 36 – Altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà terza, e con Vuoto Tecnico comune Sub.25*.

NOTA C.T.U. sui Confini: I Confini del Lotto unico Part.139 Sub.6, risultano nettamente indicati in mappa wegis e Planimetria Catastale, oltreché connessi ad elementi fisici chiaramente individuabili e distinguibili sui Luoghi.

NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- **I Dati Catastali attuali del Lotto unico (Sub.6 Part.139)** come sopra configurato, coincidono con i Dati riportati nell'atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione.
- **Sul Lotto Unico come sopra individuato non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.59/2025.**

Ulteriori NOTE Catastali:

- La **Planimetria Catastale di App. e Garage, entrambi Sub.6, risalente al 28/06/2002** risulta **conforme rispetto allo stato effettivo luoghi**;

- L' **Elaborato Planimetrico della intera Part.139**, consente agevole individuazione di confini e parti comuni, ed il **Fabbricato Condominiale Part.139** compare in **Mappa wegis catastale Foglio 9** Montecorvino Rovella, per effetto del *Tipo Mappale risalente al 11/02/2002*;
- Le **Visure storiche Catastali del Lotto Unico Sub.6** riportano correttamente Intestatari Catastali, Quote di Comproprietà e Regime patrimoniale di comunione dei beni;
- La **Toponomastica catastale di Via Tommaso De Napoli**, non coincide con la Toponomastica attuale dei cespiti eseguiti in **Palazzo Rossomando di Via Acquolella Civ.2**, ma tale discrasia non inficia la determinazione univoca del Lotto, e del contesto di ubicazione.

TITOLI di PROPRIETA'

Il Lotto Unico è pervenuto, in **regime patrimoniale di comunione legale dei beni**, per **Quote di Comproprietà ½ ciascuno**, agli Esecutati:

- **Sig. OMISSIS nato a OMISSIS**;
- **Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS**;

in virtù del seguente *Atto di compravendita già di per sé ultraventennale*:

- **Titolo di proprietà principale già di per sé ultraventennale: ATTO di Compravendita per Notaio CAPOBIANCO Giuseppina del 07/10/2002 rep.n°59510 racc.11590**, registrato il **23/10/2002 al n°5311**, e Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno il **09/10/2002 ai num.ri RG 36458, RP 27498**, (*in cui i Sig.ri OMISSIS – in regime patrimoniale di comunione legale dei beni - comprano per quote ½ ciascuno il bene immobile App. Int.3 Scala "A" 1° Piano con Locale Deposito al Piano Seminterrato, entrambi censiti come Sub.6, dalla Società Costruttrice OMISSIS, con precisazione nell'Atto stesso dei diritti sulle parti Comuni nel rispetto del Regolamento Condominiale già esistente all'epoca*).

Le Quote di ½ entrambe ipotecate nel 2002, con i coniugi entrambi Co-obbligati dal Vincolo Ipotecario, e l'Ipoteca rinnovata nel 2022, fanno sì che il Pignoramento aggredisca l'intera del cespite.
Per cui non sussistono problematiche divisionali.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI insistenti sul LOTTO UNICO

Sul Lotto Unico gravano all'attualità esclusivamente le seguenti **formalità pregiudizievoli** (*pignoramento di incardinamento dell'Esecuzione, ed Ipoteca ultraventennale alla base del Titolo Esecutivo, rinnovata prima della scadenza*), formalità i cui estremi sono di seguito riportati:

- ✓ **All. 6b) Nota di iscrizione Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo ed alla base del Titolo Esecutivo*). Ipoteca Volontaria iscritta originariamente il 09/10/2002 con R.G. 36459 R.P. 5249, e successivamente rinnovata da OMISSIS con iscrizione del 30/06/2022 ai num.ri R.G. 28111 R.P. 3226, a favore, come all'epoca, di OMISSIS (*Creditore Ipotecario afferente al Gruppo OMISSIS, cedente il credito all'attuale Procedente OMISSIS*), e contro OMISSIS e OMISSIS (*Debitori Esecutati, comproprietari del cespite per Quota 1/2 ciascuno*), sul **Lotto Unico per l'Intero: Appartamento con Garage in contesto condominiale Via Acquolella 2 Fraz. Martorani censito in N.C.E.U. Montecorvino Rovella Fl.9 Part.139 sub.6.**

Ipoteca originariamente iscritta per la somma di 62.000€, oltre interessi e spese successive.

Nella Sez. "D" della Nota di Iscrizione, risultano specificati sia gli Estremi dell'Ipoteca originaria, sia i passaggi di Cessione dei Crediti alla OMISSIS, attuale Procedente.

- ✓ **All. 6c) Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (*su cui è incardinata la presente E.I. 59/2025*). Pignoramento del **14/02/2025**, trascritto il **21/03/2025** ai num.ri **R.G. 12109 R.P. 9678**, a favore di OMISSIS (*Creditore Procedente, Cessionario del Credito ipotecario da OMISSIS del Gruppo OMISSIS*), e contro OMISSIS e OMISSIS (*Debitori Esecutati, comproprietari del cespite per Quota 1/2 ciascuno*), sul **Lotto Unico per l'Intero: Appartamento con Garage in contesto condominiale Via Acquolella 2 Fraz. Martorani censito in N.C.E.U. Montecorvino Rovella Fl.9 Part.139 sub.6.**

Pignoramento eseguito per la somma di circa 55.220,30€, oltre interessi e spese successive.

STATO di POSSESSO

Per quanto attiene alla situazione di **possesso**, il **Lotto Unico** risulta **privo di Contratti di Locazione verso Terzi opponibili all'Acquirente**, ed attualmente è nel **possesso materiale dei Coniugi Sig.ri OMISSIS, che risiedono**, sia di fatto, sia anche anagraficamente, **presso il cespite unitamente ai loro due figli, con beni mobili non esegutati di proprietà del nucleo familiare.**

Il **Contesto Civ.2 di Via Acquolella Palazzo Rossomando**, è **provvisto di Organismo Condominiale**, formalmente costituito, con oneri ordinari pendenti di

modesta entità riferiti al solo Sub.6, e con Lavori di Manutenzione Straordinaria già oggetto di discussioni assembleari.

ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

Dall'analisi comparata del Titolo di Provenienza Ultraventennale, e sulla scorta dei riscontri ottenuti attraverso gli Elaborati Catastali, e le Visure Ipotecarie, **il Fabbricato Condominiale fu costruito in Frazione Martorano Comune di Montecorvino Rovella, su Suolo Part.139 Foglio 9 di 174 mq., acquistato dalla Società Costruttrice OMISSIS con Atto per Notaio Barela del 28/12/1998,** in virtù del seguente **TITOLO EDILIZIO:**

- ✓ **Concessione Edilizia n°29/2000 del 29/02/2000, Prot.528 del 1999.**

Successivamente alla realizzazione del Complesso Condominiale, fu redatto il **Tipo Mappale n°567 del 11/02/2002,** con **Denuncia di Accatastamento del 28/06/2002.**

La **Planimetria catastale risale per l'appunto al 28/06/2002,** e **non presenta difformità rispetto allo stato effettivo luoghi.**

Per tutti questi motivi, fermo restando che ulteriori valutazioni in merito, spettano agli Uffici preposti per competenza (Agenzia del Territorio/Catasto e Ufficio Tecnico Comune di Montecorvino Rovella), a fini puramente estimativi e di espletamento della presente Procedura Esecutiva E.I. 59/2025, il Sottoscritto CTU, a partire dal valore di mercato, non ravvede detrazioni nella **formazione del Prezzo base di vendita del Lotto,** legati ad Aspetti Edilizio-Catastali, quanto piuttosto ravvede giusti ed opportuni presupposti di **Aggiunte e Detrazioni** Legate ad Aspetti Manutentivi sia del Singolo Sub.6, sia dell'intero Complesso condominiale, ovvero:

- **Aggiunte** legate a **plusvalenze condominiali di presenza di cancelli e recinzioni ed aree a verde ed orti;**
- **Detrazioni** legate a **presenza di fenomeni di umidità e degrado finiture agli interni di Appartamento e Garage, da risanare tramite eventuali, vespai, isolanti, doppie pareti, e riverniciature, etc.;**
- **Detrazioni** legate cautelativamente ad **oneri condominiali pendenti ordinari, quand'anche di modesta entità;**
- **Detrazioni** legate ad eventualità di **contribuzione millesimale ad Interventi di Manutenzione Straordinaria del Condominio Palazzo Rossomando", peraltro già oggetto di discussioni ed ordini del giorno nelle più recenti Assemblee Condominiali.**

Tali fattori di Aggiunte e Detrazioni sono stati già contemperati, a partire dal valore di mercato, nella **formazione del Prezzo base di vendita del Lotto**, di seguito riportato.

VALORE A BASE D'ASTA

LOTTO UNICO (E.I. 59/2025):

(Bene ubicato in territorio comunale di Montecorvino Rovella, in Frazione Martorano, alla Via Acquolella Civ.2, nel Condominio "Palazzo Rossomando")

- **LOTTO UNICO** (E.I. 59/2025, Pignorato per l'intero): **Appartamento con Locale Deposito-Garage in Complesso Condominiale** con Accesso al civ.2 di Via Acquolella (Via Tommaso De Napoli per come indicata in visure catastali), in Frazione Martorani, censito in NCEU Montecorvino Rovella Fl.9 Part.139 **Sub.6**.

❖ *Prezzo Base di Vendita intero* **LOTTO UNICO: 65.000€**
(DICONSI EURO SESSANTACINQUEMILA)

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Congedo C.T.U. :→

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, certo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che l'*Ill.ma G.E. Dott.ssa FARACCHIO* e/o le Parti chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in *Data Udiienza 11/11/2025 ore 11:00*, già fissata, per le modalità di vendita, Udiienza a cui presenzierà anche il Sottoscritto Tecnico.

Con Osservanza

Salerno, 30 Agosto 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue in Appendice, ***Elenco Allegati***:→

APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 59/2025

(n° 9 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica, riepilogo e descrizione finale, Risposte ai quesiti del mandato e presenti Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- + **Allegati 1.-** Decreto di Nomina, Giuramento telematico, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali per CTU, e Custode (da All. 1a ad All. 1e);
- + **Allegati 2.-** Copie Atti Procedimento E.I. 59/2025 (da All. 2a ad All. 2e);
- + **Allegato 3.-** Certificazione Notarile sostitutiva (All. 3a);
- + **Allegati 4.-** Comunicazioni in Itinere, Verbali Accesso congiunto Custode/CTU del 29/05/2025, con Resoconti in itinere, e Stato di Famiglia Esecutati (da All. 4a ad All. 4e);
- + **Allegati 5.-** Dati Catastali LOTTO UNICO (da All. 5a ad All. 5d₂);
- + **Allegati 6.-** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite executato in E.I. 59/2025 (da All. 6a ad All. 6c);
- + **Allegati 7.-** Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP (DATI ESTIMATIVI Lotto da All. 7a ad All. 7c);
- + **Allegati 8.-** Aspetti Condominiali (da All. 8a ad All. 8e);
- + **Allegati 9.-** Planimetria digitalizzata LOTTO UNICO ed Elaborati Grafici CTU (da All. 9a ad All. 9e).

- ❖ **Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**
- ❖ **Presenti Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
- ❖ **Riepilogo sintetico e Descrizione finale Lotto Unico;**
- ❖ **Prospetto sintetico Lotto Unico e Valore a base d'asta;**
- ❖ **N° 1 Relazione grafico-fotografica (Lotto unico);**
- ❖ **Istanza di liquidazione** Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO