



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

attuale G.E. Ill.ma Dott.ssa Enza Faracchio

E.I. n. R.G.E. 205/2024

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.

(udienza fissazione modalità di vendita: 15/04/2025 ore 11:00)



PARTE CREDITRICE (*Creditore Procedente*):



CREDITORE INTERVENUTO:



CONTROPARTE (*Debitrice*):



CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. Ugo BISOGNO PEC: avv.ugobisogno@pec.it

Via Benedetto Croce n34 84121 Salerno

Cell:333/4692894

Sarno, 14/04/2025

APRILE 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Arch. MANCUSO STELLA

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

SOMMARIO

SOMMARIO	2
CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 205/2024)	3
RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.	5
QUESITI 1-2-3	6
QUESITO 4	8
QUESITO 5	32
QUESITO 6	33
QUESITO 7	34
QUESITO 8	35
QUESITO 9	36
QUESITO 10	37
QUESITO 11	39
QUESITO 12	42
QUESITO 13	44
QUESITO 14	52
QUESITO 15	56
QUESITO 16	57
QUESITO 17	63
QUESITO 18	64
QUESITO 19	65
CONGEDO C.T.U.	66

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 205/2024)

I cespiti oggetto di pignoramento sono stati configurati dalla sottoscritta CTU in un LOTTO UNICO di seguito sinteticamente illustrato:

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: Proprietà Superficiaria di Appartamento con Garage ubicato nel Comune di Battipaglia in località Sant'Anna, alla Via Don Luigi Sturzo n°3, nell'ambito del *Super Condominio "Parco Sant'Anna"*, al fabbricato A, scala A e censito con i seguenti dati catastali:

Dati catastali attuali:

- **Appartamento:** *N.C.E.U Battipaglia Foglio 7, part. 2209 sub. 36, cat. A/2 (Abitazioni di Tipo Civile), classe 2, consistenza: 5,5 vani, Rendita Catastale: Euro 397,67.*
- **Garage:** *N.C.E.U Battipaglia Foglio 7, part. 2209 sub. 108, cat. C/6 (Rimesse ed Autorimesse), classe 9, consistenza: 18 mq, Rendita Catastale: Euro 39,97.*

L'appartamento sub. 36 è ubicato al terzo piano del Fabbricato A, scala A ed è identificato con il **numero di interno 7**. Si compone di ampio ingresso -soggiorno, vano cucina di 12,8 mq, caratterizzato da affaccio finestrato nonché porta finestra comunicante con piccola loggia di circa 5,27 mq. Dall'ingresso - soggiorno, attraverso il disimpegno, è possibile accedere alle tre camere da letto ed ai due bagni, posti l'uno di fianco all'altro, di 3,63 e 3,85 mq e caratterizzati, rispettivamente, da porta finestra e finestra su loggia. Le tre camere da letto hanno superfici di 13,6, 15,08 e 11,92 mq e due delle quali sono caratterizzate da affaccio su terrazzo, quest'ultimo di 18,24 mq, sul fronte Nord Est dell'Edificio A. La cucina è alimentata da gas metano e l'acqua calda sanitaria è fornita da caldaia termo - autonoma. Sono presenti radiatori per il riscaldamento e le condizioni generali delle finiture risultano essere piuttosto buone.

Il Garage sub. 108 posto al piano interrato del Fabbricato A è caratterizzato da una superficie di circa 17,49 mq. Vi si accede da rampa carrabile di ingresso egresso posta al lato del Fabbricato A ed altresì attraverso scala condominiale interna di accesso al piano interrato. Risulta provvisto di porta

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

metallica basculante non motorizzata e le condizioni di manutenzione, seppur con qualche lievissima traccia di umidità di risalita, risultano essere discrete.

LOTTO UNICO (PROPRIETA' SUPERFICIARIA)

VALORE A BASE D'ASTA ITNERO LOTTO UNICO:

105.000,00€

Note su configurazione Lotto:

La sottoscritta CTU ha configurato il compendio pignorato in un LOTTO UNICO, stanti le caratteristiche pertinenziali del garage sub. 108 rispetto all'appartamento sub. 36.

Seguono risposte ai quesiti del mandato →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 205/2024

La sottoscritta **C.T.U. Arch. Stella Mancuso**,

AVENDO RICEVUTO

in data **03/12/2024** nomina di **Consulente Tecnico di ufficio**, dall'Ill.ma G.E. Dott.ssa Enza Faracchio, relativamente al Procedimento di cui all'oggetto, ed avendo prestato giuramento il **11/12/2025** e conferimento incarico in data **03/12/2024**

RIFERISCE,

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

Seguono risposte ai quesiti 1-2-3 del mandato →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITI 1-2-3

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

L’analisi della **Certificazione Notarile agli Atti del Procedimento per Notaio Luca dell’Aquila del 02/09/2024**, riporta i riferimenti sia del Diritto di Piena Proprietà Superficiaria, sia i dati catastali di Appartamento sub. 36 e Garage sub. 108, nonché gli estremi dell’Atto di Compravendita Ultraventennale per Notaio Malinconico risalente al 2002. In tale Certificazione compaiono gli estremi dell’Ipoteca in rinnovazione del 2018 R.P. 6048 alla base del Titolo Esecutivo e del Pignoramento 2024, come l’Ipoteca Giudiziale in favore di soggetto terzo D’Amato Arturo regolarmente avvisato ex. Art. 498 c.p.c., ed intervenuto.

Pertanto dalla disamina dei seguenti allegati:



All.ti2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione (su cui è incardinata la presente E.I. 205/2024).

LOTTO UNICO Appartamento con Garage, rispettivamente sub. 36 e sub. 108.

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

- + **All.2c) Istanza di vendita** del **06/08/2024**, contenente precisazioni su Immobili esegutati e Parti in Causa, a firma **Avv. Iorio**.
- + **All.2d) Nota di Iscrizione a ruolo della Procedura Esecutiva E.I.205/2024**, con precisazione delle Parti, dell'Immobile e del Credito vantato.
- + **All.2e) Avviso ex art. 498 c.p.c.** del **03/09/2024**, espletato nei confronti di *(Creditore Terzo, diverso dal Procedente e titolare di Ipoteca Giudiziale iscritta)*.
- + **All.2f) Atto di Intervento** del **11/11/2024**, espletato, *(Creditore Terzo, diverso dal Procedente e titolare di Ipoteca Giudiziale iscritta)*. Intervento per l'importo di
- + **All.3a) Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi L. 302/1998** datata **02/09/2024**, a firma del Notaio **Dott. Luca dell'Aquila**;

Non si ravvisano, pertanto, motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale.

Segue quesito 4 (illustrativo) →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 4

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

Riepilogati i dati catastali del LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO: Proprietà Superficiaria di Appartamento con Garage ubicato nel Comune di Battipaglia in località Sant’Anna, alla Via Don Luigi Sturzo n°3, nell’ambito del *Super Condominio “Parco Sant’Anna”*, al fabbricato A, scala A e censito con i seguenti dati catastali:

Dati catastali attuali:

- **Appartamento: N.C.E.U Battipaglia Foglio 7, part. 2209 sub. 36, cat. A/2 (Abitazioni di Tipo Civile), classe 2, consistenza: 5,5 vani, Rendita Catastale: Euro 397,67.**
- **Garage: N.C.E.U Battipaglia Foglio 7, part. 2209 sub. 108, cat. C/6 (Rimesse ed Autorimesse), classe 9, consistenza: 18 mq, Rendita Catastale: Euro 39,97.**

Si osserva quanto segue:

- ✓ I dati catastali di Appartamento e Garage coincidono con i dati riportati in Atto di Pignoramento e sua nota di trascrizione;
- ✓ Sul LOTTO UNICO **non insistono** altri pignoramenti al di fuori del Pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 205/2024, come emerso dall’elenco formalità per soggetto estratto dalla sottoscritta CTU in data **06/03/2025** (cfr. All.6a).

Segue descrizione LOTTO UNICO →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

APPARTAMENTO e GARAGE PERTINENZIALE Via Luigi Sturzo n°3 Battipaglia (SA).

ORTOFOTO E TOPONOMASTICA



LOTTO UNICO E.I. 205/2024: Quota 1/1 Appartamento per civile abitazione con garage pertinenziale in Parco residenziale di Via Don Luigi Sturzo n°3.

Vista di dettaglio degli edifici del super - condominio Parco Sant'Anna con indicazione del "Fabbricato A" in cui è ubicato l'appartamento sub. 36 esecutato e della rampa di ingresso ed egresso al piano interrato che ospita i box auto. La viabilità più prossima al super - condominio, garantisce una buona disponibilità per la sosta diurna delle auto, ferma restando la presenza di autorimessa al piano interrato.

LOTTO UNICO (PROPRIETA' SUPERFICIARIA)

VALORE A BASE D'ASTA ITNERO LOTTO UNICO:

105.000,00€

Seguono dettagli ortofotografici e toponomastici →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ORTOFOTO E TOPONOMASTICA



Stralcio Toponomastico di inquadramento generale LOTTO UNICO E.I. 205/2024 con indicazione del Super - Condominio di Via Don Luigi Sturzo n°3, prossimo all'arteria viaria principale di Via Paolo Baratta. In basso stralcio satellitare con vista d'insieme del complesso residenziale ed indicazione del "Fabbricato A" in cui è ubicato l'Appartamento sub. 36 (fonte Google Maps).



Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Ortofoto di Inquadranti Generale e di Dettaglio del comparto urbano di ricaduta del LOTTO UNICO, georeferenziate indicando altri punti di riferimento nell'ambito extraurbano (principali comuni limitrofi) ed urbano (precipue infrastrutture del centro cittadino di Battipaglia e prossime a Via Don Luigi Sturzo). (fonte Google Maps)



Seguono foto contesto condominiale LOTTO UNICO →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

FOTO CONTESTO E PARTI CONDOMINIALI LOTTO UNICO



Vista del prospetto frontale del Super - Condominio Parco Sant'Anna ripreso da Via Don Luigi Sturzo con buona disponibilità di posti auto gratuiti per la sosta diurna nonché degli spazi a verde, in modesto stato di manutenzione.



Arch. Stella Mancuso

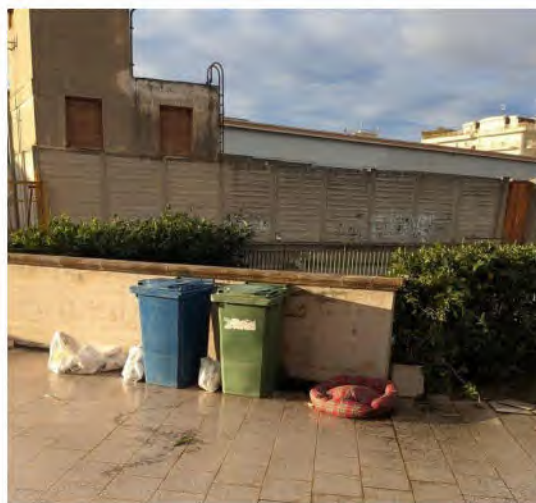


TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



*In alto targa indicante il “**Fabbricato A**” e la direzione da seguire per raggiungere l’accesso alla “**scala A**”. In basso, prospicienti l’ingresso alla “**scala A**” gli alloggiamenti dei misuratori idrici e l’area dedicata al deposito dei rifiuti*



Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Dettagli del portoncino di ingresso alla “Scala A”, della pavimentazione che insiste sui pianerottoli del fabbricato condominiale ed impianto ascensore. Le parti condominiali risultano essere in discrete condizioni di manutenzione.

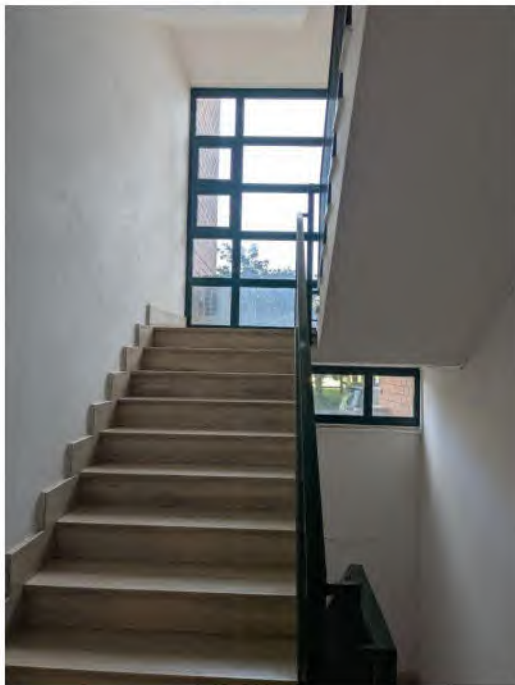


Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Ulteriori dettagli delle parti condominiali e dei pianerottoli di interpiano caratterizzati da ampie vetrate che consentono una adeguata luminosità degli ambienti. Nelle foto sottostanti dettagli del pianerottolo del 3° piano e della porta di ingresso all'interno 7.

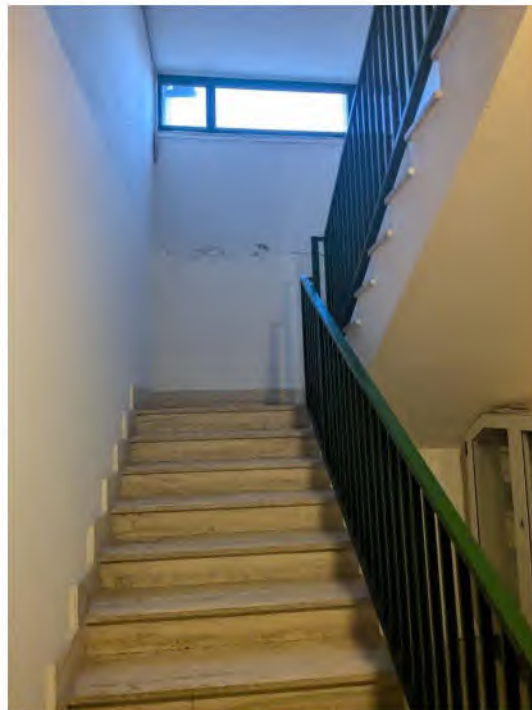
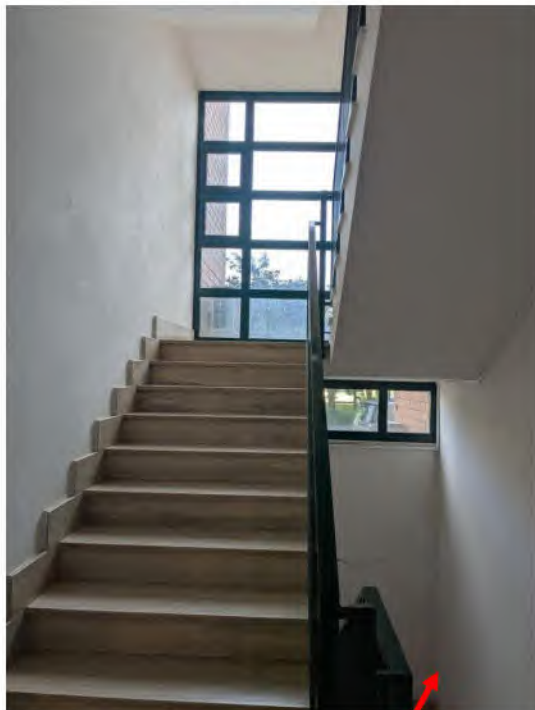


Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Particolari della rampa di discesa al piano interrato e dei misuratori elettrici posti sotto rampa ed alloggiati in box di alluminio in buone condizioni di tenuta. Alcune porzioni di intonaco della rampa condominiale che conduce al piano interrato presentano lievi fenomeni di esfoliazione.



Arch. Stella Mancuso

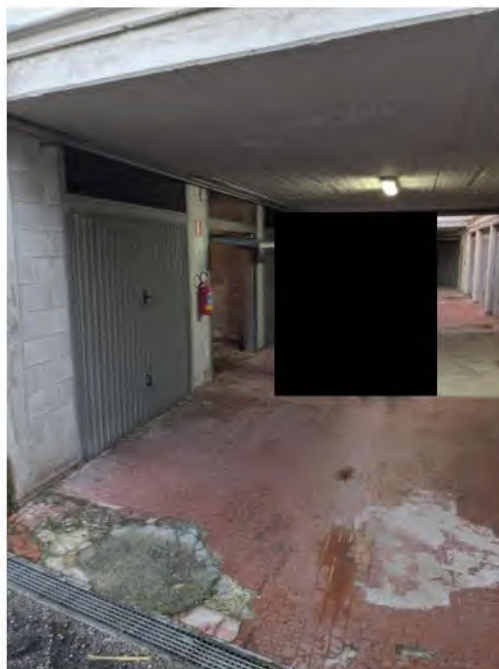


TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Ulteriori dettagli del piano interrato e particolare della rampa di accesso ai box auto di uso esclusivo, con spazi di manovra condominiali.



Segue descrizione interni appartamento →

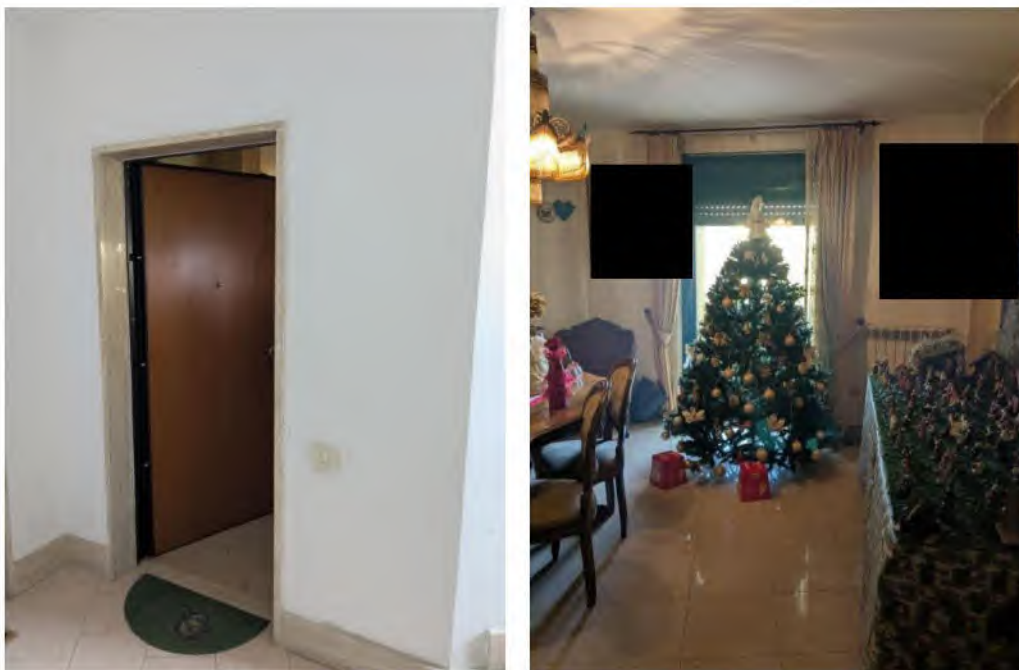
Arch. Stella Mancuso



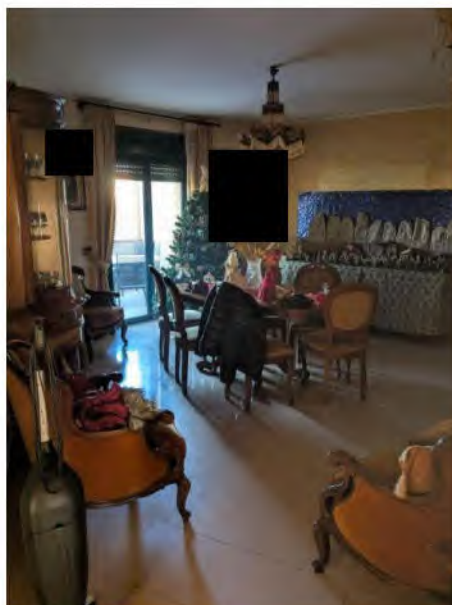
TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

FOTO INTERNI APPARTAMENTO sub. 36



Dettagli della porta di ingresso all'interno 7 dell'appartamento sub. 36, al terzo piano della "Scala A", ubicata all'interno del "Fabbricato A" e dell'ampio soggiorno pranzo con particolare sull'accesso all'ampio terrazzo, sul prospetto principale del fabbricato, con esposizione Nord - Est



Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Ulteriori particolari della zona di ingresso - soggiorno e dettaglio della cucina, dotata sia di affaccio finestrato che di porta finestra su loggia.



Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Dettagli del ripostiglio cui si accede dal disimpegno, del primo bagno con porta finestra su loggia e secondo bagno dotato di vasca ed affaccio finestrato, sempre su loggia, la cui impiantistica di scarico wc meriterebbe di essere rivista.



Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Camera da letto con
esposizione sud -ovest



Particolari delle camere da letto di cui una sul fronte sud - ovest del fabbricato e dotata di sola finestra e due a nord est comunicanti con terrazzo sul prospetto principale del "Fabbricato A"



Arch. Stella Mancuso

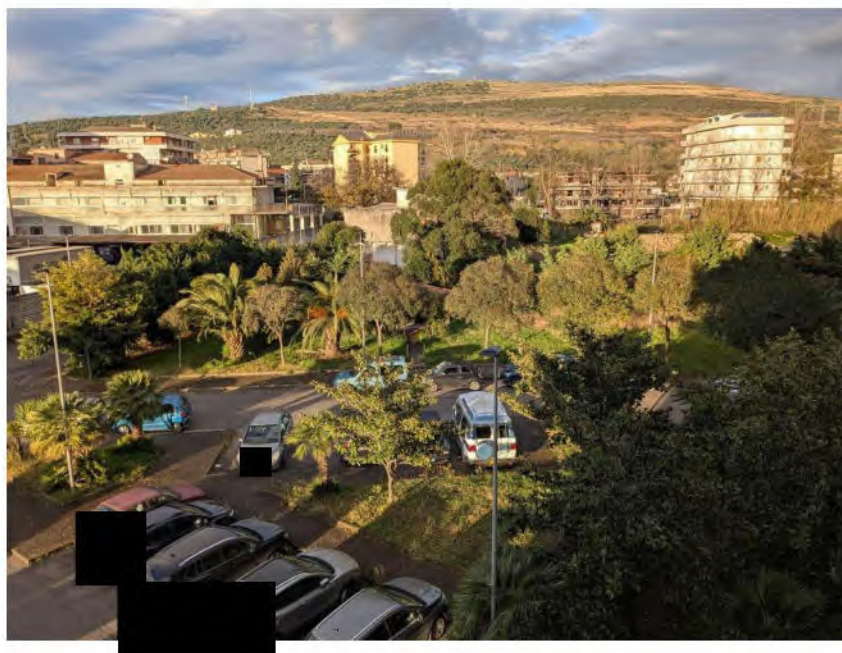


TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Dettagli dell'ampio terrazzo con esposizione nord - est sul prospetto principale del "Fabbricato A" con ampia visuale libera e discreta panoramicità

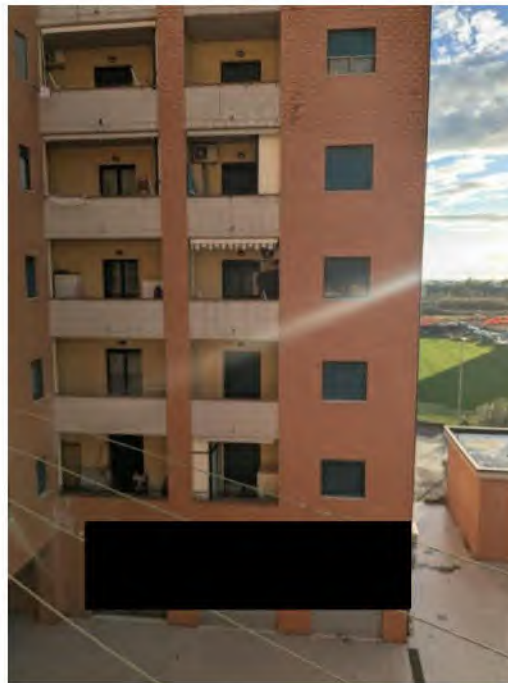


Arch. Stella Mancuso

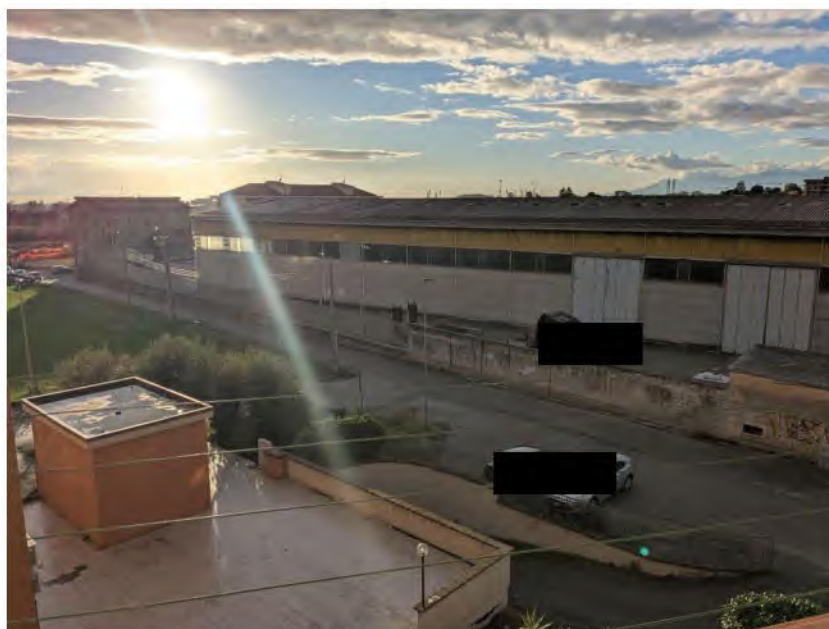


TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Ulteriori dettagli della vista sul prospetto posteriore del Fabbricato A, anch'essa parzialmente libera e caratterizzata da buona panoramicità.



Seguono Planimetrie e Confini Appartamento sub. 36→

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMERIA CATASTALE APPARTAMENTO sub. 36

Data presentazione: 18/10/2001 - Data: 14/01/2025 - n. T34412 - Richiedente: MNCSLL81R41F912H

MODULARIO A.17.1.497		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) Battipaglia via loc. S. Anna	MOD. BN (CEU) LIRE 200
Planimetria di u.i.u. in Comune di Battipaglia via loc. S. Anna CIV.			
PIANO TERZO Fabbricato "A" scala A int. 7 h=2.70 ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200			
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐		Compilate dal geom. Gallo Salvatore (Firma, cognome e nome)	
Data presentazione: 18/10/2001 Data: 14/01/2025 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4/210x297 - Formato di stampa: A4/210x297 2209 sub. 36		data 12/07/2001 Firma	

Stampa: Battipaglia - Simulazione al 14/01/2025 - Comune di BATTIPAGLIA (A717) - Foglio 7 - Particella 2209 - Subalterno 36 -

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMERIA DIGITALIZZATA APPARTAMENTO sub. 36

Tribunale di Salerno

E.I. 205/2024 G.E.I. Dott.ssa Enza Faracchio

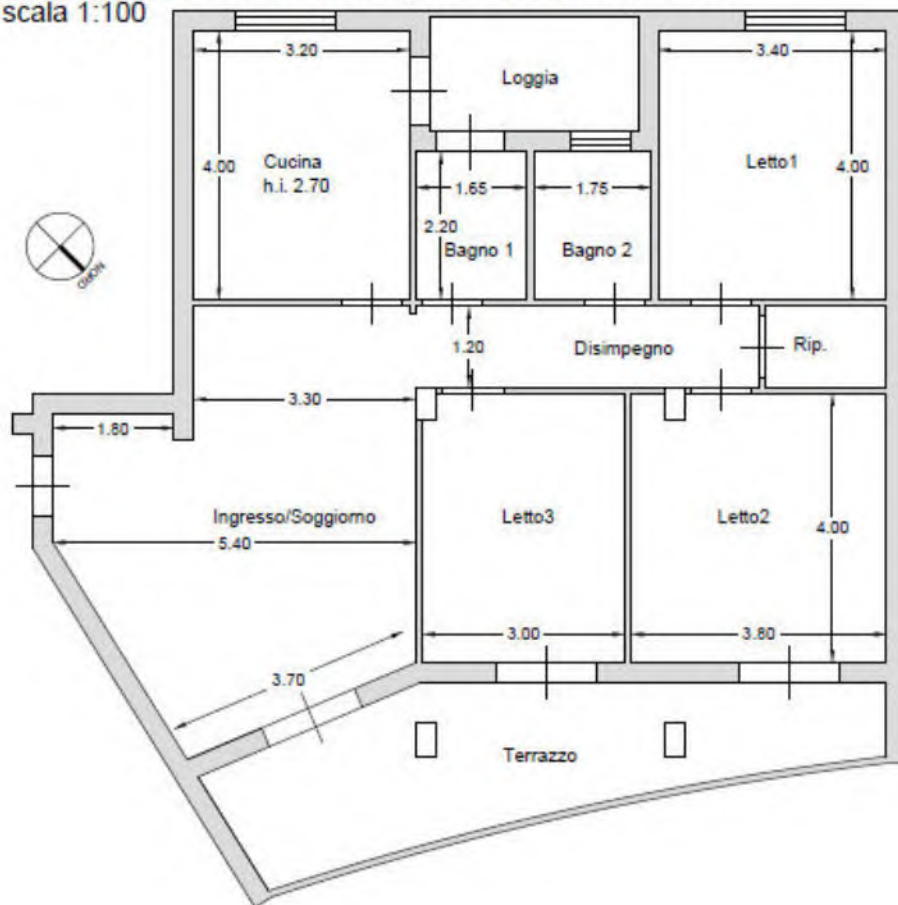
NCEU Battipaglia loc. Sant'Anna

FI.7 part 2209 sub. 36

Fabbricato "A" scala A interno 7

Planimetria dello stato di Fatto: quote e destinazioni d'uso

scala 1:100



Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CALCOLO DELLE SUPERFICI APPARTAMENTO sub. 36

Tribunale di Salerno

E.I. 205/2024 G.E.I. Dott.ssa Enza Faracchio

NCEU Battipaglia loc. Sant'Anna

Fl.7 part 2209 sub. 36

Fabbricato "A" scala A interno 7

Planimetria dello stato di Fatto: calcolo delle superfici

scala 1:100



Computo delle Superfici Appartamento sub. 36		
Ambiente	S.u.	S.n.r.
Ingresso/soggiorno/Disimpegno	33,38	
Cucina	12,8	
Loggia		5,27
Terrazzo		18,24
Letto 1	13,6	
Letto 2	15,08	
Letto 3	11,92	
Bagno 1	3,63	
Bagno 2	3,85	
Rip.		2,16
TOTALE m2	94,26	25,67

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONFINI APPARTAMENTO sub. 36

L'appartamento sub. 36 è delimitato e confina:

- a ***Nord Est***, *sul prospetto principale*, tramite terrazzo di affaccio da ingresso soggiorno e 2 camere da letto (letto 2 e letto 3) su traversa di Via Don Luigi Sturzo;
- a ***Sud Ovest***, *sul prospetto posteriore*, tramite affaccio finestrato da cucina e camera da letto (letto 1) nonché tramite loggia su aree pertinenziale del Super Condominio Parco Sant'Anna part. 2209;
- a ***Nord Ovest*** *sul prospetto laterale* tramite setti murari ciechi e porta di ingresso con androne condominiale ed interno 8 “Scala A” sempre part. 2209;
- a ***Sud Est*** *sul prospetto laterale* tramite setti murari ciechi, con Via Don Luigi Sturzo.

NOTA C.T.U.: i confini dell'Appartamento sub.36, risultano agevolmente individuabili tramite setti murari, ingresso ed affacci, chiaramente indicati in planimetria catastale e di rilievo ed in mappa Wegis (*cfr. Gruppo Allegati 5, mappa di seguito riportata per facilità di lettura*).

Segue descrizione Garage sub. 108→



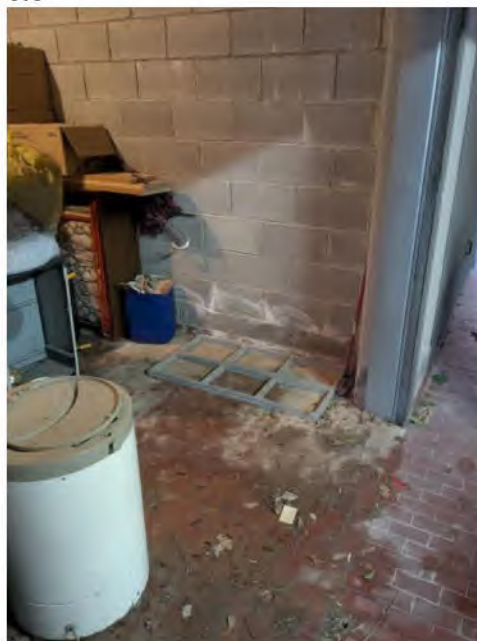
TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

FOTO INTERNI GARAGE sub. 108



Dettagli degli Interni del garage sub. 108, dotato di porta metallica basculante non motorizzata e caratterizzato dalla sola presenza di impianto elettrico. Sono presenti talune tracce di umidità di risalita alla base delle pareti del box auto ma, sostanzialmente, le condizioni generali appaiono discrete



Seguono Planimetrie e Confini Garage sub. 108→

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMERIA CATASTALE GARAGE sub. 108

Data presentazione: 18/10/2001 - Data: 14/01/2025 - n. T43867 - Richiedente: MDVCSLL85R41F912H

MODULARIO S. T. N. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) Planimetria di u.i.u. in Comune di Battipaglia via loc. S. Anna civ. 2209	MOD. SM CEU LIRE 200
PIANO INTERRATO h=3.00 ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200			
Dichiarazione di N.C. ☒ Ultimo stato di conservazione ☐		Compilata dal geom. Gello Salvatore (Titolo, cognome e nome)	
Data presentazione: 18/10/2001 - Data: 14/01/2025 - n. T43867 - Richiedente: MDVCSLL85R41F912H Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297) n. 2209 sub. 108		della provincia di Salerno data 12/07/2001 Firma	

Arch. Stella Mancuso

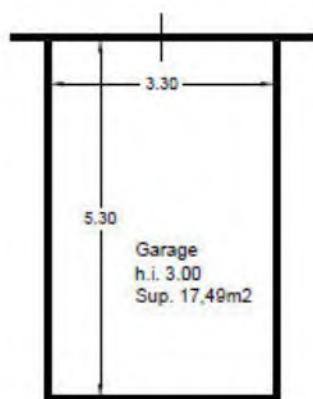


TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMERIA DIGITALIZZATA GARAGE sub. 108 e COMPUTO SUPERFICIE

Tribunale di Salerno
E.I. 205/2024 G.E.I. Dott.ssa Enza Faracchio
NCEU Battipaglia loc. Sant'Anna
Fl.7 part 2209 sub. 108
Fabbricato "A" scala A
Planimetria dello stato di Fatto: quote, destinazioni d'uso e superfici
scala 1:100



CONFINI GARAGE sub. 108

Il box auto sub.108 è delimitato e confina:

- a **Nord Est**, *sul prospetto posteriore*, tramite setti murari ciechi, con aree pertinentziali del Super – Condominio Parco Sant'Anna part. 2209;
- a **Sud Ovest**, *sul prospetto frontale*, tramite porta basculante non motorizzata, con aree di manovra pertinentziali, di ingresso – egresso al piano seminterrato del Super – Condominio Parco Sant'Anna part. 2209;
- a **Nord Ovest** *sul prospetto laterale* tramite setti murari ciechi con altro box auto non eseguito;
- a **Sud Est** *sul prospetto laterale* tramite setti murari ciechi con altro box auto non eseguito.

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

NOTA C.T.U.: i confini del Garage sub. 108, risultano agevolmente individuabili tramite setti murari ciechi ed accesso carrabile con porta basculante ad attivazione manuale, chiaramente rinvenibili sui luoghi (*cfr. rilievo fotografico riportato in parte illustrativa LOTTO alle pagine precedenti*).

Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda alla galleria grafico fotografica priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare.

Segue quesito 5 sui Titoli di Proprietà →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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.”

Da un'accurata disamina del Titolo di Proprietà (cfr. All.3b), si evince l'acquisto della Piena Proprietà Superficiaria in capo all'Esecutata [REDACTED] all'epoca dell'acquisto di stato civile libero, con il seguente Titolo di Proprietà, già di per sé ultraventennale:

Titolo di Proprietà Principale

 **All.3b) Titolo di proprietà principale già di per sé ultraventennale:**

NOTA CTU sui TITOLI DI PROPRIETA'

*Gli estremi del Titolo di Proprietà **risultano congruenti** con quanto riportato in Certificazione Notarile sostitutiva:*

 **All.3a) Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi L. 302/1998** datata **02/09/2024**, a firma del Notaio **Dott. Luca dell'Aquila**;

Pertanto si può prendere atto di una soddisfacente continuità trascrittiva.

Segue quesito 6 →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 6

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

Nell'ambito della presente **E.I. 205/2024**:

- **il Pignoramento aggredisce l'intero del diritto reale di Proprietà Superficiaria.** Per altro

Alla luce di tutto ciò, e ferma restando l'indivisibilità, sotto l'aspetto tecnico, del LOTTO UNICO, e i crismi di pertinenzialità tra Appartamento e Garage, non si pone nessuna esigenza divisionale.

Segue quesito 7 →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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.”

All’esito dell’accesso congiunto Custode/C.T.U. **del 21/01/2025**, alla presenza della S. [REDACTED] e del figl [REDACTED] del Preg.mo Custode Avv. Bisogno, oltre che della sottoscritta CTU Arch. Mancuso e del collaboratore Ing. Luca Angelino, si è avuto modo di appurare che **sul LOTTO UNICO non insiste alcun contratto di locazione**, ma i cespiti sono fruiti direttamente dalla debitrice e dal suo nucleo familiare con beni mobili non eseguiti di proprietà del nucleo familiare. **Ai fini della presente Procedura E.I. 205/2024, entrambi i cespiti afferenti al LOTTO UNICO sono da ritenersi liberi, ovvero privi di contratti di locazione opponibili all’Acquirente.**

Su ulteriori futuri aspetti di possesso materiale e/o locazione potrà relazionare in itinere la preg.ma Custodia Giudiziaria già predisposta.

Segue quesito 8 →

Arch. Stella Mancuso

**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.”

Si è già precisato al precedente quesito 7, come il LOTTO UNICO di Appartamento sub.36 e Garage pertinenziale sub. 108, siano privi di contratti di locazione in essere, con riferimento ai più probabili canoni di locazione si specifica quanto segue.

Considerando i valori unitari medi delle principali fonti estimative *OMI, Borsino, Quotazioni Metroquadro*, in gruppo *Allegati 7*, risulta:

$$\text{V. Unitario Canone Locativo Appartamento sub. 36} = \frac{3,4+5,1}{2} \approx 4,25 \text{ €/mq per mese.}$$

$$\text{Canone locativo mensile Appartamento} = 4,25 \text{ €/mq per mese} \times 119,93 \text{ mq} = 509,70 \approx \text{500,00 €/mensili.}$$

$$\text{V. Unitario Canone locativo Garage sub. 108} = \frac{2,7+3,5}{2} \approx 3,1 \text{ €/mq per mese.}$$

$$\text{Canone locativo mensile Garage} = 3,1 \text{ €/mq per mese} \times 17,49 \text{ mq} = 54,219 \approx \text{55,00 €/mensili.}$$

Resta inteso come ai fini di eventuali Indennità di occupazione, la pattuizione degli importi effettivi potrà scaturire anche da prerogative della Preg.ma Custodia Giudiziale su autorizzazione Ill.ma Cattedra Giudiziaria sentito anche il parere del Creditore Procedente.

Segue quesito 9 →



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 9

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

Si è già precisato come dal Titolo di Proprietà del 2002, i cespiti furono acquistati dall'Esecutata

F480U, in STATO LIBERO.

Pertanto non si pongono esigenze divisionali, nemmeno connesse, all’attuale regime patrimoniale.

Segue quesito 10 →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 10

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

All’Esito dell’accesso congiunto Custode/CTU del 21/01/2025, la sottoscritta CTU ha avuto modo di appurare non solo l’esistenza di organismo condominiale per il Parco San’Anna, ed inoltre la coesistenza di due condomini:

Uno relativo alla sola scala A di ubicazione del LOTTO all’interno 7, ed il Super - Condominio relativo all’intero Parco. Da interpellazioni e resoconti ottenuti dall’Amministratore Sig. Maurizio Ventriglia cell:371/1446729 – 0828/211051, si è avuto modo di appurare l’esistenza di significativi oneri condominiali pendenti (cfr. gruppo All.ti9):

 **All.9a) Istanza via Pec della Custodia Giudiziale rivolta al Dott. Ventriglia** circa la precisazione degli oneri condominiali pendenti sul LOTTO UNICO;

 **All.9b) Resoconto Oneri Pendenti riferito alle unità immobiliari Appartamento sub. 36 e garage sub. 108** nei confronti del Condominio Parco Sant’Anna limitatamente al fabbricato A scala A;

 **All.9c) Resoconto Oneri Pendenti riferito alle unità immobiliari Appartamento sub. 36 e garage sub. 108** nei confronti del Super Condominio Parco Sant’Anna con riferimento all’intero parco condominiale.

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

L'ordine di grandezza delle pendenze condominiali ammonta a circa nei confronti del
condominio Fabbricato A scala A e [REDACTED] nei confronti del Super - Condominio Parco
Sant'Anna.

Ferma restando la possibilità di **spiegare Intervento Endo – Procedurale da parte degli Enti**
Condominiali, e con ogni ampia facoltà in capo alla Preg.ma Custodia Giudiziale di relazionare,
anche in itinere, sull'evoluzione delle pendenze condominiali, a fini puramente estimativi, come
ordine di grandezza prudenziale **l'importo di circa** **sarà prudenzialmente**
contemperato e detratto nella formazione del prezzo base di vendita del LOTTO UNICO.

Segue quesito 11 →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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.”

Dalla Certificazione Notarile per Notaio dell’Aquila, e per confronto con l’Elenco Formalità per Soggetto, estratto dalla sottoscritta CTU, risultano quali formalità pregiudizievoli, **l’Ipoteca in Rinnovazione alla base del Titolo Esecutivo, l’Ipoteca Giudiziale in favore di Creditore terzo intervenuto, ed il Pignoramento su cui è incardinata la presente**

Gli estremi di tali formalità risultano, di seguito, enucleati:

 **All.6d) Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca Volontaria**

 **All.6b) Nota di iscrizione Ipoteca Giudiziale**

 **All.6c) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare**

Segue quadro generale costi cancellazioni formalità →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente procedura esecutiva E.I. 205/2024, sono pari a:

TIPO DI FORMALITÀ	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca Giudiziale	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca Volontaria	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00

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

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

294 + 294 + 35 = **623,00 €** (diconsi seicentoventitre/00 euro)

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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

Segue quesito 12 →

Arch. Stella Mancuso



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.”

Dai raffronti incrociati tra dati catastali e dati ipotecari di seguito riportati: (Cfr. Gruppi Allegati 5 e 6).

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI LOTTI

-  **All.5a) Visura catastale per Soggetto**
-  **All.5b) Mappa Wegis Fl.7 Battipaglia** in scala 1:2000 con indicazione parco Sant’Anna part. 2209;
-  **All.ti5c) Elenco Immobili Parziale**;
-  **All.ti5d) Elaborati Planimetrici Parziali**;
-  **All.5e) Planimetria Catastale Appartamento** NCEU Battipaglia Fl. 7 part. 2209 **sub. 36** afferente al LOTTO UNICO;
-  **All.5f) Planimetria Catastale Garage** NCEU Battipaglia Fl. 7 part. 2209 **sub. 108** afferente al LOTTO UNICO.

ALL.TI6: ELENCO FORMALITA' PER SOGGETTO:

-  **All.6a) Elenco formalità**

ALL.TI6: FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

-  **All.6b) Nota di iscrizione Ipoteca Giudiziale**



All.6c) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare



All.6d) Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca Volontaria

;
;
;
;
;
;
;

All'esito di un confronto incrociato non risultano significative discrasie che possano inficiare il prosieguo dell'iter esecutivo.

Segue quesito 13 →

Arch. Stella Mancuso

**QUESITO 13**

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

Dall’analisi del Titolo di Provenienza il LOTTO UNICO eseguito, pervenuto alla Debita [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà superficiaria, fu realizzato dall’ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI, nell’ambito dei programmi regionali di Edilizia Agevolata/Convenzionata e tramite Delibera Comunale di scelta della località Sant’Anna da parte del Comune di Battipaglia. Sempre il Comune concesse all’IACP il diritto di superficie, tramite convenzione Rep. 33 del 05/05/1998, rogata dalla Segreteria Comunale e regolarmente trascritta. I suoli furono assoggettati all’individuazione catastale e attraverso la società consortile IACP Futura, si diede luogo al programma edilizio. Fu in tal senso, stipulato contratto per Notaio Capobianco Rep. 4514 del 30/11/98 tra IACP e ICA Srl, che ottenne Concessione Edilizia originaria n°169 del 11/11/1998 e successiva Variante in Corso D’Opera n°95 del 09/05/2001. In particolare il Lotto Edilizio A fu oggetto di dichiarazione di fabbricato urbano prot. 262935 del 18/10/2001 e la proprietà superficiaria, una volta perfezionata il progetto, ritornò all’IACP Futura che ha poi alienato le singole unità immobiliari.



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Trattandosi di Proprietà Superficiaria ed essendosi attivate talune altre amministrazioni comunali nell'emettere Ordinanze/Delibera, circa il riscatto del Diritto di Superficie, diligentemente la sottoscritta CTU prendeva prima contatti informali e successivamente con Richiesta Formale di Accesso agli Atti CTU risalente all'11/03/2025 (cfr. All.10) delegava l'ing. Luca Angelino ad accedere materialmente presso la sede municipale di Battipaglia, onde recepire eventuali ordinanze incentrate su tale aspetto edilizio. Tuttavia all'esito dell'interpellazione diretta del responsabile dell'ufficio SUE, si è appreso che pur essendo, nell'intenzione dell'Amministrazione Comunale di formulare una siffatta ordinanza, non si rinviene all'attualità indicazione amministrativa circa l'entità precisa del riscatto della proprietà superficiaria a detrarsi dal valore della piena proprietà.

Pertanto a seguire si procederà, a fini puramente estimativi, al computo di tali importi, sulla base delle indicazioni del Testo Unico dell'Edilizia.

Seguono dettagli stima oneri riscatto diritto di superficie →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

In primis gli **Oneri da sostenere**, per l'ottenimento d'ulteriori requisiti di regolarità, ferma restando la piena e diversa discrezionalità degli Uffici Comunali Competenti, risultano di seguito stimati dalla sottoscritta C.T.U., sulla base della legislazione vigente e facendo riferimento alle indicazioni, grosso modo analoghe per tutte le amministrazioni comunali, in assenza di specifica delibera/ordinanza:

STIMA Oneri, presumibili, per l'ottenimento della Certificazione di Abitabilità/Agibilità comprensivi di spese tecniche di collaudo:

Considerando tutta la Documentazione necessaria e da produrre per l'ottenimento di tale Certificazione, il cui elenco fa riferimento alle usuali documentazioni richieste dai comuni e di seguito riportato:

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RICHIESTA CERTIFICATO di ABITABILITÀ/AGIBILITÀ' (artt. 24 e 25 del DPR 380/01 e s.m.i.)

- *Copia della dichiarazione per l'iscrizione in catasto (per immobili non ancora accatastati)*
- *Certificato di avvenuto accatastamento (per immobili già accatastati)*
- *Certificato di collaudo statico di cui all'art. n° 67 del DPR 380/01 redatto anche ai sensi della*
- *Legge 64/74 (Normativa in materia di opere eseguite in zona sismica)*
- *Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà, redatta da tecnico abilitato, che attesti l'assenza di lavori strutturali eseguiti successivamente al 01.01.95*
- *Dichiarazione sottoscritta dal richiedente di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato*
- *Dichiarazione sottoscritta dal richiedente in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti*
- *Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesti la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127 del DPR 380/01*
- *Certificato di collaudo degli impianti ai sensi degli artt. 111 e 126 del DPR 380/01 (qualora previsto)*
- *CD contenente quadro fotografico (quattro prospetti) e grafici in formato DWG (piante, prospetti, sezioni e planimetria con indicazione degli accessi carrabili e pedonali)*
- *Documentazione necessaria al rilascio del parere dell'ASL*
- *Fattura relativa al versamento dei diritti (€ 32,80 - € 102,50) - (originale)*
- *Relazione sanitaria*
- *Copia completa del progetto architettonico*
- *Schema dell'impianto di smaltimento delle acque reflue*
- *marca da bollo da € 16,00*
- *Dichiarazione redatta da tecnico abilitato su apposito Mod. SUE 13_05_2010*
- *Attestazione/ricevuta del versamento di presso l'Ente Comunale specifico*

Ne conseguono i risultati appresso riportati:

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

- **ONERI AMMINISTRATIVI COMPLESSIVI STIMATI: € 500,00** (salvo diverse indicazioni)
- **SPESE TECNICHE presumibili (Collaudo e quant'altro) ≈ € 1.500,00**

TOTALE: € 2.000,00 in cifra tonda

Segue stima degli oneri di urbanizzazione →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

STIMA Oneri, presumibili, di Urbanizzazione cui è subordinato il riscatto dell'Area:

Considerando che il costo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione come risulta dalle tabelle in dotazione degli Enti Comunali, dipende dalla consistenza superficiale complessiva e dalla cubatura complessiva pari a circa:

$$137 \times 3,50 = 480 \text{ mc (Volumetria complessiva cespiti eseguiti in cifra tonda)}$$

- **C = 1,61 €/mc. (costo unitario a metro cubo come estrapolato dalla tabella normativa di seguito riportata è riferita all'edilizia economica e popolare in zona C a destinazione alloggiativa): →**

Oneri di urbanizzazione in Euro/mc adeguati in base alle tabelle approvate con Deliberazione di Consiglio Regionale n.208/05 del 26.03.1985 ed aggiornate al dato Istat giugno 2011						
interventi	zona omogenea					
	A	B	C	D	E	F
nuove costruzioni residenziali If < 1,50 mc/mq	6,44	6,85	5,23	6,44	8,05	6,44
nuove costruzioni residenziali compreso tra 1,50 mc/mq e 3 mc/mq	6,68	7,33	6,68	6,68	8,05	6,68
nuove costruzioni residenziali If > 3 mc/mq	6,84	6,84	7,08	6,84	8,05	6,84
nuova edilizia convenzionata o sovvenzionata	1,61	1,61	1,61		8,05	
edilizia terziaria, direzionale o commerciale	7,41	6,84	6,20	6,20	8,05	6,20
edilizia turistica ricettiva	8,05	8,05	8,05		8,05	
attrezzature per il tempo libero	3,22	4,03	4,83	5,64	8,05	5,64
interventi di ristrutturazione con incremento di superficie	1,61	1,61	1,61		1,61	7,33
interventi di ristrutturazione con variazioni d'uso	1,61	1,61	1,61		1,61	6,68
interventi di ristrutturazione non convenzionata al di fuori delle ipotesi previste dall'art. 9 legge 10/1977	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61

Quindi il **costo di costruzione** (Oneri Urbanizzazione) sarà pari a:

$$C_c = c \times m_c = 1,61 \text{ €/mc} \times 480 \text{ mc} = \text{€ } 772,80 \approx \text{€ } 800,00 \text{ in cifra tonda;}$$

Segue Stima **Riscatto Suolo** connessa al Diritto di Superficie: →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**REGOLAMENTO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DISUPERFICIE
IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E PER LA ELIMINAZIONE DEI VINCOLI
CONVENZIONALI SU ALLOGGI COSTRUITI NELL'AMBITO DELL'EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA.** (REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CESSIONE IN
PROPRIETÀ DELLE AREE P.E.E.P. GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI
SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 E S.M.I., E PER
L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI RELATIVI ALLA ALIENAZIONE ED ALLA
LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI)

Ai sensi dell'**art.31 comma 45 e seguenti della legge n.448/98 del 23.12.1998 e s.m.i.**, è possibile avanzare richiesta di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, da parte degli interessati, mediante il pagamento di un corrispettivo **determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale**, secondo la seguente *formula normativa* che fa riferimento al Testo Unico dell'Edilizia.

$$C_1 = [(V.A. \times 60\% - (P \times I)) \times 25\%] \times M/1000$$

Dove:

- **C₁** è il corrispettivo da decurtare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- **V.A.** è valore venale attuale dell'area in proprietà ai fini ICI e/o IMU (**si ipotizza nel nostro caso circa 75 €/mq. per i circa 137 mq. di pertinenza del suolo in zona C (P.E.E.P) con riferimento alla superficie di impronta dei locali garage ed appartamento.**
- **P** è corrispettivo complessivo della concessione del diritto di superficie commisurato all'acquisizione dell'area che risulta complessivamente ed effettivamente già versato (**si suppone nullo in tal caso a fini estimativi ed a vantaggio di sicurezza e maggior tutela dell'Acquirente**);
- **I** è l'indice ISTAT calcolato tra i mesi in cui sono state versate le singole rate del corrispettivo (P) ed il mese di stipula dell'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (**non interviene di fatto come termine detrattivo nell'ipotesi cautelativa già fatta in precedenza**);
- **M** è la quota millesimale di proprietà generale relativa alla singola unità immobiliare oggetto della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (**si stabilisce 1/1 in quanto si stanno adoperando le consistenze superficiali e volumetriche relative al solo compendio pignorato e non già all'intero fabbricato A del Super – Condominio Parco Sant'Anna**).

Arch. Stella Mancuso



Quindi nel nostro caso si otterrebbe in via orientativa un **onere di riscatto** dato da:

$$C_1 = (75 \times 137 \times 0,60 - 0) \times 1/1 = 6.165,00 \text{ in cifra tonda pari a } \underline{\underline{\text{€ 6.200,00}}}$$

STIMA Oneri presumibili di Eliminazione Vincoli connessi al diritto di superficie;

La Legge 23.12.1998 n. 448, Articolo 31, commi 45 e seguenti, in linea con il Testo Unico dell'Edilizia e la Normativa Nazionale, consente ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali sul prezzo di alienazione e sul canone di locazione gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie/proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.

Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà si diventa proprietari, in proporzione ai millesimi dell'area su cui è edificato l'immobile comprese le aree di pertinenza per cui l'alloggio potrà essere venduto con la piena disponibilità dell'area su cui insiste. Si ricorda, infatti, che il valore di un appartamento in diritto di superficie è inferiore a quello di un appartamento in piena proprietà, proprio perché dopo 99 anni il terreno su cui è costruito ritorna nella piena disponibilità del Comune, insieme alla proprietà del fabbricato, salvo rinnovo.

La rimozione dei vincoli del prezzo di alienazione e del canone di locazione, inoltre, permetterà di vendere o locare l'alloggio al valore corrente di mercato.

E' dunque possibile avanzare, da parte degli interessati, richiesta di rimozione anticipata dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione, mediante il pagamento in aggiunta a quello precedente, di un **corrispettivo determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.**

Detto corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali relativi ai prezzi massimi di alienazione e di locazione degli immobili P.E.E.P, in assenza di specifiche indicazioni è in ogni caso pari ad una **percentuale del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà** [$C_1 = V \text{ Trasf. def.} \approx \text{€ 6.200,00}$ come stimato in precedenza.], ed è determinato sulla base della seguente formula:

$$C_2 = Q \times C_1$$

Dove:

- C_2 è il corrispettivo per la eliminazione dei vincoli convenzionali relativi alle modalità di alienazione e locazione degli immobili P.E.E.P (**da stimare**);

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

- C_1 è il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (€ 6.200);
- Q è la quota percentuale determinata in relazione alla durata residua del vincolo con un minimo del 2,22% ($Q = [40/60 \times (30-N)]$: $30\% = 6,66\% > 2,22\%$ → si adotta 6,66% nel nostro caso non risalendo la convenzione originaria ad un periodo ultratrentennale ma solo al 1998)
- N è il numero di anni trascorso dalla stipula della convenzione originaria (1998) all'attualità stipula della nuova convenzione ($N = 27$ anni dal 1998 data dei rogiti di costituzione del diritto di superficie, per intercessione del Comune di Battipaglia ed in capo);

Si ottiene dunque in definitiva il seguente **onere di eliminazione dei Vincoli**:

$$C_2 = 6,66\% \times C_1 = 0,0666 \times (\text{€ } 6200,00) = 412,92 \approx \text{€ } 500,00 \text{ in cifra tonda}$$

Segue dunque **Riepilogo sintetico conclusivo ONERI considerando anche gli oneri di cancellazione:** →

RIEPILOGO SINTETICO ONERI CONNESSI AL RISCATTO DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

(cui potrebbe andare incontro l'Acquirente ed a detrarsi dal Valore di Mercato, nella formulazione del *Valore a Base d'Asta*):

- Oneri presumibili connessi alla Riscatto dell'Area ed alla Trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Piena Proprietà: **C1 = € 6.200,00** in cifra tonda;
- Oneri presumibili di Eliminazione Vincoli connessi al diritto di superficie: **C2 = € 500,00;**
- Oneri presumibili di Urbanizzazione cui è subordinato il riscatto dell'Area: € **800,00** cifra tonda;
- Oneri presumibili di Ottenimento della Certificazione di Abitabilità/Agibilità comprensivi di spese tecniche di collaudo e quant'altro: **€ 2.000,00** in cifra tonda;

TOTALE ONERI DI RISCATTO = 9.500€

I dettagli del calcolo estimativo del valore di mercato del Compendio Pignorato, vengono illustrati al successivo quesito 14 di stima →

Arch. Stella Mancuso

**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.”

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima **del LOTTO UNICO Appartamento + Garage in Super Condomio di Parco Sant’Anna in Battipaglia**

- **esaminato attentamente lo stato dei luoghi che vede la presenza di Parco Condominiale con plusvalenze pertinenziali, e tuttavia nel contempo vede la presenza di corposi oneri pendenti a detrarsi, a tutela dell’Acquirente;**
- esaminato il **discreto stato manutentivo dell’Abitazione e Garage afferenti al LOTTO UNICO;**
- tenuto conto del contesto di ubicazione e delle consistenze superficiali di Appartamento e Garage afferenti al LOTTO UNICO

è stato dunque, nella fattispecie, adottato dal CTU, il **procedimento di stima** massimamente oggettivo, di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico** basato sul parametro superficiale, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei *Valori OMI, dei Valori Borsino e dei valori Listino Quotazioni MetroQuadro*, il **valore unitario per Abitazioni e garage in loc. Sant’Anna di Battipaglia**, sono state praticate alle consistenze complessive, le **aliquote pertinenziali più congrue, oltre che i fattori di minusvalenza legate alle eventualità di**

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

corrispondere gli oneri condominiali e riscattare il diritto di proprietà superficiaria, il tutto onde pervenire ai Prezzi base di vendita(Valore a base d'Asta del LOTTO UNICO).

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed incontrovertibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Seguono dunque per il lotto unico, i dettagli quantitativi del Procedimenti estimativo sopra illustrati:

Procedimento Monoparametrico STIMA Lotto Unico

su base OMI/BORSINO/QUOTAZIONE METROQUADRO

La **valutazione del LOTTO UNICO**, per come sopra individuato, è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (cfr. Gruppi Allegati 7):

- il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- il **Listino Quotazioni MetroQuadro**, accessibile dal sito internet, patrocinato da vari Enti e validato dalla FIALIP e dalla 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.

ALLEGATI 7: DATI ESTIMATIVI LOTTI:

- ✚ **All. 7a) Valori OMI Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** relativi a Località Sant'Anna, Via Sturzo del Centro Urbano di Battipaglia
- ✚ **All. 7b) Valori Borsino Immobiliare** relativi a Località Sant'Anna, Via Sturzo del Centro Urbano di Battipaglia
- ✚ **All. 7c) Valori Quotazioni metro quadro** relativi a Località Sant'Anna, Via Sturzo del Centro Urbano di Battipaglia;
- ✚ **All. 7d) Comparazioni da fonti dirette** relative a beni immobili nello stesso orizzonte spaziale di Loc. Sant'Anna;

Arch. Stella Mancuso



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.

Adottando, dunque, i **valori unitari per Appartamenti e Garage di loc. Sant'Anna** forniti dalle tre Fonti Indirette si perviene ai seguenti **VALORI BASE UNITARI Per la stima:**

$$\text{V. Unitario Appartamenti} = \frac{1075+1185+1050}{3} \approx 1103,00 \text{ €/mq.}$$

$$\text{V. Unitario Garage} = \frac{850+734+700}{3} \approx 761,00 \text{ €/mq.}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali di Appartamento (94,26 mq), balconi (25,67 mq) e Garage (17,49 mq)** e come illustrato in precedenza, nonché considerando un'aliquota

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

pertinenziale congrua del 25% per le porzioni balconate, e detraendo dal valore di mercato della piena proprietà, gli oneri legati alla pendenze condominiali (10.000€) e del riscatto del diritto di superficie (9.500€), si ottiene in cifra tonda dunque il valore di stima del LOTTO UNICO, come appresso indicato:→

STIMA LOTTO 1 BENE “A” Garage/Deposito

- Interni Appartamento = $1103,00 \text{ €/mq} \times 94,26 \text{ mq} = 103.968,74 \approx \underline{104.000,00 \text{ €}}$
- Superfici Balconate = $25\% \times 25,67 \text{ mq} \times 1103 \text{ €/mq} = 7.078,50 \approx \underline{7.000,00 \text{ €}}$
- Interni Garage = $761,00 \text{ €/mq} \times 17,49 \text{ mq} = 13.309,89 \approx \underline{13.500,00 \text{ €}}$
- Oneri Complessivi Riscatto Proprietà Superficiaria = $\underline{-9.500,00 \text{ €}}$
- Oneri Condominiali e Super Condominiali pendent Complessivi = $\underline{-10.000,00 \text{ €}}$

Val. Base d'Asta LOTTO UNICO Appartamento e Garage:

$(124.500,00 - 19.500,00) = \underline{105.000,00 \text{ €}}$

Si tenga presente che il Valore di Mercato della Piena Proprietà (124.500€) risulta essere in linea con le offerte immobiliari di Appartamenti in Piena Proprietà, nello stesso orizzonte spaziale, quand'anche non proprio ricompresi in Parco Sant'Anna (cfr. All.7d).

Si può pertanto in definitiva assumere il seguente prezzo base di vendita della Proprietà Superficiaria del LOTTO UNICO:

Val. Base d'Asta INTERO LOTTO UNICO (Appartamento + Garage):

(Proprietà Superficiaria dell'intero: $\underline{105.000,00}$)

Segue quesito 15 →



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 15

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

All'esito degli accessi Custode/C.T.U. del 21/01/2025, sia i beni mobili presenti nell'abitazione, sia i beni mobili presenti all'interno del deposito box/auto, appartengono al nucleo familiare della

Trattasi di beni mobili non esecutati a cui i possessori sono ovviamente interessati, pertanto non si rende necessaria stima costi di trasloco o valore beni residuali che saranno sgomberati.

Segue quesito 16 →

Arch. Stella Mancuso



QUESITO 16

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

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

Si ripropone in maniera sintetica il “**RIEPILOGO FINALE LOTTO UNICO**”, contenente la descrizione sintetica e le altre informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva.

Segue riepilogo LOTTO UNICO →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 205/2024)

I cespiti oggetto di pignoramento sono stati configurati dalla sottoscritta CTU in un LOTTO UNICO di seguito sinteticamente illustrato:

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: Proprietà Superficiaria di Appartamento con Garage ubicato nel Comune di Battipaglia in località Sant'Anna, alla Via Don Luigi Sturzo n°3, nell'ambito del *Super Condominio "Parco Sant'Anna"*, al fabbricato A, scala A e censito con i seguenti dati catastali:

Dati catastali attuali:

- **Appartamento**: N.C.E.U Battipaglia Foglio 7, part. 2209 sub. 36, cat. A/2 (Abitazioni di Tipo Civile), classe 2, consistenza: 5,5 vani, Rendita Catastale: Euro 397,67.
- **Garage**: N.C.E.U Battipaglia Foglio 7, part. 2209 sub. 108, cat. C/6 (Rimesse ed Autorimesse), classe 9, consistenza: 18 mq, Rendita Catastale: Euro 39,97.

L'appartamento sub. 36 è ubicato al terzo piano del Fabbricato A, scala A ed è identificato con il **numero di interno 7**. Si compone di ampio ingresso -soggiorno, vano cucina di 12,8 mq, caratterizzato da affaccio finestrato nonché porta finestra comunicante con piccola loggia di circa 5,27 mq. Dall'ingresso - soggiorno, attraverso il disimpegno, è possibile accedere alle tre camere da letto ed ai due bagni, posti l'uno di fianco all'altro, di 3,63 e 3,85 mq e caratterizzati, rispettivamente, da porta finestra e finestra su loggia. Le tre camere da letto hanno superfici di 13,6, 15,08 ed 11,92 mq e due delle quali sono caratterizzate da affaccio su terrazzo, quest'ultimo di 18,24 mq, sul fronte Nord Est dell'Edificio A. La cucina è alimentata da gas metano e l'acqua calda sanitaria è fornita da caldaia termo - autonoma. Sono presenti radiatori per il riscaldamento e le condizioni generali delle finiture risultano essere piuttosto buone.

Il Garage sub. 108 posto al piano interrato del Fabbricato A è caratterizzato da una superficie di circa 17,49 mq. Vi si accede da rampa carrabile di ingresso egresso posta al lato del Fabbricato A ed altresì attraverso scala condominiale interna di accesso al piano interrato. Risulta provvisto di porta

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

metallica basculante non motorizzata e le condizioni di manutenzione, seppur con qualche lievissima traccia di umidità di risalita, risultano essere discrete.

LOTTO UNICO (PROPRIETA' SUPERFICIARIA)

VALORE A BASE D'ASTA ITNERO LOTTO UNICO:

105.000,00€

Note su configurazione LOTTO UNICO:

La sottoscritta CTU ha configurato il compendio pignorato in un LOTTO UNICO, stanti le caratteristiche pertinenziali del garage sub. 108 rispetto all'appartamento sub. 36.

CONFINI Appartamento e Garage LOTTO UNICO

L'appartamento sub. 36 è delimitato e confina:

- a **Nord Est**, *sul prospetto principale*, tramite terrazzo di affaccio da ingresso soggiorno e 2 camere da letto (letto 2 e letto 3) su traversa di Via Don Luigi Sturzo;
- a **Sud Ovest**, *sul prospetto posteriore*, tramite affaccio finestrato da cucina e camera da letto (letto 1) nonché tramite loggia su aree pertinenziale del Super Condominio Parco Sant'Anna part. 2209;
- a **Nord Ovest** *sul prospetto laterale* tramite setti murari ciechi e porta di ingresso con androne condominiale ed interno 8 "Scala A" sempre part. 2209;
- a **Sud Est** *sul prospetto laterale* tramite setti murari ciechi, con Via Don Luigi Sturzo.

Il box auto sub.108 è delimitato e confina:

- a **Nord Est**, *sul prospetto posteriore*, tramite setti murari ciechi, con aree pertinenziali del Super – Condominio Parco Sant'Anna part. 2209;
- a **Sud Ovest**, *sul prospetto frontale*, tramite porta basculante non motorizzata, con aree di manovra pertinenziali, di ingresso – egresso al piano seminterrato del Super – Condominio Parco Sant'Anna part. 2209;
- a **Nord Ovest** *sul prospetto laterale* tramite setti murari ciechi con altro box auto non eseguito;
- a **Sud Est** *sul prospetto laterale* tramite setti murari ciechi con altro box auto non eseguito.

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

TITOLO DI PROPRIETA'

Da un'accurata disamina del Titolo di Proprietà (cfr. All.3b), si evince l'acquisto della Piena Proprietà Superficiaria in capo all'epoca dell'acquisto di stato civile libero, con il seguente Titolo di Proprietà, già di per sé ultraventennale:

Titolo di Proprietà Principale

All.3b) Titolo di proprietà principale già di per sé ultraventennale: ATTO di Compravendita del 08/02/2002 Rep. 51437 Racc. 18656 registrato a Salerno il 19/02/2002 al n°860, per Notaio Raimondo Malinconico, Trascritto a Salerno il 27/02/2002 ai numeri R.G. da 7000 a 7006, RP da 5281 a 5287. In tale atto L'I.A.C.P. vende il diritto di proprietà superficiaria di una serie di immobili a diversi soggetti, tra cui l'esecutore [redacted] all'epoca di stato libero. La Trascrizione con R.G. 7006 R.P. 5287 fa in particolare riferimento all'esecutore [redacted] agli immobili afferenti al LOTTO UNICO.

NOTA CTU sui TITOLI DI PROPRIETA'

Gli estremi del Titolo di Proprietà risultano congruenti con quanto riportato in Certificazione Notarile sostitutiva:

All.3a) Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi L. 302/1998 datata 02/09/2024, a firma del Notaio Dott. Luca dell'Aquila;

Pertanto si può prendere atto di una soddisfacente continuità trascrittiva.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile per Notaio dell'Aquila, e per confronto con l'Elenco Formalità per Soggetto, estratto dalla sottoscritta CTU, risultano quali formalità pregiudizievoli, l'Ipoteca in Rinnovazione alla base del Titolo Esecutivo, l'Ipoteca Giudiziale in favore di Creditore terzo intervenuto, ed il Pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 205/2024.

Gli estremi di tali formalità risultano, di seguito, enucleati:

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

 All.6d) Ipoteca in Rinnovazione di Ipoteca Volontaria

 **All.6b) Nota di iscrizione Ipoteca Giudiziale** (derivante da Decreto Ingiuntivo). Ipoteca iscritta il

 **All.6c) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare**

ASPETTI EDILIZI

Dall'analisi del Titolo di Provenienza il LOTTO UNICO esecutato, pervenuto alla Debitrice 
 per il diritto di proprietà superficiaria, fu realizzato dall'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI, nell'ambito dei programmi regionali di Edilizia Agevolata/Convenzionata e tramite Delibera Comunale di scelta della località Sant'Anna da parte del Comune di Battipaglia. Sempre il Comune concesse all'IACP il diritto di superficie, tramite convenzione **Rep. 33 del 05/05/1998**, rogata dalla Segreteria Comunale e regolarmente trascritta. I suoli furono assoggettati all'individuazione catastale e attraverso la società consortile **IACP Futura**, si diede luogo al programma edilizio. Fu in tal senso, stipulato contratto per Notaio Capobianco Rep. 4514 del 30/11/98 tra IACP e ICA Srl, che ottenne Concessione Edilizia originaria n°169 del 11/11/1998 e successiva Variante in Corso D'Opera n°95 del 09/05/2001. In particolare il **Lotto Edilizio A** fu oggetto di dichiarazione di fabbricato urbano **prot. 262935 del 18/10/2001** e la proprietà superficiaria, una volta perfezionata il progetto, ritornò all'IACP Futura che ha poi alienato le singole unità immobiliari.

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Trattandosi di Proprietà Superficiaria ed essendosi attivate talune altre amministrazioni comunali nell'emettere Ordinanze/Delibere, circa il riscatto del Diritto di Superficie, diligentemente la sottoscritta CTU prendeva prima contatti informali e successivamente con Richiesta Formale di Accesso agli Atti CTU risalente all'11/03/2025 (cfr. All.10) delegava l'ing. Luca Angelino ad accedere materialmente presso la sede municipale di Battipaglia, onde recepire eventuali ordinanze incentrate su tale aspetto edilizio. Tuttavia all'esito dell'interpellazione diretta del responsabile dell'ufficio SUE, si è appreso che pur essendo, nell'intenzione dell'Amministrazione Comunale di formulare una siffatta ordinanza, non si rinviene all'attualità indicazione amministrativa circa l'entità precisa del riscatto della proprietà superficiaria a detrarsi dal valore della piena proprietà.

Pertanto a seguire si procederà, a fini puramente estimativi, al computo di tali importi, sulla base delle indicazioni del Testo Unico dell'Edilizia.

Segue quesito 17 →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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°205/2024)

La **documentazione fotografica del LOTTO UNICO**, è riportata nel precedente Quesito 4, completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, mentre tutte le foto sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

Il rilievo fotografico è stato estratto in data accesso CTU **21/01/2025** dalle ore 16:00 alle ore 17:00 alla presenza del Collaboratore Ing. Luca Angelino, del Custode Avv. Bisogno,

Segue quesito 18 →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 18

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

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, non si è reso necessario contattare l'Ill.ma G.E. Dott.ssa FARACCHIO, in quanto la sottoscritta CTU, non ha rilevato particolari criticità, tali da dover richiedere l'intervento dell'Ill.ma G.E.

SI VUOLE SOTTOLINEARE SOLAMENTE CHE IL DEPOSITO TELEMATICO A RIDOSSO DELL'UDIENZA È STATO DETERMINATO DAI RITARDI AVUTI NEI RISCONTRI INERENTI IL DIRITTO DI SUPERFICIE CON ISTANZA GIA' INOLTRATA IL 11/03/2025, E INTERLOCUZIONE FORMALE CON IL PERSONALE DELL'UFFICIO SUE AVUTA SOLO IL 11/04/2025. IN OGNI MODO SARA CURA ELLA SOTTOSCRITTA CTU DELEGARE ALTRO PROFESSIONISTA A PRESENZIARE ALLA UDIENZA DEL GIORNO 15/04/2025.

Segue quesito 19 →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 19

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

Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 205/2024, è stata già predisposta Custodia Giudiziale nella persona del Preg.mo Avv. Ugo Bisogno, nei confronti del quale la Sottoscritta CTU si è tenuta a completa disposizione concertando e presenziando alle operazioni di accesso dell'21/01/2025, e comunicandole anche il presente elaborato peritale, ripromettendosi di presenziare in Udienza 15/04/2025 per rendere ulteriori chiarimenti a verbale Udienza.

In merito agli **aspetti strutturali** si ribadisce che il LOTTO UNICO non risente di problematiche strutturali o di dissesto statico.

Segue congedo C.T.U. →

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **data udienza 15/04/2025** già fissata dall'Ill.ma G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, per rendere eventuali chiarimenti anche per le vie brevi a verbale Udienza.

Con Osservanza.

14/04/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Stella Mancuso
(firmato digitalmente)

Segue in Appendice Elenco Allegati:

Arch. Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ELENCO ALLEGATI E.I.205/2024 (n°10 gruppi di Allegati):
(tutti oggetto di deposito telematico):

- ✓ **Allegati 1:** Decreto di Nomina Esperto e Fissaz. Udienza, Giuramento telematico, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU, Verbale di Udienza (da *All. 1a ad All. 1d*);
- ✓ **Allegati 2:** Copie Atti Procedimento E.I. 205/2024 (da *All. 2a ad All. 2f*);
- ✓ **Allegati 3:** -Certificazione Notarile e Titoli di Proprietà (da *All. 3a ad All. 3b*);
- ✓ **Allegato 4:** -Verbale Accesso CTU del 21/01/2025;
- ✓ **Allegati 5:** - Dati Catastali LOTTO UNICO (da *All. 5a ad All. 5f*);
- ✓ **Allegati 6:** -Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. 205/2024 (da *All. 6a ad All. 6d*);
- ✓ **Allegati 7:** - Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Valori Comparativi Diretti (DATI ESTIMATIVI Lotti da *All. 7a ad All. 7d*);
- ✓ **Allegati 8:** - Elaborati Grafici CTU, Planimetrie digitalizzate Appartamento e Garage, Rilievi Metrici Beni Eseguiti, (da *All. 8a ad All. 8c*);
- ✓ **Allegati 9:** -Aspetti Condominiali (da *All. 9a ad All. 9c*);
- ✓ **Allegati 10:** -Aspetti edilizi ed urbanistici LOTTI (da *All. 10a ad All. 10c*).

Arch. Stella Mancuso