



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

CHIARIMENTI CTU ALL'ESITO DELL'UDIENZA 27/05/2025

(udienza fissazione modalità di vendita: 03/02/2026 ore 10:00)



PARTE CREDITRICE (Creditore Procedente):

[REDACTED]



CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]



CONTROPARTE (Debitrice):

[REDACTED]



CUSTODE GIUDIZIARIO:

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

Via Benedetto Croce n34 84121 Salerno

Cell:333/4692894

Sarno, 10/01/2026

GENNAIO 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Arch. MANCUSO STELLA

Via Isonzo 18, 84087 Sarno (SA)

Cell.342/5030586

e-mail: mancuso.stella@gmail.com

P.E.C.: stella.mancuso@architettisalernopec.it

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

e-mail: mancuso.stella@gmail.com

pec.: stella.mancuso@architettisalernopec.it

cell.: 3425030586



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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

SOMMARIO

<i>SOMMARIO</i>	2
<i>CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 205/2024)</i>	3
<i>CONGEDO C.T.U.</i>	9

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

e-mail: mancuso.stella@gmail.com – p.e.c.: stella.mancuso@architettisalernopec.it

cell.: 3425030586



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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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

Premesso e ricordato che i cespiti oggetto di pignoramento sono stati configurati dalla sottoscritta CTU in un LOTTO UNICO di seguito sinteticamente ripreso:

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

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

e-mail: mancuso.stella@gmail.com – p.e.c.: stella.mancuso@architettisalernopec.it

cell.: 3425030586



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.

Note su configurazione Lotto:

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

Su invito dell'Ill.ma G.E. Dott.ssa Faracchio, una volta acquisita la convenzione edilizia, ad ***“aggiornare la perizia alla luce della sopravvenuta comunicazione del Comune in merito ai costi di affrancazione”***, si specificano di seguito i dettagli di calcolo di tale verifica estimativa:

VERIFICA PROCEDIMENTI ESTIMATIVI

Riesaminando alla luce dell'eventualità di maggiori richieste comunali circa oneri aggiuntivi connessi all'Esproprio, la stima **del VALORE DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA 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 pertinentziali, e tuttavia nel contempo vede la presenza di corposi oneri condominiali pendenti (10.000,00 euro) a detrarsi, a tutela dell'Acquirente, oltre che di specifiche comunali in merito all'affrancazione pari a 7.956,96 euro oltre aggravio di oneri espropriativi che potrebbero comportare un ulteriore riflesso detrattivo di quanto 22.414,17 euro. (cfr. Riscontro comunale prot. 0030440 del 16/04/2025)**
- 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*

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

e-mail: mancuso.stella@gmail.com – p.e.c.: stella.mancuso@architettisalernopec.it

cell.: 3425030586



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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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 sopra enucleati, ferma restando ogni possibilità di intervento endoprocedurale di amministrazione condominiale e comunale se ne avessero titolo e possibilità**, il tutto onde pervenire al riaggiornamento del **Prezzo 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 di verifica, considerando gli importi 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.agenzia territorio.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

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

e-mail: mancuso.stella@gmail.com – p.e.c.: stella.mancuso@architettisalernopec.it

cell.: 3425030586



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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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 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:→

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

e-mail: mancuso.stella@gmail.com – p.e.c.: stella.mancuso@architettisalernopec.it

cell.: 3425030586



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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

STIMA PROPRIETA' SUPERFICIARIA LOTTO UNICO
(Appartamento/Garage)

- 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 di Riscatto Proprietà Superficiaria secondo indicazioni comunali = $\underline{-7.956,96 \text{ €}}$
- Maggiori Oneri per aggravii espropriativi secondo richieste comunali = $\underline{-22.414,17 \text{ €}}$
- Oneri Condominiali e Super Condominiali pendenti Complessivi = $\underline{-10.000,00 \text{ €}}$

Val. Base d'Asta proprietà superficiaria LOTTO UNICO

Appartamento e Garage, considerate tutte le detrazioni:

$(124.500,00 - 7.956,96 - 22.414,17 - 10.000,00) = 84.128,87 = \underline{84.000,00 \text{ €}}$

Si tenga presente altresì che l'attuale situazione di esposizione debitoria, sia procedente che intervenuta, consente un margine di capienza, il che consentirebbe anche valutazioni di interventi sia condominiali sia comunali, purché suffragati da giusti titoli ed ammessi dal Ruolo.

In ogni caso, a perfetta tutela dell'Acquirente e per tacitare ogni motivo di controversia, sarebbe auspicabile tecnicamente partire dal valore base d'asta ricalibrato, invitando l'Ente Comunale a riflettere sulle maggiori possibilità di recupero, favorendo e non ostacolando l'iter procedurale.

Sarebbe inoltre opportuno, a perfetta trasparenza e completezza di Bando, pubblicizzare anche i 3 fattori minusvalenti a perfetta tutela dell'Acquirente che potrebbe andare incontro a successivi maggiori oneri di spesa a valle dell'aggiudicazione.

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

e-mail: mancuso.stella@gmail.com – p.e.c.: stella.mancuso@architettisalernopec.it

cell.: 3425030586



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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Si può pertanto in definitiva assumere il seguente prezzo base di vendita della Proprietà Superficiaria del LOTTO UNICO (Appartamento + Garage), alla luce delle sopravvenute addizionali richieste comunali per maggiori oneri espropriativi patiti, che potrebbero provenire al futuro Acquirente dal Comune di Battipaglia:

LOTTO UNICO (PROPRIETA' SUPERFICIARIA)

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:

84.000,00€

Segue Congedo CTU →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

e-mail: mancuso.stella@gmail.com – p.e.c.: stella.mancuso@architettisalernopec.it

cell.: 3425030586



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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONGEDO C.T.U.

Profondamente certa di aver bene e fedelmente interpretato ed assolto al cortese invito di integrazione formulato dall'ill.ma G.E., onde essere di completo supporto, confermo la mia presenza anche in **data udienza 03/02/2026 ore 10:00** già fissata. per le modalità di vendita, e rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni in sede di udienza stessa in maniera tale da poter favorire l'iter procedurale di cui alla presente E.I. 205/2024.

Con Osservanza.

10/01/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Stella Mancuso
(firmato digitalmente)

Segue in Appendice Elenco Allegati presente integrazione →

Arch. Stella Mancuso
Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)
e-mail: mancuso.stella@gmail.com – p.e.c.: stella.mancuso@architettisalernopec.it
cell.: 3425030586



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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ELENCO ALLEGATI E.I.205/2024 (n°4 gruppi di Allegati):

(tutti oggetto di deposito telematico unitamente al presente documento integrativo):

- ✓ **Allegati 1: Quesito integrativo formulato in sede di udienza 27/05/2025 (CHE HA COMPORTATO RIAGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA);**
- ✓ **Allegati 2: Riscontro comunale circa oneri di affrancazione proprietà superficiaria e maggiori oneri espropriativi; (CHE HA COMPORTATO RIAGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA);**
- ✓ **Allegati 3: Precedente elaborato peritale con risposte agli altri quesiti del mandato non tema della presente integrazione (CONTIENE PRECEDENTE VALORE DI STIMA, SOGGETTO A SUCCESSIVO RIAGGIORNAMENTO CON LA PRESENTE INTEGRAZIONE);**
- ✓ **Allegato 4: -Deliberazione Giunta Comunale del 03/05/2024 circa i maggiori oneri della Procedura Espropriativa;**

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

e-mail: mancuso.stella@gmail.com – p.e.c.: stella.mancuso@architettisalernopec.it

cell.: 3425030586