



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. ILL.MA DOTT.SSA ENZA FARACCHIO

E.I. n. R.G.E. 242/2024

ELABORATO PERITALE CON OMISSIS

(udienza fissazione modalità di vendita: 08/07/2025)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

SOGGETTI ESECUTATI:

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. OMISSIS

Ing. Maria Luisa Morrica





SOMMARIO

SOMMARIO	2
CONFIGURAZIONE LOTTO UNO (E.I. 242/2024)	4
CONFIGURAZIONE LOTTO DUE (E.I. 242/2024)	6
PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI	8
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	15
QUESITI 1-2-3	15
QUESITO 4	18
DATI CATASTALI LOTTO UNO	18
CONFINI LOTTO UNO	18
DATI CATASTALI LOTTO DUE	19
CONFINI LOTTO DUE	19
NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA	20
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI	21
RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNO	25
RILIEVO FOTOGRAFICO (ESTERNI/INTERNI) DEL LOTTO UNO	25
PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNO	29
PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNO	29
PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNO	30
RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO DUE	32
RILIEVO FOTOGRAFICO (ESTERNI/INTERNI) DEL LOTTO DUE	32
PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO DUE	36
PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO DUE	36
PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO DUE	38
QUESITO 5	40
PROVENIENZA DEI CESPITI ESECUTATI AGLI ESECUTATI	40
QUESITO 6	43
QUESITO 7	45
STATO DI POSSESSO DEI BENI ESECUTATI	45
QUESITO 8	47
QUESITO 9	52
REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI	52
QUESITO 10	53

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	53
QUESITO 11	55
QUESITO 12	58
VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE	58
QUESITO 13	60
REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI ESECUTATI.....	60
QUESITO 14	70
DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI	70
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNO	78
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DUE	80
QUESITO 15	81
QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI	81
QUESITO 16	82
DESCRIZIONE SOMMARIA (E.I. 242/2024).....	83
TITOLI DI PROPRIETÀ (E.I. 242/2024).....	83
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E ALTRI ONERI (E.I. 242/2024).....	86
STATO DI POSSESSO (E.I. 242/2024).....	87
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA (E.I. 242/2024)	88
PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE (E.I. 242/2024).....	90
RIEPILOGO VALORI A BASE D'ASTA (E.I. 242/2024)	90
QUESITO 17	91
RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA.....	91
QUESITO 18	93
QUESITO 19	94
CONGEDO C.T.U.	95
ELENCO ALLEGATI	96
ALTRI ALLEGATI	96

Ing. Maria Luisa Morrica



**CONFIGURAZIONE LOTTO UNO (E.I. 242/2024)****LOTTO UNO (E.I. 242/2024)****ESECUTATA INTERA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:**

Capannone destinato ad opificio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno(SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321, Via S. Alfonso Maria de' Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €.

Il cespite pignorato (**diritto di Piena Proprietà eseguito per complessiva Quota 1/1**) si trova in **Via S. Alfonso Maria de' Liguori civ. 16** a **Salerno**, prov. di Salerno, nel **Quartiere Brignano**, nelle immediate vicinanze del Cimitero comunale e distante circa 3 km dal centro cittadino.

Trattasi di **capannone industriale dall'ampia metratura**, costituito da strutture prefabbricate a travi e pilastri in cemento armato e tamponamenti laterali in pannelli di lamiera, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, e dotato di quattro fronti liberi di affaccio finestrati nonché di vialetto/corte interna al Mappale Part.Illa 321, con sviluppo laterale al corpo di fabbrica, e pertanto destinabile agli spazi di manovra e sosta di mezzi. All'attualità, l'intero opificio, censito come **unicum P.Illa 321 senza Subalterni**, è suddiviso in **tre comparti principali non intercomunicanti tra loro**:

- **1° comparto** al piano terraneo con ingresso indipendente, adibito ad **autocarrozzeria**, dalla superficie utile di circa 376,50 m² e dall'altezza media di circa 3,80 m, con tettoia antistante ed ex cabina ENEL ad uso deposito con accesso dall'esterno. Il 1° comparto è servito anche da ulteriori depositi esterni in altro corpo di fabbrica adiacente nonché da ufficio con WC;
- **2° comparto ad uso deposito** dotato di blocco WC, dislocato su piano terra e piano ammezzato con piccolo terrazzo, accessibile tramite ingresso

Ing. Maria Luisa Morrica





indipendente. Il piano soppalcato è raggiungibile tramite scala e ballatoio metallico. La superficie utile è di circa 209,00 m² mentre l'altezza media è di circa 3,00 m;

- **3° comparto ad uso deposito** dotato di blocco WC ed ufficio, dislocato unicamente su piano terra. La superficie utile è di circa 194,00 m² mentre l'altezza media è di circa 4,40 m.

Le **condizioni complessive di conservazione e manutenzione** sono da considerarsi **mediocri**, stante la **vetustà dell'impiantistica e delle finiture** e la presenza di **taluni fenomeni di dissesto statico relativi a porzioni di pavimentazione e porzioni di involucro esterno.**

La posizione dello stabilimento produttivo, attualmente destinato ad autocarrozzeria/officina meccanica, è particolarmente strategica per tale tipo di attività, risultando prossima agli svincoli autostradali di A3 SA-RC, A30 Caserta-Roma e Tangenziale di Salerno. Unitamente all'intervento di ristrutturazione, potrà eventualmente ipotizzarsi rifunzionalizzazione della bretella di allaccio a parcheggio pubblico, insistente su altra P.Ila 452 di proprietà comunale.

NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTO UNO:

L'unicità dell'identificativo catastale P.Ila 321 per l'intero complesso esecutato nella sua totalità di corpi di fabbrica e pertinenze induce alla configurazione di un intero LOTTO UNO.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNO

215.000,00 €

(euro duecentoquindicimila)

Ing. Maria Luisa Morrica



**CONFIGURAZIONE LOTTO DUE (E.I. 242/2024)****LOTTO DUE (E.I. 242/2024)****ESECUTATA INTERA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:**

Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.

Il cespite pignorato (diritto di Piena Proprietà eseguito per complessiva Quota 1/1) si trova in **Via Casa Martino civ. 6** a **Salerno**, prov. di Salerno, nel **Quartiere di Ogliara-Località Sordina**, in zona periferica.

Trattasi di **Villino indipendente** articolato su tre livelli fuori terra (Piano Terra, Primo e Secondo) **intercomunicanti tra loro tramite scala interna, IN ASSENZA DI IMPIANTO ASCENSORE**, ed è composto da:

- **Piano Terra:** soggiorno con angolo cottura e camino, una camera, disimpegni, tre WC con antibagno;
- **Piano Primo:** soggiorno, cucina, quattro camere e quattro WC;
- **Piano Secondo:** soggiorno, cucina, tre camere e due WC.

La **superficie utile interna** complessiva è di circa **474,00 m²**, con **altezza media pari a 2,90 m**. I fronti liberi di affaccio sono quattro, con discreta panoramicità.

Il Villino è altresì composto da **pertinenze esterne, giardino esclusivo, corte pertinenziale, depositi, area di svago con spazi forno e pranzo all'aperto, ampia piscina, terrazzi, portico e autorimessa scoperta**.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Il Viale su cui ricade l'ingresso al civ. 6 insiste nel tratto iniziale su altra P.Illa 623 non esplicitamente eseguita ma sulla cui accessione si intende normalmente esteso il Pignoramento.

Le **condizioni di conservazione e manutenzione** dell'Abitazione eseguita, benché con finiture datate, sono da considerarsi in **discreto stato**, ad eccezione di taluni **fenomeni infiltrativi presenti sugli intradossi dei solai e sui paramenti murari esterni**.

Risulterebbe ideale considerare da parte del potenziale Acquirente una generale rifinteggiatura e un controllo della buona tenuta della copertura, onde meglio valorizzare tutte le pertinenze e le comodità dell'intero manufatto.

NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTO DUE:

Pur essendo il Villino suscettibile di abitazioni plurifamiliari, l'unicità dell'identificativo catastale P.Illa 639 per l'intero complesso eseguito nella sua totalità di corpi di fabbrica e pertinenze induce alla configurazione di un intero LOTTO DUE.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO DUE

738.000,00 €

(euro settecentotrentottomila)

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

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 242/2024 R.G.E. TRIBUNALE DI SALERNO

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

SOGGETTI ESECUTATI:

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. OMISSIS

La sottoscritta **Ing. Maria Luisa Morrica**, nata a OMISSIS, a seguito della **Nomina di Esperto** in data **28/01/2025** a firma dell' Ill.ma G.E. Dott.ssa Enza Faracchio, e del **Verbale di conferimento di incarico di stima** in data **28/01/2025** (cfr. All.ti 1 e Atti del Procedimento),

RIFERISCE

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

Seguono **Quesiti posti al C.T.U.** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITI 1-2-3**

1. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.

2. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”.

3. “Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”

QUESITO 4

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

QUESITO 5

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

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 6**

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

QUESITO 7

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

QUESITO 8

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

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 9**

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

QUESITO 10

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

QUESITO 11

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

Ing. Maria Luisa Moricca



**QUESITO 12**

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

QUESITO 13

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

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 14**

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

QUESITO 15

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

QUESITO 16

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

Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione,

Ing. Maria Luisa Morrica





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

QUESITO 17

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

QUESITO 18

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

QUESITO 19

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

Ing. Maria Luisa Morrica



**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO****QUESITI 1-2-3**

1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni".

2. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12".

3. "Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12."

L'analisi della documentazione ipo-catastale agli Atti del Procedimento è risultata completa di **Atto con Nota di trascrizione del Pignoramento** e di **Relazione notarile datata 11/10/2024**:

- ▶ **ALL.TI 2A-6C) ATTO e NOTA DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 11/09/2024 (su cui è incardinata la presente E.I. 242/2024), **trascritto il 25/09/202 ai nn. R.G. 40051 R.P. 32801, Presentazione n. 8 Rep. 6611**, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Esecutati), per una somma di 499.075,11 € oltre interessi maturati e maturandi e rivalutazione monetaria e ulteriori 21.500,00 € oltre interessi e spese successive. Detto Pignoramento aggredisce:
 - **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;

Ing. Maria Luisa Morrica





- **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutato **OMISSIS**;
- **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;
- **QUOTA 1/3 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**.

Gli immobili esegutati sono di seguito configurati:

- **LOTTO UNO:** Capannone destinato ad opificio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno (SA). **Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321**, Via S. Alfonso Maria de' Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €;
 - **LOTTO DUE:** Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA). **Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639**, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.
- ▶ **ALL.3A) Relazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa EMMA CAMMAROTA del 11/10/2024;**
 - ▶ **Esplicate modalità di accettazione della successione ereditaria in morte del de cuius OMISSIS, come da Gruppo All.ti 3 cui si rimanda;**

Vagliate altresì:

- ▶ **All.2B) Nota di iscrizione a ruolo** della Procedura Esecutiva E.I. 242/2024;
- ▶ **All.2c) Istanza di vendita**, con richiesta di vendita dei beni oggetto di descrizione nell'atto di Pignoramento,

SI DEDUCE

che la documentazione stessa relativa ai LOTTI come sopra individuati **è in regola, completa ed idonea**, per potere procedere secondo i Quesiti posti da 4 a 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. All.1).

Ing. Maria Luisa Morrica





Si segnalano semplicemente i seguenti aspetti:

- la mancata Volturazione catastale di entrambi gli identificativi particellari dei LOTTI UNO e DUE, ancora intestati al *de cuius OMISSIS*, e non volturati catastalmente agli Eredi, pur in presenza di Accettazioni di Eredità comunque trascritte secondo le modalità specificate al successivo Quesito 5;
- l'opportunità per lo stabilimento **LOTTO UNO** di dar luogo ad interventi di ristrutturazione e rifunzionalizzazione, tranquillamente demandabili al potenziale Acquirente, che potrà meglio indirizzare gli investimenti verso la specifica destinazione d'uso prescelta per lo stabilimento produttivo, ovviamente interfacciandosi con gli Uffici preposti, e all'uopo, valutando anche la collocazione urbanistica precipua dello stabilimento rispetto alle generiche destinate a Standards urbanistici. I fenomeni di dissesto statico, infatti, non risultano per nulla ostativi a brevi visite che potrà predisporre il Professionista delegato, qualora si adisse alla Vendita Giudiziaria del LOTTO UNO;
- l'opportunità per il Villino plurifamiliare **LOTTO DUE** da parte dell'Acquirente finale, qualora si adisse alla Vendita Giudiziaria del LOTTO DUE, di interfacciarsi con gli Uffici Tecnici preposti per competenza, onde valutare il compimento dell'iter edilizio unitamente agli eventuali lavori di ritinteggiatura e manutenzione copertura.

In definitiva, comunque, **non si intravedono motivi formali ostativi alla prosecuzione della Procedura Esecutiva.**

Segue **Quesito 4** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 4**

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

Si riportano i dati catastali e le caratteristiche salienti del **LOTTO UNO** e del **LOTTO DUE**, come configurati dalla sottoscritta C.T.U.:

DATI CATASTALI LOTTO UNO**LOTTO UNO (E.I. 242/2024)****ESECUTATA INTERA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:**

Capannone destinato ad opificio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno(SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321, Via S. Alfonso Maria de' Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €.

CONFINI LOTTO UNO

Il **LOTTO UNO** nel suo complesso (**Opificio industriale P.Illa 321**) è delimitato e **confina**:

- a **nord**, tramite paramenti murari con affacci, con il Mappale P.Illa 452 tenuto prevalentemente a verde di proprietà comunale e non esecutato: tale fascia a verde serve da filtro rispetto al parcheggio pubblico a servizio anche del complesso cimiteriale;
- a **sud**, tramite vialetto comune circostante e scarpata con recinzione, con altre u.i. non eseguite ovvero Terreni agricoli P.Ille 836, 837 e 838;
- a **est**, tramite tratto finale del viale, con terreni agricoli tenuti a bosco afferenti a Mappali in altro Foglio catastale;
- a **ovest**, tramite traversa di accesso (suscettibile di uso comune), che impegna ed asserva anche altre P.Ille catastali, con la pubblica Via Sant'Alfonso Maria de' Liguori in zona civici 16-17/c. La Via Sant'Alfonso Maria

Ing. Maria Luisa Moricca





de' Liguori ridiscende poi verso l'ingresso al complesso cimiteriale e si collega con Via Irno verso il centro urbano.

NOTA C.T.U.: i confini del LOTTO UNO risultano nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a murature, recinzioni quand'anche parziali, rinvenibili sui luoghi e in accordo con le rappresentazioni catastali dei confini particellari del Mappale P.Illa 321 nel suo complesso (cfr. Allegati 5 e 10).

DATI CATASTALI LOTTO DUE

LOTTO DUE (E.I. 242/2024)

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

Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.

CONFINI LOTTO DUE

Il **LOTTO DUE** nel suo complesso (**Villino P.Illa 639**) è delimitato e **confina**:

- a **nord-ovest**, tramite corte esterna e pertinenze nonché recinzioni chiuse, con P.Illa 14 non eseguita e di proprietà terza;
- a **sud-ovest**, tramite corte esterna e pertinenze nonché recinzioni chiuse, con la pubblica Via Casa Martino;
- a **nord-est**, tramite corte esterna e pertinenze nonché recinzioni, con P.Illa 1056 non eseguita e di proprietà terza;
- a **sud-est**, tramite corte esterna e pertinenze nonché recinzioni, ed anche tramite viale di accesso che impegna anche porzioni della P.Illa confinante, con P.Illa 623 di intestazione molto datata e non volturata (si presume a persone fisiche oramai decedute); tale aspetto di asservimento di fatto è chiaramente materializzato da cancello, pavimentazioni viale, muretti di delimitazione del viale stesso, sì da poterlo ritenere non oggetto di Controversia, con l'accuratezza tuttavia di precisare tali confini nel Decreto di trasferimento.

Ing. Maria Luisa Morrica





NOTA C.T.U.: i confini del LOTTO DUE risultano nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati per intero a recinzioni. Sul cancello civ. 6 Via Casa Martino di ingresso e sul tratto iniziale di viale insistente su P.Illa terza 623 non pignorabile ma di fatto asservita al transito, si è già precisato illustrando le caratteristiche di confine sud-est (cfr. Mappe Wegis in Gruppo Allegati 5 ed Ortofoto di inquadramento territoriale).

NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

- I Dati catastali del LOTTO UNO e del LOTTO DUE non sono aggiornati all'attualità, poiché **non sono state eseguite le Volture catastali a seguito del decesso del dante causa con rettifica delle intestazioni all'attualità;**
- sul compendio pignorato costitutivo dei LOTTI UNO e DUE, insiste la sola formalità pregiudizievole del Pignoramento di incardinamento della presente E.I. 242/2024;
- i Fabbricati di ricaduta di entrambi i LOTTI sono correttamente indicati in Mappa Wegis, e non è presente Elaborato Planimetrico;
- **la Planimetria catastale del LOTTO UNO (Opificio P.Illa 321)** risulta essere **difforme rispetto allo stato di fatto**, per presenza di soppalchi e diversa distribuzione interna ed altri elementi di discrasia;
- **la Planimetria catastale del LOTTO DUE (Villino P.Illa 639)** risulta essere **sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto**, ad eccezione di una sola porta interna esistente ma non raffigurata nell'Elaborato catastale.
- relativamente al **LOTTO UNO**, esiste pregressa traccia di ingresso di servizio da area di parcheggio con carreggiata su altra P.Illa 452 di proprietà comunale, tuttavia dismesso e non utilizzabile all'attualità;
- relativamente al **LOTTO DUE**, il Viale su cui ricade l'ingresso al civ. 6 insiste nel tratto iniziale su altra P.Illa 623 non esplicitamente eseguita, ma sulla cui accessione si intende normalmente esteso il Pignoramento. Altresì, risultano connessi **fattori minusvalenti correlati alla porzione di Viale comune non esplicitamente pignorata, alla ripresa delle finiture generali e al pagamento degli oneri oblativi.**

Per ulteriori dettagli illustrativi e descrittivi anche sotto l'aspetto grafico dei confini, si rimanda alle relazioni grafico-fotografiche in separati file, ugualmente oggetto di deposito telematico.

Segue **Inquadramento urbanistico-territoriale del LOTTO UNO** →

Ing. Maria Luisa Moricca



**INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI**

Il cespite **LOTTO UNO**, oggetto della presente E.I. n. **242/2024 R.G.E.**, si trova nel Comune di **Salerno (SA)**, precisamente in **Via S. Alfonso de' Liguori civ.12**, nel **Quartiere Brignano**, mentre il cespite **LOTTO DUE** si trova sempre nel **Comune di Salerno (SA)**, alla **Località Sordina di Ogliara**, in **Via Casa Martino civ. 6**, zona periferica delle frazioni alte di Salerno.

Negli stralci successivi, è possibile inquadrare completamente il contesto di ricaduta dei beni esegutati.

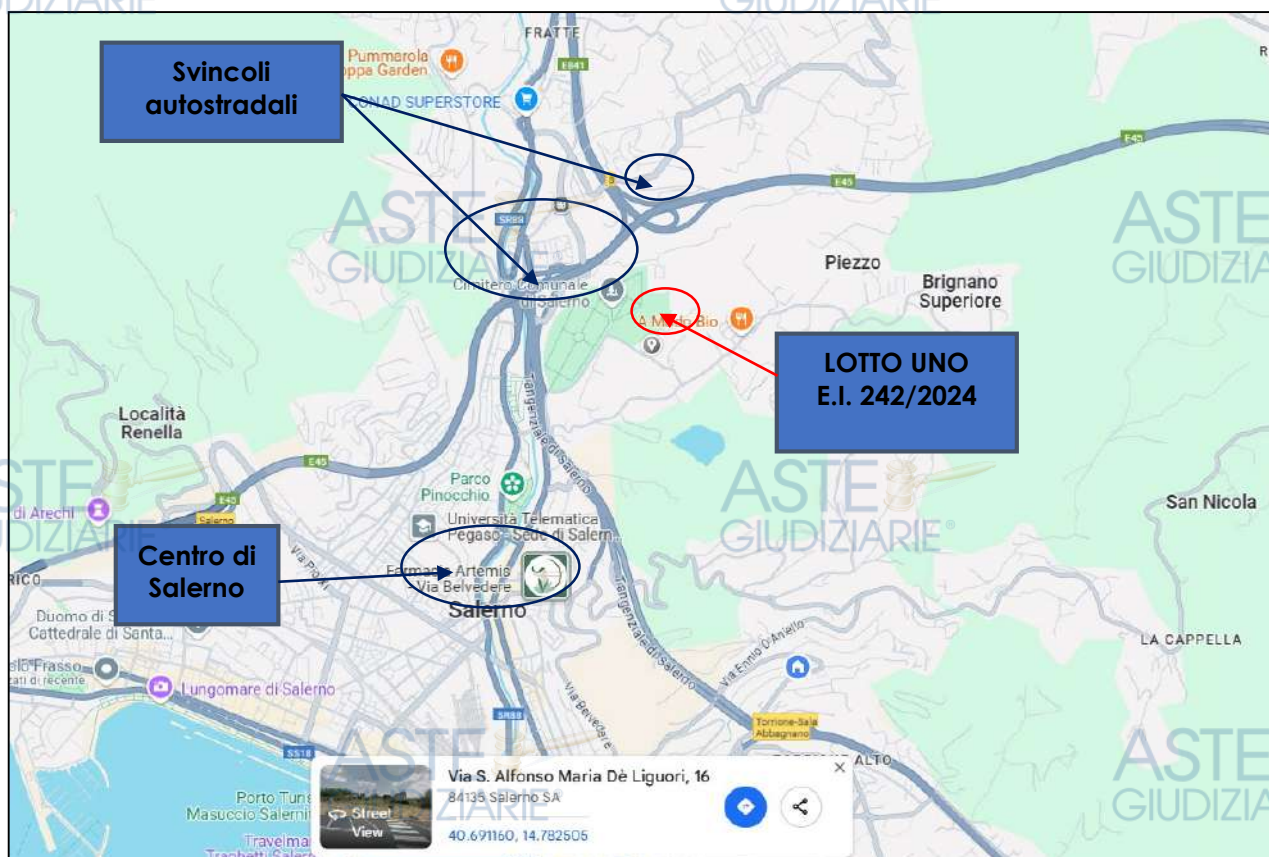


Fig. 1: stralcio toponomastico generale di inquadramento territoriale, con individuazione dell'area urbana di **Via S. Alfonso Maria de' Liguori**, in zona semicentrale di Salerno (fonte: Google Maps), in prossimità del Cimitero comunale. Il cespite risulta essere **non molto distante dal centro cittadino (circa 3,00 km)**, ed è ben collegato per quanto riguarda la viabilità, data la prossimità agli svincoli autostradali dell'Autostrada A2 del Mediterraneo, dell'Autostrada A3 Salerno-Napoli e della SS 18 Tirrenia Inferiore. L'ubicazione del LOTTO risulta particolarmente strategica proprio per attività connesse ad autofficine ed autocarrozzerie, stante la prossimità agli svincoli autostradali.

Ing. Maria Luisa Morrica





Fig. 2-3: ortofoto satellitari di inquadramento territoriale, con individuazione della P.Illa 321 di ricaduta del capannone industriale esecutato di **Via S. Alfonso Maria de' Liguori civ. 16** (fonte: Geoportale prov. di Salerno). Il LOTTO può indirettamente avvantaggiarsi anche dei parcheggi pubblici presenti in zona e sul limitare del complesso cimiteriale.

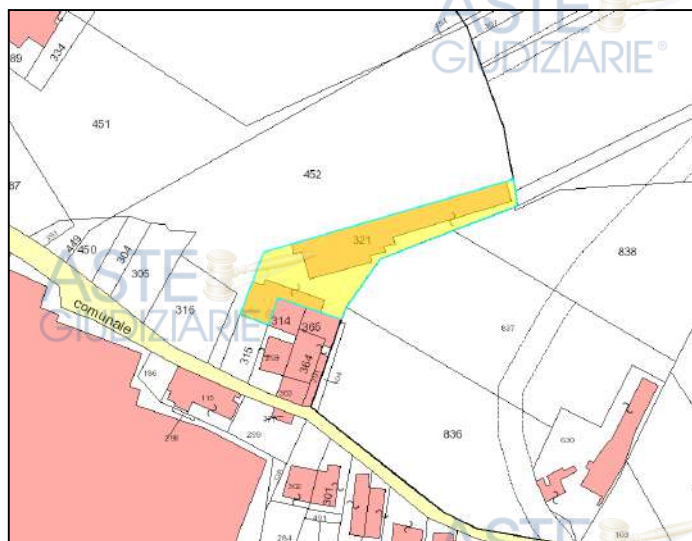


Ing. Maria Luisa Morrica





Fig. 4-5: vista tridimensionale del LOTTO UNO, censito come P.Illa 321, in **Via S. Alfonso Maria de' Liguori civ. 16** (fonte: Google Maps). In basso, **stralcio catastale** della P.Illa 321 di cui al Foglio 14 del Catasto Fabbricati di Salerno (fonte: Geoportale prov. di Salerno).



Ing. Maria Luisa Morrica





Fig. 6: stralcio ortofotografico di inquadramento territoriale, con individuazione dell'area urbana di **Via Casa Martino**, in zona periferica di Salerno, in **Località Sordina di Ogliara** (fonte: Google Maps). L'area di ricaduta è facilmente raggiungibile dallo svincolo dell'A2 San Mango Piemonte, dal Quartiere Fratte di Salerno e dalla zona orientale, e dista circa 12,00 km dal centro cittadino.



Fig. 7: ortofoto satellitare con individuazione della P.Illa 639 con vista dell'intero complesso residenziale e delle pertinenze in termini di viali, piscine, fasce a verde ed altre attrezzature, con evidenziato il Fabbricato di ricaduta del LOTTO DUE in **Via Casa Martino civ. 6**, in zona periferica di Salerno, in **Località Sordina di Ogliara** (fonte: Google Maps e Geoportale prov. di Salerno). **Il Viale su cui ricade l'ingresso al civ. 6 insiste nel tratto iniziale su altra P.Illa 623 non esplicitamente eseguita ma sulla cui accessione si intende normalmente esteso il Pignoramento.**

Segue **Rilievo fotografico del LOTTO UNO** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNO

RILIEVO FOTOGRAFICO (ESTERNI/INTERNI) DEL LOTTO UNO



1° comparto
(autocarrozzeria)

Viste degli esterni LOTTO UNO, in particolare del **1° comparto** con affaccio sulla corte esterna, adibita a sosta dei mezzi e a passaggio pedonale lungo il vialetto di accesso. Il 1° comparto in parte è adibito ad autocarrozzeria ed in parte, in un corpo di fabbrica adiacente, a depositi ed ufficio con WC. Una porzione di spiazzale antistante è protetta da tettoia.



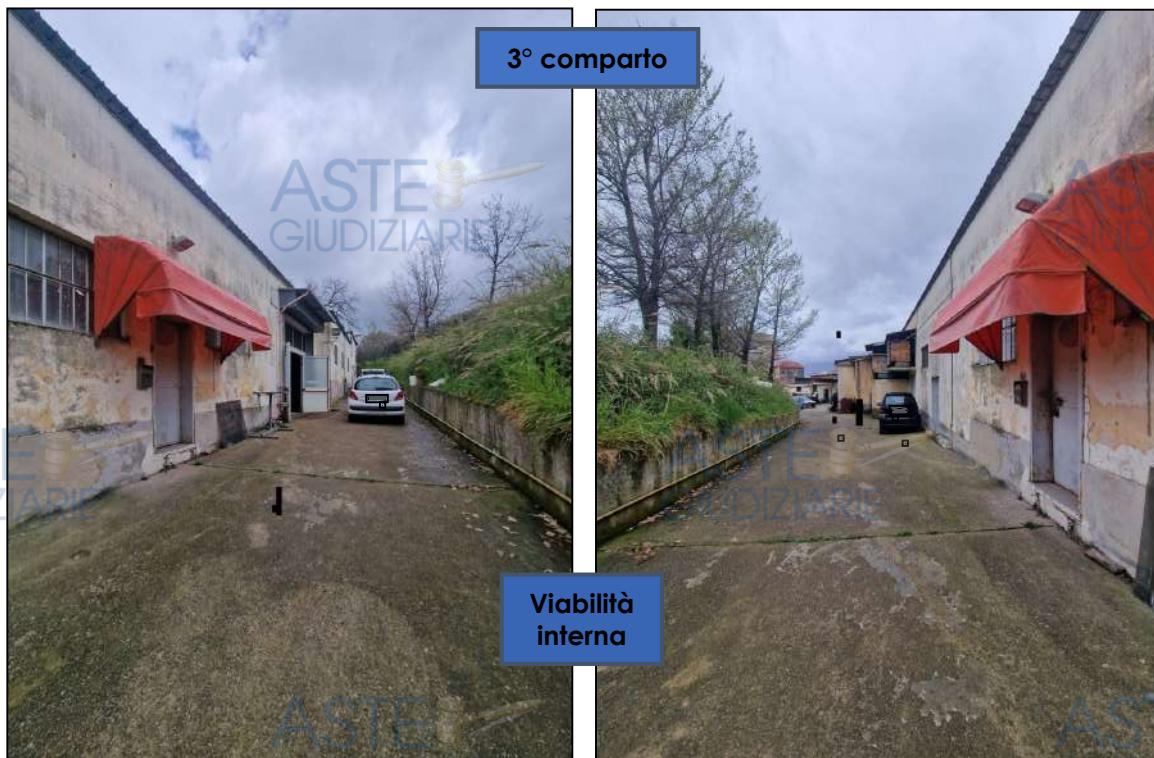
2° comparto



Viste degli esterni LOTTO UNO, in particolare del **2° comparto al civ. 17/c** con accesso dal vialetto circostante ad uso comune. Il 2° comparto è adibito a deposito e si sviluppa su livello terraneo e ammezzato con soppalco.

Ing. Maria Luisa Morrica





Viste degli esterni LOTTO UNO, in particolare del **3° comparto** con accesso dal vialetto circostante ad uso comune. Il 3° comparto si sviluppa su un unico livello al piano terra ed è adibito a deposito.



Viste degli interni del 1° comparto LOTTO UNO adibito ad autocarrozzeria. L'ingresso è garantito da doppio portone con rampa di accesso.

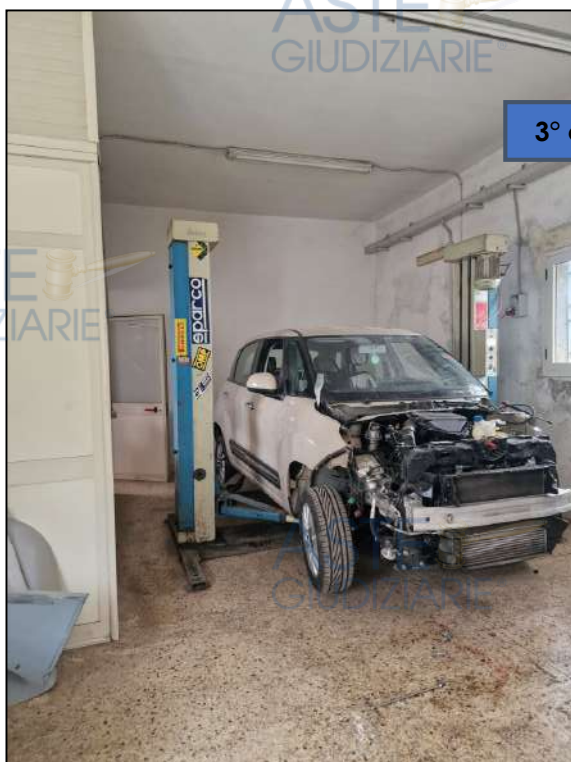
Ing. Maria Luisa Morrica





2° comparto

Viste degli interni del 2° comparto LOTTO UNO, destinato a deposito, con piano soppalcato e piano ammezzato accessibile tramite scala interna e ballatoio metallico.



3° comparto



Viste degli interni del 3° comparto LOTTO UNO con accesso dal vialetto circostante ad uso comune. Il 3° comparto si sviluppa su un unico livello al piano terra ed è adibito a deposito.

Ing. Maria Luisa Morrica





LOTTO UNO: dettagli delle problematiche strutturali che affliggono porzioni di paramento murario esterno, intradosso dei solai di interpiano e porzioni di pavimentazione interna.



Seguono **Planimetrie del LOTTO UNO** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

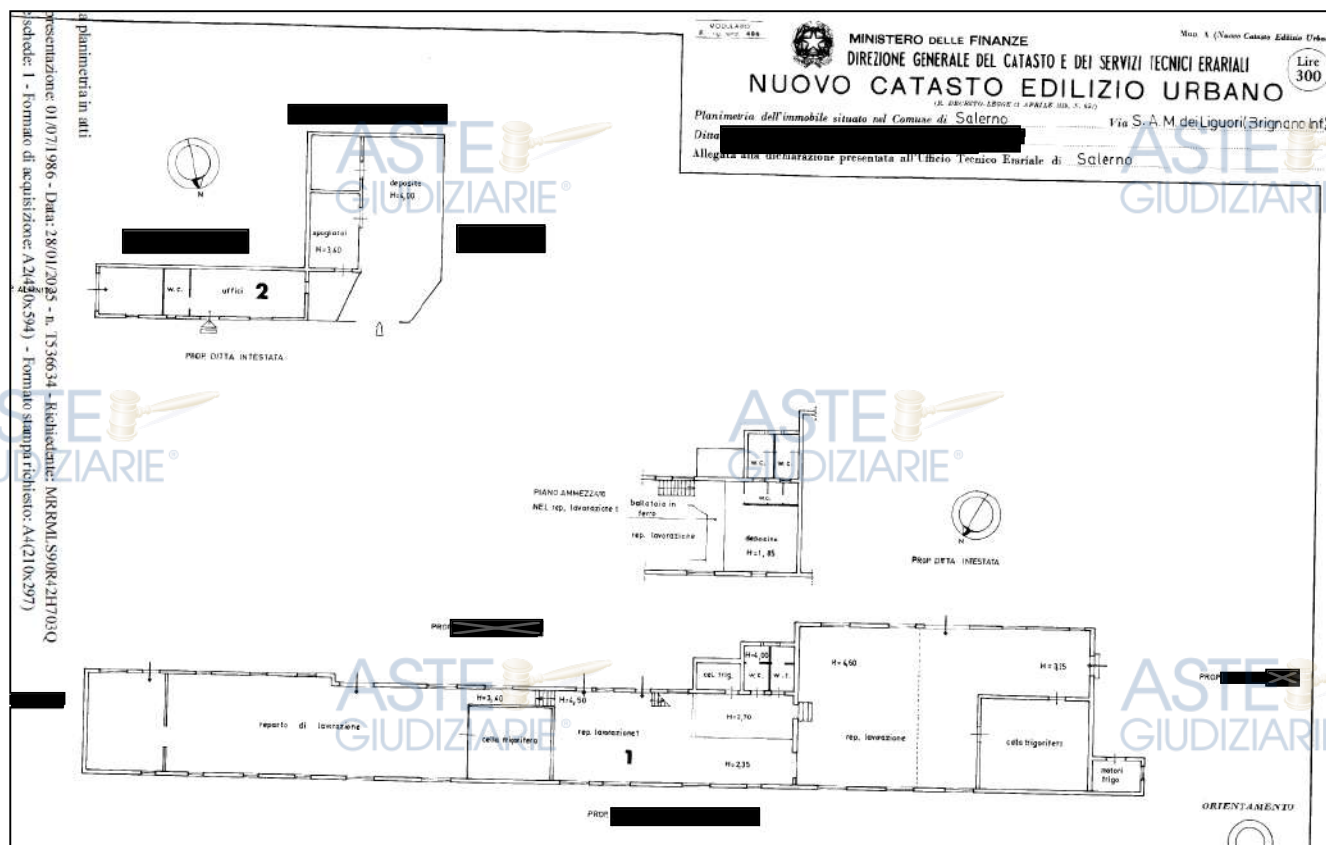
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNO

La Planimetria catastale del LOTTO UNO risulta essere **difforme rispetto allo stato di fatto**, data la presenza di varchi interclusi tra i diversi comparti e la diversa conformazione delle tramezzature interne, e comunque, secondo facoltà dell'Acquirente, il riallineamento catastale potrà predisporli unitamente ai necessari interventi di ristrutturazione.

Si riportano per comodità di lettura la Planimetria catastale e la Planimetria digitalizzata, quest'ultima redatta sulla base del controllo dello stato effettivo dei luoghi.

PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNO



Planimetria catastale in scala 1:200
OPIFICIO INDUSTRIALE
(N.C.E.U. Salerno (SA) Foglio 14 Part.IIa 321).

Ing. Maria Luisa Morrica

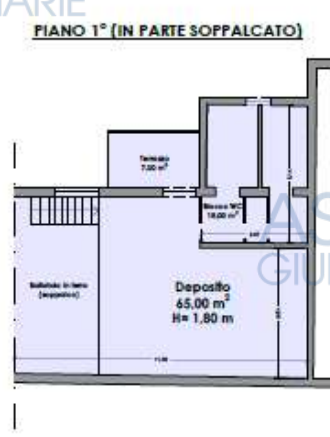
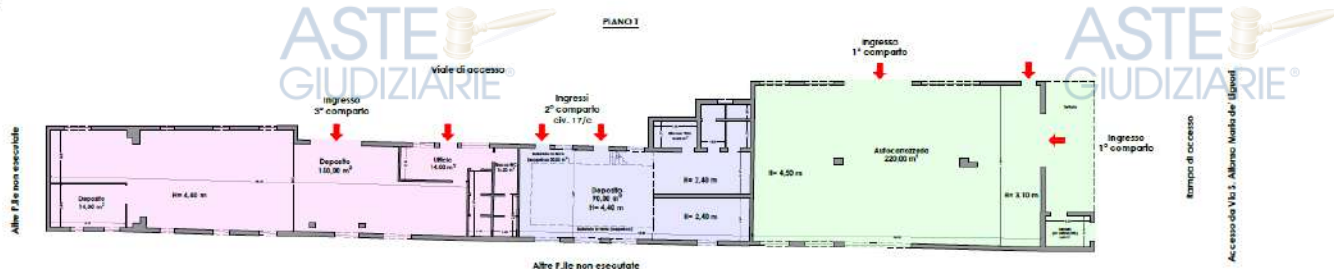




TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNO



- Comparto 1
- Comparto 2
- Comparto 3

Planimetria digitalizzata in scala 1:100
OPIFICIO INDUSTRIALE
(N.C.E.U. Salerno (SA) Foglio 14 Part.IIa 321).

Segue **Computo superfici e altezze medie LOTTO UNO** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

COMPUTO SUPERFICI UTILI ED ALTEZZE MEDIE

Superficie utile Piano Terra: 534,50 m²

Superficie utile Piano Terra uffici: 39,00 m²

Superficie utile Tettoia esterna = 130,00 m²

Superficie utile Piano Primo ammezzato con soppalco: 120,00 m²

Superficie utile terrazzo Piano Primo ammezzato: 7,60 m²

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

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

Segue **Rilievo fotografico del LOTTO DUE** →

Ing. Maria Luisa Morrica





RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO DUE

RILIEVO FOTOGRAFICO (ESTERNI/INTERNI) DEL LOTTO DUE



Viste degli esterni del LOTTO DUE, ovvero del Villino indipendente, dislocato su tre livelli fuori terra, con ampi spazi esterni e corte pertinenziale in parte pavimentata ed in parte tenuta a giardino.



Tratto di viale
prospiciente il cancello
di ingresso civ. 6 di Via
Casa Martino, insistente
su P.I.a 623 intestata a
Soggetti Terzi.

Ing. Maria Luisa Morrica





Ulteriori viste degli esterni del LOTTO DUE, in particolare della piscina e degli spazi esterni dedicati allo svago, pranzo all'aperto e al forno.



Ing. Maria Luisa Morrica





Viste degli interni del LOTTO DUE, in particolare del soggiorno con camino al Piano Terra.



Viste degli interni del LOTTO DUE, in particolare del soggiorno con camino al Piano Primo.

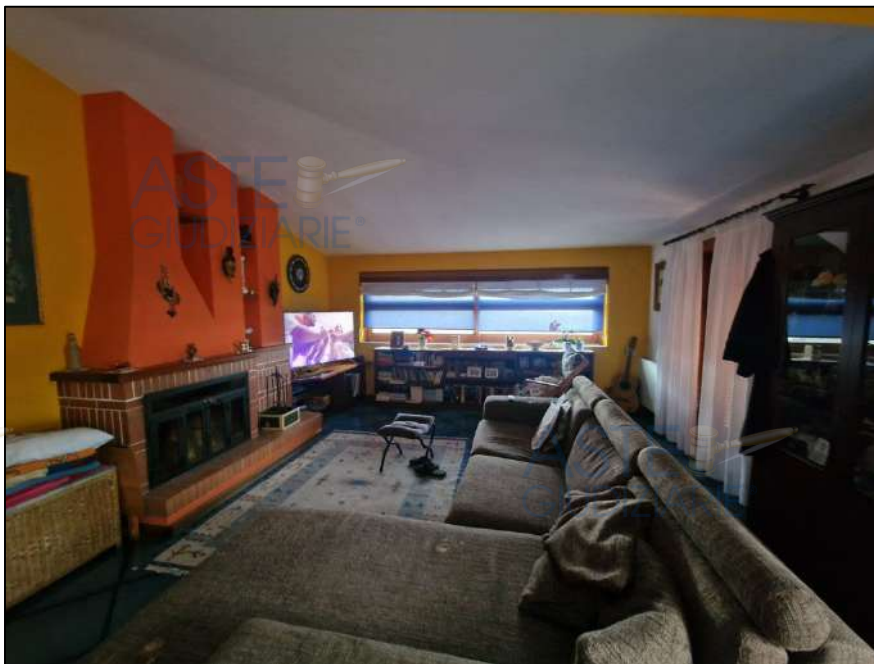
Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Viste degli interni del LOTTO DUE, in particolare del soggiorno con camino al Piano Secondo.



Viste del terrazzo del LOTTO DUE del Piano Secondo, dotato di discreta panoramicità, con ampie visuali dei versanti collinari ed esposizione molto favorevole verso il litorale costiero.

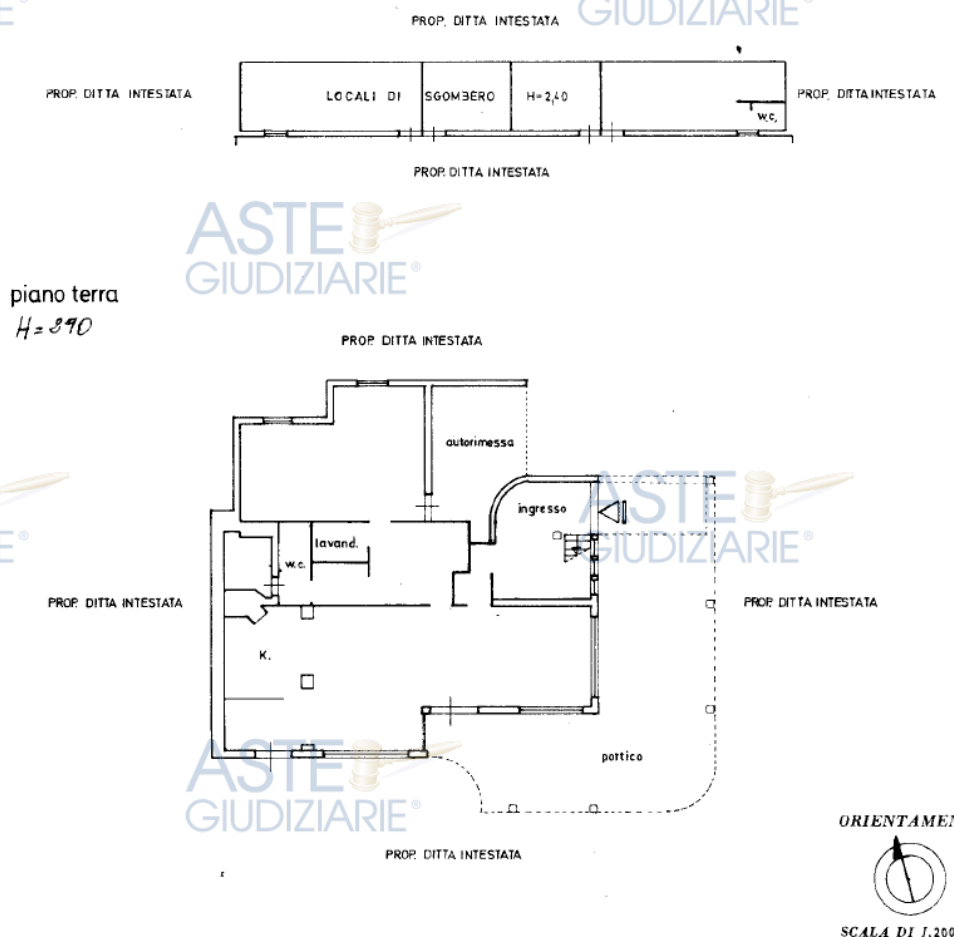
Seguono **Planimetrie del LOTTO DUE** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO DUE**

La Planimetria catastale del LOTTO DUE risulta essere **sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto**, ad eccezione della mancata rappresentazione di una porta al Piano Primo, per cui, unitamente ad eventuale intervento generale di manutenzione delle finiture, occorrerà curare gli aspetti sia edilizi che catastali. E, dunque, si riportano per comodità di lettura la Planimetria catastale e la Planimetria digitalizzata, quest'ultima redatta sulla base del controllo dello stato effettivo dei luoghi.

PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO DUE

Planimetria catastale in scala 1:200
ABITAZIONE
(N.C.E.U. Salerno (SA) Foglio 13 Part.IIa 639).

Ing. Maria Luisa Morrica





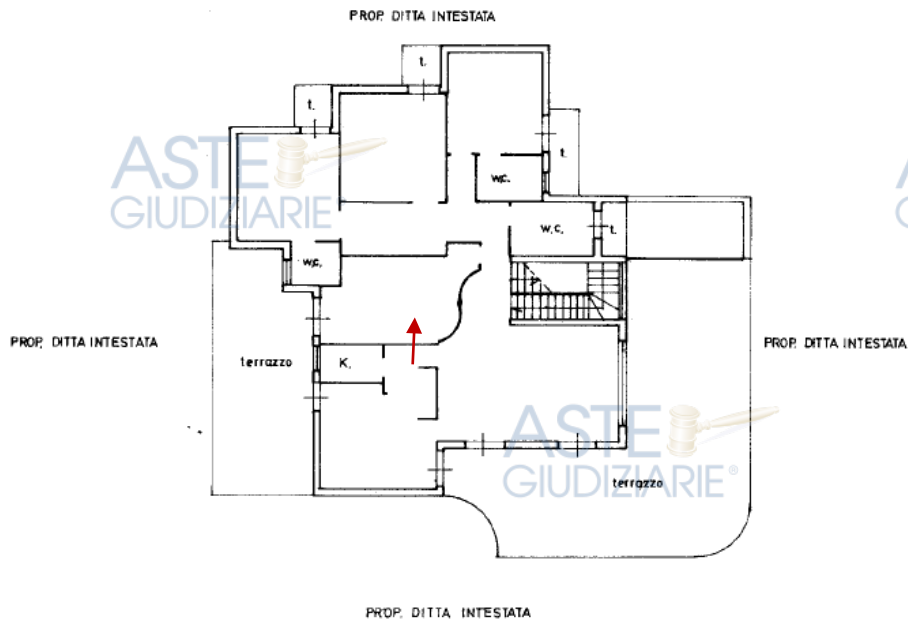
ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

1° piano
H=2,90

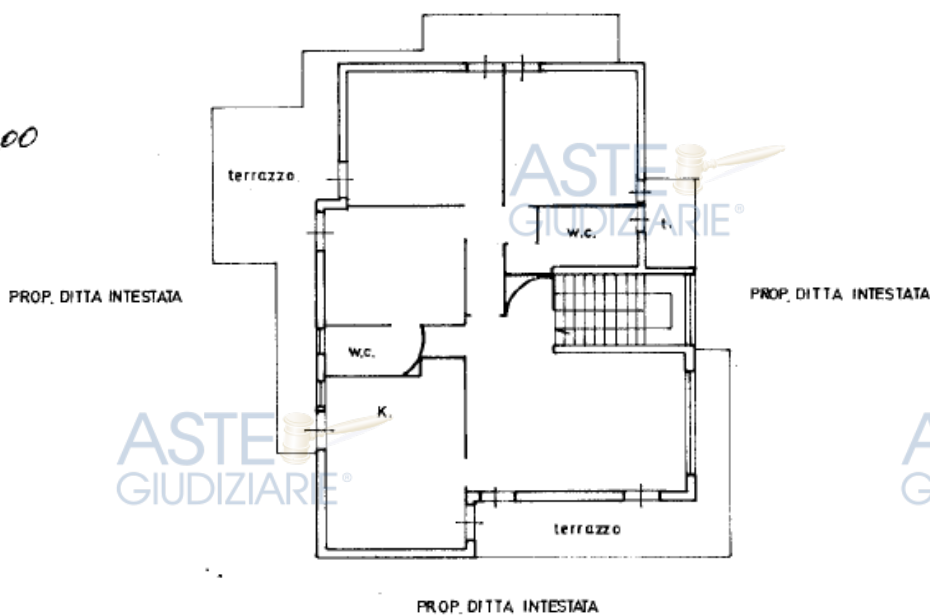


ASTE
GIUDIZIARIE®

PROP. DITTA INTESTATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

2° piano
H=290/300



ASTE
GIUDIZIARIE®

PROP. DITTA INTESTATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria catastale in scala 1:200
ABITAZIONE (N.C.E.U. Salerno (SA) Foglio 13 Part.IIIa 639).

Ing. Maria Luisa Moricca



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO DUE

PIANO T

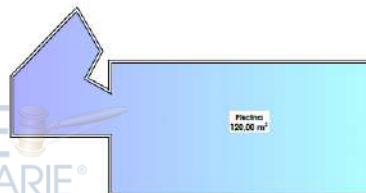


PIANO T



LOTTO DUE

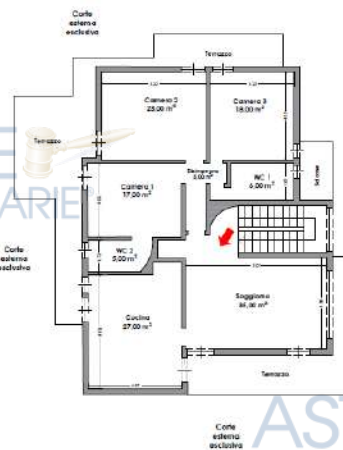
Superficie utile Piano Terra:	174,00 n
Superficie portico:	100,00 n
Superfici depositi:	77,00 n
Superficie piscina:	120,00 n
H interna media:	2,90 n



PIANO 1°



PIANO 2°



LOTTO DUE

Superficie utile Piano Primo:	164,00 m²
Superficie terrazzi/balconi:	150,00 m²

H interna media: 2,90 m

LOTTO DUE

Superficie utile Piano Secondo:	136,00 m²
Superficie terrazzi/balconi:	68,00 m²

H interna media: 2,90 m

Planimetria digitalizzata in scala 1:100
ABITAZIONE (N.C.E.U. Salerno (SA) Foglio 13 Part.IIa 639).

Segue **Computo superfici e altezze medie LOTTO DUE** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

COMPUTO SUPERFICI UTILI ED ALTEZZE MEDIE

Superficie utile Piano Terra: 174,00 m²

Superficie portico: 100,00 m²

Superfici depositi: 77,00 m²

Superficie piscina: 120,00 m²

Superficie utile Piano Primo: 164,00 m²

Superficie terrazzi/balconi: 150,00 m²

Superficie utile Piano Secondo: 136,00 m²

Superficie terrazzi/balconi: 68,00 m²

Superficie pertinenze/giardino: 550,00 m²

H interna media: 2,90 m

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

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

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

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 5**

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

PROVENIENZA DEI CESPITI ESECUTATI AGLI ESECUTATI

Dall'analisi della Certificazione notarile (cfr. All. 3A) e per confronto con i Titoli di proprietà (cfr. Allegati 3), si rappresenta che agli Esecutati i cespiti oggetto di Pignoramento sono pervenuti tramite la seguente Successione:

- **SUCCESSIONE EX LEGE** (de cuius **OMISSIS** deceduto il 01/03/2018), **trascritta il 05/03/2019 ai nn. R.G. 9063 R.P. 7005**, a favore dei Sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Esecutati). L'assetto delle quote a seguito di Successione è il seguente:
 - **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;
 - **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutato **OMISSIS**;
 - **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;
 - **QUOTA 1/3 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**.

La suddetta trascrizione afferisce agli immobili di seguito configurati:

- **LOTTO UNO:** Capannone destinato ad opificio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno (SA). **Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321**, Via S. Alfonso Maria de' Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €;
- **LOTTO DUE:** Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA). **Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639**, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.

Ing. Maria Luisa Morrica





Le modalità di **Accettazione dell'Eredità successoria** risultano essere le seguenti:

- **ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO**, in virtù di **Atto per Notaio Dott.ssa Rossella Sgambati, trascritto il 09/08/2024 ai nn. R.G.36086 R.P. 29589**, a favore di OMISSIS (Esecutata), in qualità di Erede del Sig. OMISSIS, con riserva di redigere l'inventario di eredità nei termini di legge. La suddetta trascrizione afferisce agli immobili di seguito configurati:
 - **LOTTO UNO:** Capannone destinato ad opificio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno(SA). **Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321**, Via S. Alfonso Maria de' Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €;
 - **LOTTO DUE:** Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA). **Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639**, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**, trascritto il **29/10/2024 Presentazione n.11 ai nn. R.G. 45069 R.P. 36834**, a favore dei Sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Esecutati), in qualità di Eredi del Sig. OMISSIS, a seguito di Sentenza n. 5343/2024 rep. 6360/2024 emessa dal Tribunale di Napoli. La suddetta trascrizione afferisce agli immobili di seguito configurati:
 - **LOTTO UNO:** Capannone destinato ad opificio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno(SA). **Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321**, Via S. Alfonso Maria de' Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €;
 - **LOTTO DUE:** Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA). **Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639**, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.

Ing. Maria Luisa Morrica





Relativamente alle **provenienze ultraventennali**, si rappresenta che al dante causa deceduto Sig. OMISSIS le **Aree di sedime** afferenti ai cespiti eseguiti pervennero in virtù di:

- **Atto di Compravendita per Notaio Filadelfo Sarno del 11/02/1970** (Titolo di proprietà ultraventennale), **trascritto al n. R.G. 6194 R.P. 5416**, stipulato dal de cuius Sig. OMISSIS (dante causa deceduto), relativamente all'Acquisto dell'**area di sedime** afferente al seguente cespite:
 - **LOTTO UNO:** Capannone destinato ad opificio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno (SA). **Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321**, Via S. Alfonso Maria de' Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €;
- **Atto di Compravendita per Notaio Giuseppe Gargano del 29/07/1960** (Titolo di proprietà ultraventennale), **trascritto al n. R.G. 15419 R.P. 13691**, stipulato dal de cuius Sig. OMISSIS (dante causa deceduto), relativamente all'Acquisto dell'**area di sedime** afferente al seguente cespite:
 - **LOTTO DUE:** Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA). **Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639**, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.

LA sottoscritta C.T.U. ha anche visionato gli Atti ultraventennali suddetti presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Salerno, e rinvenendosi già la presenza di Accettazione formale di Eredità, si può attestare un soddisfacente grado di **continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio**.

Per ulteriori dettagli, si rimanda alla Certificazione Notarile e alla Nota di trascrizione, contenute in Allegati 3 del Volume Allegati.

Segue **Quesito 6** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 6**

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

Nella presente E.I. 242/2024, il Pignoramento aggredisce tutto il quadro delle seguenti **Quote nominali**:

- **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**, **coniugata in regime di separazione legale dei beni** dal 27/08/1994;
- **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**, di stato civile libero;
- **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**, **coniugata in regime di separazione legale dei beni** dal 24/08/1996;
- **QUOTA 1/3 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**, di **stato civile libero** (a seguito del decesso del coniuge Sig. **OMISSIS**).

I cespiti eseguiti sono peraltro da considerarsi **beni personali**, ereditati a seguito del decesso del de cuius genitore padre Sig. **OMISSIS**, con successione apertasi nel 2018.

Si sottolinea, altresì, l'incontrovertibile **INDIVISIBILITÀ MATERIALE SOTTO L'ASPETTO TECNICO DEL LOTTO UNO E DEL LOTTO DUE**, e ciò in quanto:

- **l'Opificio LOTTO UNO è censito come un unicum sotto il Mappale 321**, e la forma allungata con unico viale laterale non permetterebbe con agevolezza operazioni di frazionamento;

Ing. Maria Luisa Morrica





- **il Villino LOTTO DUE, censito come unico Mappale Part.IIa 639, risulta essere intercomunicante nei vari livelli tramite scala interna, con uniche utenze ed unici ingressi, tutti fattori che rendono impraticabile la divisibilità senza opere.**

Peraltro, il Pignoramento aggredisce l'intero assetto di Quote nominali, di carattere personale, e dunque **non si pongono aspetti né questioni divisionali legati a fattori tecnici, regime patrimoniale e caratteristiche del Pignoramento.**

Ciò non di meno, stante il carattere di fatto locato e destinato ad autocarrozzeria/autofficina del LOTTO UNO, e stante il carattere plurifamiliare del Villino LOTTO DUE, i Procuratori di Parte Debitrice potrebbero valutare l'opportunità di addurre in **Udienza del 08/07/2025**, concrete **manifestazioni di interesse all'Acquisto da parte di Locatari/imprenditori del ramo autocarrozzeria/officina per il LOTTO UNO, o familiari non in linea retta con il de cuius OMISSIS e non esegutati**, opportunità che la recente Legislazione in materia esecutiva peraltro consente prima di adire alle modalità di Vendita tramite Asta Giudiziaria.

Segue **Quesito 7** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 7**

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

STATO DI POSSESSO DEI BENI ESECATI

Circa lo **stato effettivo di possesso materiale**, all'esito di interpellazione della Sig.ra OMISSIS (Esecutata), la quale ha consentito l'accesso durante le operazioni di sopralluogo congiunto C.T.U./Custode del **13/03/2025**, si rappresenta che:

- il **LOTTO UNO (Opificio P.Ila 321)** risulta materialmente occupato, per il primo comparto, dalla Società OMISSIS, in **assenza di Contratti di locazione e/o Comodati d'uso registrati**, con corrispettivo mensile pari a 500,00 €. I restanti due comparti sono fruiti dal Sig. OMISSIS, coniuge dell'Esecutata Sig.ra OMISSIS;
- il **LOTTO DUE (Villino P.Ila 639)** è materialmente occupato dalla Sig.ra OMISSIS, Sig.ra OMISSIS e Sig. OMISSIS, con i rispettivi nuclei familiari.

E, dunque, **il LOTTO UNO e il LOTTO DUE possono essere considerati liberi ai fini della presente E.I. 242/2024.**

Ing. Maria Luisa Morrica





Sotto l'aspetto tecnico, stante il particolare carattere ad autocarrozzeria/officina del **LOTTO UNO**, peraltro da ristrutturare, con cospicui quantitativi di parti meccaniche di autoveicoli, se ne **sconsiglierebbe una locazione transitoria finalizzata ad altre attività di tipo diverso da quella attualmente esplicita di fatto** e in essere. Come pure per il **LOTTO DUE**, andrebbero **contemperati gli aspetti di residenza anagrafica formale**.

Quanto agli **aspetti di asservimento di fatto su P.Illa 623 del tratto di cancello civ. 6 e tratto di viale iniziale per il LOTTO DUE P.Illa 639**, si è già precisato come l'intestazione a Soggetti privati terzi dell'altro Mappale non pignorabile P.Illa 623 sia pregressa ed oramai non volturata da tempo. Peraltro, **sia cancello che tratto di viale sono fisicamente materializzati su piano campagna e l'uso dell'accesso è più che consolidato**. Semplicemente, di tale circostanza andrà reso edotto l'Acquirente/Assegnatario finale del LOTTO DUE.

Resta facoltà della preg.ma Custodia nominata relazionare, anche in *itinere* di Procedura, sullo stato di possesso materiale e su eventuali aspetti locativi transitori.

Segue **Quesito 8** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 8

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

Premesso che entrambi i LOTTI sono meritevoli della stima di un canone locativo più probabile e congruo, sono stati consultati i dati dell'Osservatorio Immobiliare, del Borsino Immobiliare e del Listino.

VALORI Q/MQ

Valori MetroQuadro

[Torna al Quartiere](#) | [Torna ai risultati della ricerca](#)



via SANT'ALFONSO MARIA DE' LIGUORI, SALERNO

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	1100	4
2024	Abitazioni tipo economico	800	3
2024	Abitazioni Signorili		
2024	Ville e Villine	1300	4
2024	Box		
2024	Magazzini Depositi	300	3
2024	Negozi		
2024	Uffici		
2024	Laboratori		
2024	Capannoni industriali		

Valori MetroQuadro

[Torna al Quartiere](#) | [Torna ai risultati della ricerca](#)



via CASA MARTINO SORDINA, SALERNO

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	1500	5
2024	Abitazioni tipo economico	1000	4
2024	Abitazioni Signorili		
2024	Ville e Villine	1500	5
2024	Box		
2024	Magazzini Depositi		
2024	Negozi		
2024	Uffici		
2024	Laboratori		
2024	Capannoni industriali		

Ing. Maria Luisa Morrica





VALORI OMI

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Suburbana/PASTORANO%20-%20OGLIARA%20-%20SANT'ANGELO%20-%20ORDINA

Codice zona: %20-%20RUFOLI

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1400	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	930	1200	L	3	4,3	L
Box	Normale	670	880	L	2,2	3	L
Ville e Villini	Normale	1100	1500	L	3,3	4,9	L

Stampa

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



Legenda

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Periferica/VIA%20DEI%20GRECI%20-%20FRATTE%20-%20CAPPELLE%20-%20MA

Codice zona: D%20-%20CIMITERO%20-%20BRIGNANO%20-%20

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	480	610	L	2,9	3,7	L

Stampa

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



Legenda

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

VALORI BORSINO IMMOBILIARE



Capannoni tipici

Valore minimo

Euro **1,54**

Valore medio

Euro **2,05**

Valore massimo

Euro **2,55**

Valuta subito questo immobile

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.



Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo

Euro **3,01**

Valore medio

Euro **3,81**

Valore massimo

Euro **4,62**

Valuta subito questo immobile

Segue **Calcolo canone locativo ordinario LOTTO UNO** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**CALCOLO CANONE LOCATIVO ORDINARIO LOTTO UNO:**

Premesso che il LOTTO UNO risulta meritevole di interventi di ristrutturazione e l'attività di autocarrozzeria/autofficina attualmente in essere sconta di saggi e penalizzazioni per tale aspetto, occorrerà mediare gli **estremi inferiori degli intervalli di confidenza:**

LOTTO UNO – OPIFICIO P.LLA 321

$$V_{\text{unitario_locativo}} [\text{€/m}^2] = 2,90 + 3,00 + 1,54/3 = 2,48 \text{ €} \approx \mathbf{2,50 \text{ €/m}^2/\text{mese}}$$

Moltiplicando il Valore unitario base per la stima locativa, per la consistenza metrica superficiale utile complessiva del LOTTO UNO, si ottiene il seguente **canone mensile di locazione** con riferimento all'intero bene, arrotondato per lieve difetto, considerando le condizioni globali di manutenzione interna ed esterna del cespite:

CANONE LOCATIVO INTERO LOTTO UNO	$2,50 \text{ €/m}^2 \text{ mensili} \times 676,50 \text{ m}^2 =$ $\downarrow$ $V_{\text{unitario_locativo}}$ $\downarrow$ (sup. utile)	$1.677,72 \text{ €/mese} \approx$ 1.600,00 €/mese (milleseicento euro) (in cifra tonda)
---	---	---

Canone locativo intero LOTTO UNO = 1.600,00 €/mese

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

Infatti, il **LOTTO UNO (Opificio P.Lla 321)** risulta materialmente occupato, per il primo comparto, dalla Società OMISSIS, in **assenza di Contratti di locazione e/o Comodati d'uso registrati**, con corrispettivo mensile pari a 500,00 €. I restanti due comparti sono fruiti dal Sig. OMISSIS, coniuge dell'Esecutata Sig.ra OMISSIS.

Segue **Calcolo canone locativo ordinario LOTTO DUE** →

CALCOLO CANONE LOCATIVO ORDINARIO LOTTO DUE:

Ing. Maria Luisa Morrica





Considerando i Valori medi. stante il discreto stato manutentivo del Villino plurifamiliare, si ottiene il seguente **Valore base unitario per la stima locativa**:

LOTTO DUE – VILLINO P.IIIA 639

$$V_{\text{unitario_locativo}} [\text{€/m}^2] = \frac{3,30+4,90}{2} + 4,00 + 3,81 / 3 = 3,97 \text{ €} \approx \mathbf{4,00 \text{ €/m}^2/\text{mese}}$$

Moltiplicando il Valore unitario base per la stima locativa, per la consistenza metrica superficiale utile complessiva dei diversi livelli alloggiativi del LOTTO DUE, si ottiene il seguente **canone mensile di locazione** con riferimento all'intero bene, arrotondato per leggero eccesso, onde contemperare le pertinenze del manufatto, si ottiene:

CANONE LOCATIVO INTERO LOTTO DUE	4,00 €/m ² mensili x 474,00 m ² =	1.896,00 €/mese ≈
	$\downarrow$ V_{unitario_locativo} $\downarrow$ (sup. utile)	2.000,00 €/mese (duemila euro) (in cifra tonda)

Canone locativo intero LOTTO DUE = 2.000,00 €/mese

Si sottolinea, conclusivamente, l'**assenza di Contratti di locazione e/o Comodati d'uso registrati**. Il **LOTTO DUE (Villino P.IIIa 639)** è, infatti, materialmente occupato dalla Sig.ra OMISSIS, Sig.ra OMISSIS e Sig. OMISSIS, con i rispettivi nuclei familiari. Resterà, dunque, facoltà della preg.ma Custodia nominata prevedere o meno, se ne ricorrano i presupposti giuridici, la corresponsione di una *indennità di occupazione*, contemperando anche gli aspetti residenziali e di salute personale degli Occupanti, e con importi diversi dai Valori mensili sopra stimati.

Segue **Quesito 9** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 9**

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

REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Dai **Certificato anagrafici** (cfr. All.ti 4), rilasciati dal Comune di Salerno (SA) e acquisiti dalla sottoscritta C.T.U., si certifica quanto segue:

- L'Esecutata **OMISSIS**, C.F.: OMISSIS, nata OMISSIS, risulta essere **coniugata in regime di separazione legale dei beni** dal 27/08/1994;
- L'Esecutato **OMISSIS**, C.F.: OMISSIS, nato OMISSIS, di **stato civile libero**;
- L'Esecutata **OMISSIS**, C.F.: OMISSIS, nata OMISSIS, risulta essere **coniugata in regime di separazione legale dei beni** dal 24/08/1996;
- L'Esecutata **OMISSIS**, C.F.: OMISSIS, nata OMISSIS, risulta essere di **stato civile libero** (a seguito del decesso del coniuge Sig. OMISSIS).

I cespiti esecutati sono, in ogni caso, da considerarsi **beni personali**, ereditati a seguito del decesso del de cuius genitore padre Sig. OMISSIS, con successione apertasi nel 2018. Pertanto, non risultano dirimenti aspetti inerenti al regime patrimoniale degli Esecutati.

Segue **Quesito 10** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 10**

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

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come asserito dalla Sig.ra OMISSIS (Esecutata) in sede di accesso congiunto C.T.U./Custode, si rappresenta che **entrambi i LOTTI non afferiscono ad Amministrazione Condominiale esterna**, che non è formalmente costituita.

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

Relativamente agli **asservimenti di fatto** e agli **aspetti di promiscuità**, si rappresenta quanto segue:

- **LOTTO UNO** → il tratto iniziale della traversa esistente di accesso dalla Via S. Alfonso Maria de' Liguori potrebbe essere asservito di fatto ad uso promiscuo. Altresì **insiste pregressa traccia di ingresso di servizio da area di parcheggio con carreggiata su altra P.Ila 452 di proprietà comunale, tuttavia all'attualità dismesso e non utilizzabile, salvo rifunionalizzazioni in capo all'Acquirente**

Ing. Maria Luisa Morrica





finale. I rapporti con i Terreni agricoli confinanti sono regolati esclusivamente da rapporti di vicinato;

- **LOTTO DUE → il Viale su cui ricade l'ingresso al civ. 6 di Via Casa Martino insiste nel tratto iniziale su altra P.Ila 623 non esplicitamente eseguita,** ma sulla cui accessione si intende normalmente esteso il Pignoramento, non risultando il Mappale 623 pignorabile in quanto di pregressa intestazione non volturata a Soggetti Terzi verosimilmente deceduti ma diversi dagli Esecutati e dai loro danti causa.

In ogni modo, su eventuali aspetti condominiali, di promiscuità e di asservimenti di fatto, in itinere di Procedura potrà più compiutamente relazionare la preg.ma Custodia Giudiziaria.

Segue **Quesito 11** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 11**

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

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U. in data **17/02/2025**, sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. All.ti 6):

- **ALL.6c) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 11/09/2024 (su cui è incardinata la presente E.I. 242/2024), **trascritto il 25/09/202 ai nn. R.G. 40051 R.P. 32801, Presentazione n. 8 Rep. 6611, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Esecutati)**, per una somma di 499.075,11 € oltre interessi maturati e maturandi e rivalutazione monetaria e ulteriori 21.500,00 € oltre interessi e spese successive. Detto Pignoramento aggredisce:
 - **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;
 - **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;
 - **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;
 - **QUOTA 1/3 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**.

Gli immobili esecutati sono di seguito configurati:

- **LOTTO UNO:** Capannone destinato ad opificio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno(SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321, Via S. Alfonso Maria de' Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €;

Ing. Maria Luisa Morrica





- **LOTTO DUE:** Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.

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 E.I. 242/2024, sono pari a:

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

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

Ing. Maria Luisa Moricca





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

= **294, 00 €** (diconsi duecentonovantaquattro euro)

Detto importo, soggetto ad eventuali verifiche e/o modificazioni da parte dell'Agenza delle Entrate e presumibilmente non a carico dell'Acquirente finale Terzo, rientra nelle oscillazioni di stima e lo stesso può considerarsi ricompreso nei ribassi formali per la formazione del Prezzo base di vendita dei LOTTI, aldilà delle valutazioni estimative.

Per completezza di analisi, si specifica che il Pignoramento di incardinamento della presente E.I. 242/2024 trae origine da **Sentenza del Tribunale di Napoli – Sezione specializzata per le imprese – n. 5543/2024 del 28/05/2024.**

Segue **Quesito 12** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 12**

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

VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi il **17/02/2025** e in giorni successivi, sono state effettuate tutte le necessarie Visure catastali (per soggetto e storiche per immobili). Tale documentazione è riportata in **All.ti 5 – Dati catastali** (Visure catastali per soggetto e per immobili, estratto di Mappa Wegis ed elenco immobili):

- **ALL.5A) Visura storica per immobile** N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321 (LOTTO UNO) e Planimetria catastale in scala 1:200;
- **ALL.5B) Visura storica per immobile** N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639 (LOTTO DUE) e Planimetria catastale in scala 1:200;
- **ALL.5C) Mappa Wegis** Foglio 14 Particella 321 (LOTTO UNO)
- **ALL.5D) Mappa Wegis** Foglio 13 Particella 639 (LOTTO DUE);
- **ALL.5E) Elenco immobili** Foglio 14 Particella 321 (LOTTO UNO);
- **ALL.5F) Elenco immobili** Foglio 13 Particella 639 (LOTTO DUE);
- **ALL.5G) Visura storica Ente urbano** Foglio 13 Particella 639 (LOTTO DUE).

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

- **ALL.6A) Elenco formalità per immobile** N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321 (LOTTO UNO) aggiornato al 17/02/2025;

Ing. Maria Luisa Morrica





- **ALL.6B) Elenco formalità per immobile** N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639 (LOTTO DUE) aggiornato al 17/02/2025;
- **ALL.6c) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 11/09/2024 (su cui è incardinata la presente E.I. 242/2024), **trascritto il 25/09/202 ai nn. R.G. 40051 R.P. 32801, Presentazione n. 8 Rep. 6611, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Esecutati)**, per una somma di 499.075,11 € oltre interessi maturati e maturandi e rivalutazione monetaria e ulteriori 21.500,00 € oltre interessi e spese successive. Detto Pignoramento aggredisce:
 - **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;
 - **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;
 - **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;
 - **QUOTA 1/3 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**.

Gli immobili eseguiti sono di seguito configurati:

- **LOTTO UNO:** Capannone destinato ad officio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno(SA). **Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321**, Via S. Alfonso Maria de' Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €;
- **LOTTO DUE:** Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA). **Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639**, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze sostanziali**, per il normale prosieguo dell'iter procedurale di cui alla presente E.I. 242/2024.

Si rileva semplicemente la **necessità di Volturazione catastale a favore degli Eredi di OMISSIS, Soggetti eseguiti**.

Segue **Quesito 13** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 13**

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

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI ESECUTATI

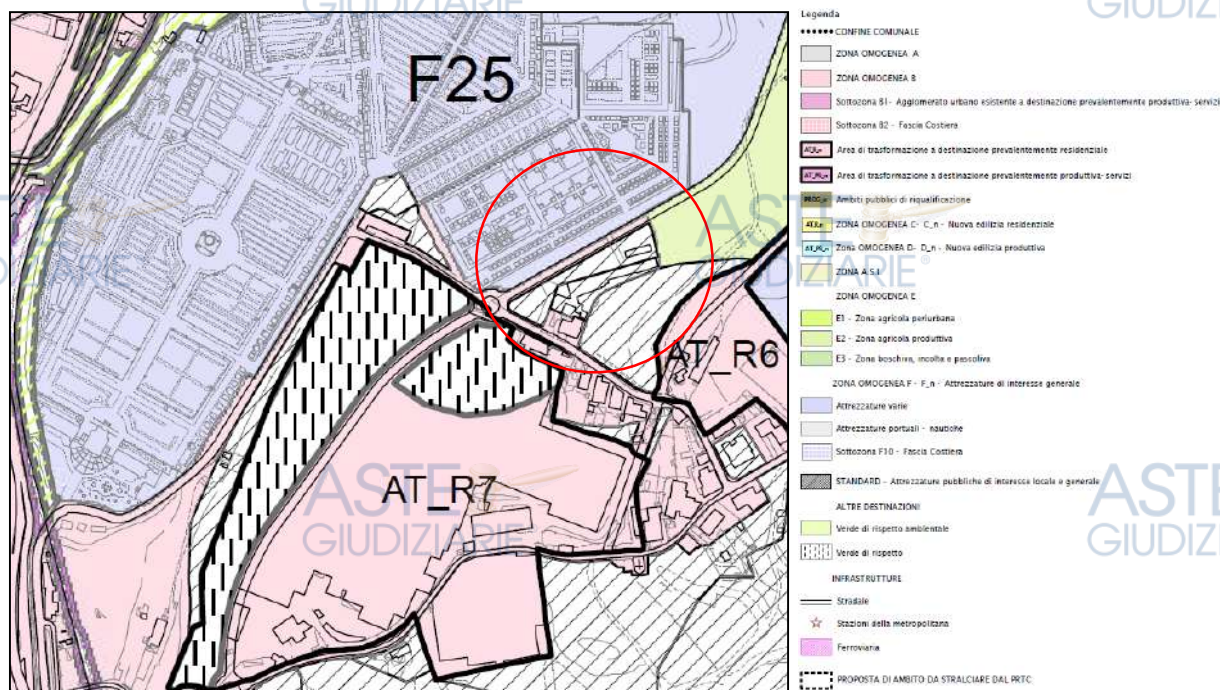
Per ciascuno dei due LOTTI afferenti al compendio pignorato, verranno di seguito illustrati sia gli aspetti urbanistici che quelli edilizi.

Ing. Maria Luisa Moricca



**LOTTO UNO → ASPETTI URBANISTICI**

Relativamente agli **aspetti urbanistici del LOTTO UNO**, vi è da evidenziare come il Fabbricato di ricaduta P.Ila 321 del LOTTO UNO eseguito risulti campito con i graficissimi afferenti alle generiche **“Aree a STANDARD - Attrezzature pubbliche di interesse locale e generale”**, secondo quanto indicato nelle tavole di zonizzazione sotto riportate. La campitura entro **“Aree a Standard”** scaturisce dalla presenza nelle zone di confine di aree a verde e parcheggi, effettivamente destinate a Standard. Per completezza di analisi, si fa comunque notare che il tessuto urbano consolidato che contorna il LOTTO UNO (zone in rosa) ricade in Zona omogenea “B”, come anche il complesso cimiteriale ricade in **“Attrezzature varie”** (assimilabili a quelle di interesse generale) e i boschi sul lato est offeriscono ad Aree agricole in Zona omogenea “E”, il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Salerno (**P.U.C. di Salerno**, formato ai sensi degli artt. 23 e 24 della L.R.C. 16/2004 ed adottato con delibera di C.C. n. 56 del 16/11/2006, approvato con D.P.G.P. n. 147/2006, pubblicato sul BURC n. 2 del 08/01/2007, e vigente dal 24/01/2007), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi.



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

Ing. Maria Luisa Morrica





Risultando il complesso esecutato censito in Catasto Fabbricati, per la Vendita non si rende strettamente necessaria l'estrazione di Certificato di Destinazione Urbanistica. Tuttavia, stante la campitura di inclusione in *Standard Urbanistici*, se ulteriori chiarimenti sotto il profilo urbanistico si rendessero necessari, a valle dell'udienza di fissazione di modalità di vendita del 08/07/2025, e nel solo caso fosse decretata la Vendita del LOTTO UNO, la sottoscritta C.T.U. si tiene a disposizione della Custodia per l'eventuale richiesta formale di C.D.U. presso il Comune di Salerno, su esplicito eventuale invito dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria.

LOTTO UNO → ASPETTI EDILIZI

Relativamente, invece, agli **aspetti edilizi del LOTTO UNO**, si rappresenta preliminarmente che l'**Area di sedime del LOTTO UNO** fu acquistata in virtù di **Atto di Compravendita per Notaio Filadelfo Sarno del 11/02/1970 trascritto al n. R.G. 6194 R.P. 5416**.

Relativamente alla presenza di **Titoli edilizi** presso l'Archivio storico del Comune di Salerno, è stata rinvenuta la seguente documentazione (cfr. All.ti 7):

- **LOTTO UNO: Domanda di Sanatoria Prot. 29130 del 29/03/1986, redatta ai sensi della L. 47/85 art. 35 e a firma del dante causa Sig. OMISSIS (Soggetto deceduto), AD OGGI NON OGGETTO DI DEFINIZIONE**, completa di elaborati grafici, e di **Provvedimento di rigetto n. 3040 del 28/03/1988** e di **Provvedimento di revoca del rigetto Prot. 7596 del 29/09/1988**.

Nella Domanda di Sanatoria, l'insediamento produttivo veniva rappresentato come ad originaria destinazione di laboratorio di prodotti dolciari e da forno.

Di seguito, viene riportata la **Planimetria generale con indicazione delle superfici**, per come estrapolata dalla Domanda di Sanatoria: →

Ing. Maria Luisa Morrica





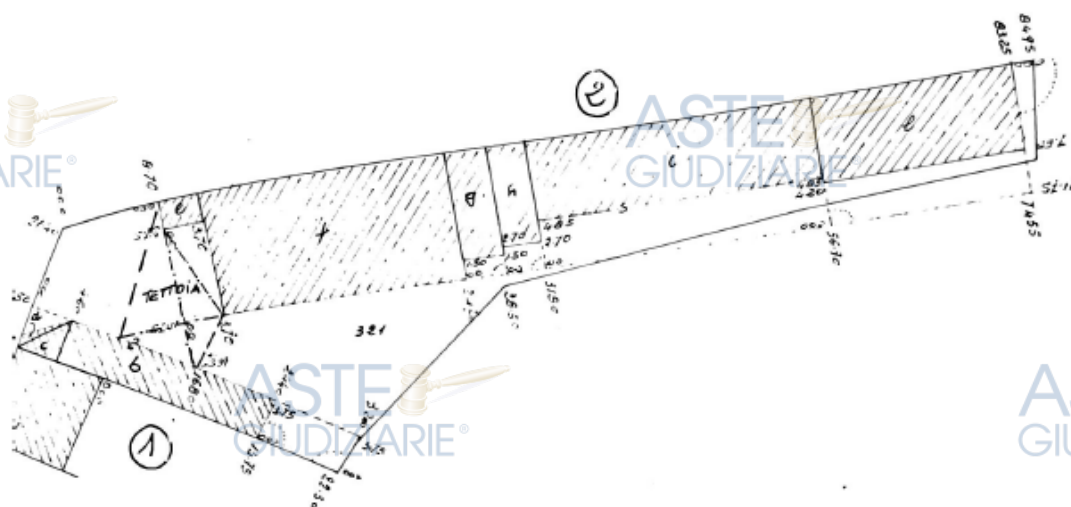
TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO GRAFICO

COMUNE DI SALERNO
Foglio 14 - Sc. 1:500

PARTECIPAZIONE DELLE SUPERFICI COEFERTE



Corpo ① Uffici/deposito

$$\begin{aligned} 10 \times 9,50 &= \text{mq } 95 \\ 14,80 \times 3,75 &= \text{mq } 55,50 \\ \frac{4,50 \times 3,75}{2} &= \text{mq } 8,44 \\ \frac{6,00 \times 0,75}{2} &= \text{mq } 2,25 \\ \text{Totale mq } 161,19 \end{aligned}$$

PIA mq 88,48

$$\text{TOTALE mq (Tettoio + corpo 1 + corpo 2)} = 909,16$$

Corpo ② Opificio

$$\begin{aligned} e &= 2,70 \times 3,70 = \text{mq } 10,07 \\ f &= 21,00 \times 11,75 = \text{mq } 246,75 \\ g &= 3,80 \times 10,45 = \text{mq } 39,71 \\ h &= 3,50 \times 9,05 = \text{mq } 31,68 \\ i &= 6,40 \times 25,1 = \text{mq } 160,64 \\ l &= 17,65 \times 7,55 = \text{mq } 133,24 \end{aligned}$$

Totale mq 632,93

Stralcio Elaborato grafico di Planimetria generale con computo delle superfici, estratto dalla Domanda di Sanatoria Prot. 29130 del 29/03/1986, redatta ai sensi della L. 47/85 art. 35. Nelle foto d'epoca e nella relazione descrittiva, l'opificio con uffici e depositi viene descritto quale industria dolciaria, gestita dalla OMISSIS.

Ing. Maria Luisa Moricca





Foto d'epoca dell'industria dolciaria originaria, estratto dalla Domanda di Sanatoria Prof. 29130 del 29/03/1986, redatta ai sensi della L. 47/85 art. 35, il cui sviluppo planimetrico ed assetto volumetrico ricalcano sostanzialmente lo stato attuale dei luoghi (fonte: Archivio storico U.T.C. di Salerno).

Per completezza di ricostruzione storica, il LOTTO UNO, *ab origine*, e dunque ancora prima della ri-funzionalizzazione ad industria dolciaria, era adibito a pollicoltura e fu oggetto di **Istanza di ampliamento di edificio adibito a pollicoltura in Brignano Inferiore a firma del dante causa Sig. OMISSIS (Soggetto deceduto)**, con **PARERE FAVOREVOLE Deliberazione Edilizia n. 343 del 28/07/1967** da parte della Commissione Edilizia.

Il nucleo originario, dunque, risale ad epoca antecedente alla Legge Ponte del settembre 1967.

Il rigetto per la ri-funzionalizzazione ad industria dolciaria fu motivato da opportunità di integrazione della Pratica edilizia in Sanatoria, e tuttavia lo stesso fu successivamente revocato. La ricostruzione dell'iter edilizio formale culmina con il rigetto della revoca del settembre 1988.

Ing. Maria Luisa Morrica





E, dunque, per confronto tra foto d'epoca e stato attuale dei luoghi, ferma restando ogni valutazione e parere formale in capo agli Uffici Tecnici preposti per competenza (U.T.C. di Salerno e Agenzia del Territorio), ravvedendosi **evidenti necessità di ristrutturazione e manutenzione straordinaria del complesso produttivo**, giocoforza connessi a istruzione ex novo di Pratica edilizia per il recupero dell'Edificio, considerando già una preliminare tutela da ribassi procedurali agevolativa per i potenziali Acquirenti, la sottoscritta C.T.U. ravvede per a fini puramente estimativi per il **LOTTO UNO** motivi di detrazione, per il tramite di opportuni coefficienti di vetustà, legati alla necessità di ristrutturazione, al perfezionamento degli aspetti edilizio-catastali ed al riallineamento delle tavole di zonizzazione urbanistica, il tutto finalizzato a pervenire ad un maggiormente congruo Prezzo base di Vendita per il LOTTO UNO, come più ampiamente illustrato nel successivo **Quesito 14 di stima**.

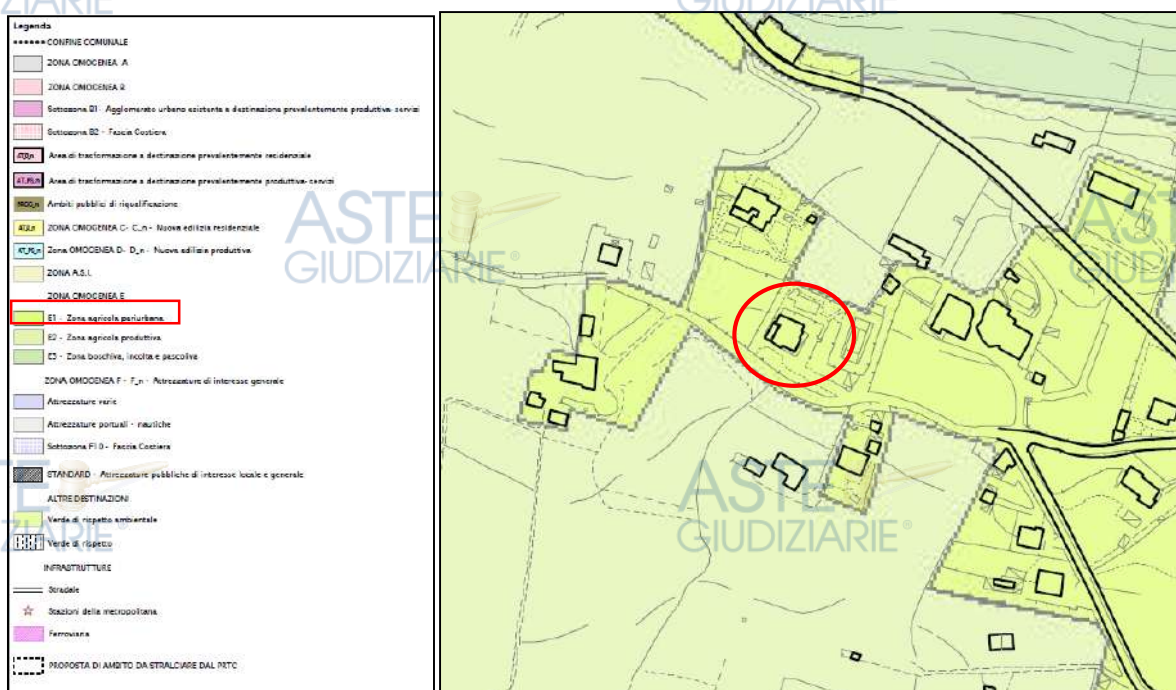
Seguono **Aspetti urbanistico/edilizi del LOTTO DUE** →

Ing. Maria Luisa Morrica



LOTTO DUE → ASPETTI URBANISTICI

Relativamente agli **aspetti urbanistici del LOTTO DUE**, il Mappale **P.IIa 639** di ricaduta del Fabbricato afferente al LOTTO DUE eseguito è compreso in **Zona omogenea "E1 Agricola periurbana"**, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Salerno (**P.U.C. di Salerno**, formato ai sensi degli artt. 23 e 24 della L.R.C. 16/2004 ed adottato con delibera di C.C. n. 56 del 16/11/2006, approvato con D.P.G.P. n. 147/2006, pubblicato sul BURC n. 2 del 08/01/2007, e vigente dal 24/01/2007), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi:



Stralcio P.U.C. di Salerno (SA), con indicazione dei vincoli e delle risorse, nonché della zona omogenea "E1" di ricaduta del **LOTTO DUE** (cfr. P.U.C. di Salerno attualmente vigente).

Per completezza di informazione, si riferisce che la zona "E1" contempera in ogni caso indici metrici urbanistici per la realizzazione di manufatti, a prescindere da crismi più o meno elevati di regolarità sotto l'aspetto edilizio.

Inq. Maria Luisa Morrica

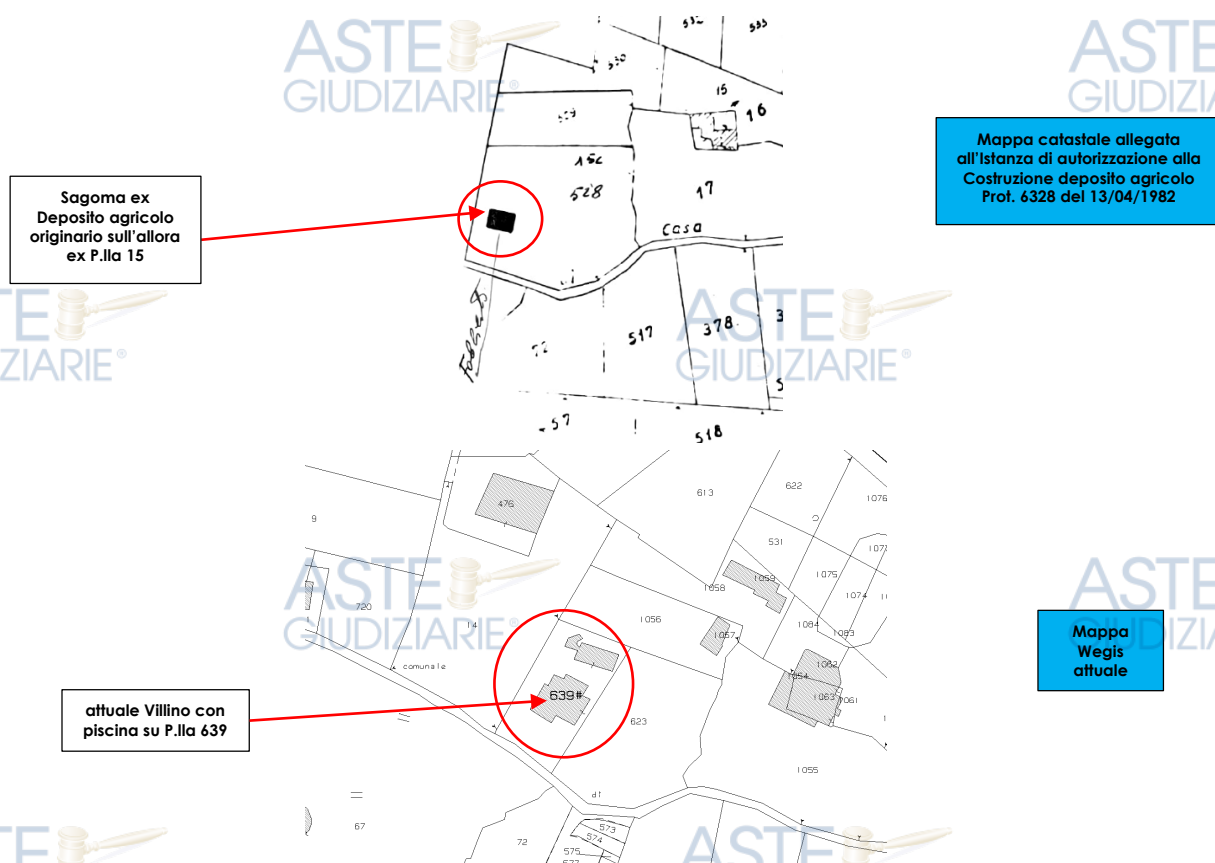


**LOTTO DUE → ASPETTI EDILIZI**

Relativamente, invece, agli **aspetti edilizi del LOTTO DUE**, si rappresenta preliminarmente che l'**Area di sedime del LOTTO DUE** fu acquistata in virtù di **Atto di Compravendita per Notaio Giuseppe Gargano del 29/07/1960 trascritto al n. R.G. 15419 R.P. 13691**.

Relativamente alla presenza di **Titoli edilizi** presso l'Archivio storico del Comune di Salerno, è stata rinvenuta la seguente documentazione edilizia originaria (cfr. All.ti 7):

- **LOTTO DUE: Istanza di autorizzazione alla costruzione di deposito agricolo Prot. 6328 del 13/04/1982 (cfr. All. 7c), ricadente sulla ex P.lla 15 (oggetto di FRAZIONAMENTO in atti dal 21/05/1986 (n. 18668), con generazione delle attuali P.lle 623 e 639, quest'ultima di ricaduta del Villino esecutato), a firma del dante causa Sig. OMISSIS (Soggetto deceduto).**



Confronto delle sagome tra il Deposito agricolo originario autorizzato con Prot. 6328 del 13/04/1982 e le attuali consistenze planimetriche di Villino plurifamiliare con piscina.

Ing. Maria Luisa Morrica





Tuttavia, fu poi dato corso alla realizzazione di un manufatto edilizio residenziale consistente in Villino plurifamiliare con pertinenze in assenza di formale titolo abilitativo.

E, dunque, fu istruita **Domanda di Concessione edilizia in Sanatoria ex art. 31 della L. 47/1985 presentata in data 28/03/1986 Prot. n. 29131 dal dante causa Sig. OMISSIS (Soggetto deceduto)**. Tale domanda, per riscontri avuti con il personale del Settore Urbanistica Edilizia del Comune di Salerno, risulta priva di grafici rappresentativi dello stato di fatto. Ciò nonostante, l'Ente Comunale ha proceduto al calcolo degli **oneri oblativi nella misura complessiva di 20.310,70 €**, oltre diritti amministrativi, come dal seguente schema:

- **LOTTO DUE: Determinazione definitiva, Prot. 0089727/2022 del 27/04/2022, dell'oblazione ex art. 31 L. 47/1985 e del contributo ex art. 3 L. 10/1977 (Bucalossi), nonché di documentazione integrativa, il tutto riferito alla Domanda di Concessione edilizia in Sanatoria ex art. 31 della L. 47/1985 presentata in data 28/03/1986 Prot. n. 29131 dal dante causa Sig. OMISSIS (Soggetto deceduto).**

Oblazione calcolata	£. 43.978,685	
Oblazione dichiarata	£. 28.228,600	
Oblazione versata	£. 28.917,680	
Totale a saldo	£. 15.060,995	£. 7.778,40

Bucalossi dovuta	£. 20.310,70
Bucalossi versata	£. 0,00
Conguaglio	£. 20.310,70

Dunque, **l'importo definitivo da corrispondere per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria è pari a 20.310,70 €, oltre diritti amministrativi.**

Nella Determina di cui sopra, si fa riferimento, oltre che all'oblazione, ai contributi di concessione e ai diritti amministrativi, anche alla **documentazione integrativa da presentare** consistente in copia del Titolo di proprietà, elaborati grafici, relazione tecnica descrittiva, dichiarazioni ai sensi di legge, certificato di idoneità

Ing. Maria Luisa Morrica





statica/sismica, perizia giurata, inquadramento territoriale ed autocertificazioni a firma del tecnico abilitato.

Si rappresenta, altresì, che risultano già versati dall'Esecutata Sig.ra OMISSIS i soli diritti di segreteria ed istruttoria pari a 200,00 €.

Inoltre, è presente **Istanza Prot. 57985 del 13/03/2023 di rateizzazione degli oneri dovuti a firma dell'Esecutata Sig.ra OMISSIS,** formalmente accolta dall'Ente Comunale con computazione delle rate **Prot. 0078583/2023 del 11/07/2023.**

Considerando, infine, la datazione planimetrico-catastale risalente al 08/07/1986 con Prot. 345, e pertanto ricadente nell'arco temporale delle prime due Legislazioni sul Condono tra la L. 47/85 e la L. 724/1994, l'opportunità di una manutenzione generale, con opere di ripresa complessiva delle finiture di cui necessiterebbe il complesso alloggiativo di Villino plurifamiliare, ed altresì contemperando le spese tecniche di integrazione della Domanda concessoria, ferma restando ogni valutazione e parere formale in capo agli Uffici Tecnici preposti per competenza (U.T.C. di Salerno e Agenzia del Territorio), a fini puramente estimativi, tenendo conto degli indici metrici urbanistici della zona "E1" di ricaduta del manufatto con pertinenze, e di una preliminare tutela da ribassi procedurali agevolativa per i potenziali Acquirenti, la sottoscritta C.T.U. ravvede per il **LOTTO DUE motivi di detrazione tramite l'importo di 20.310,70 € oltre spese tecniche ed oneri manutentivi,** quest'ultimi valutati anche per il tramite di aliquote percentuali che ricalchino un percorso irregolare ma da perfezionare in Sanatoria con oneri ablativi e/o possibilità anche di parziali ripristini. Si è tenuto conto anche di possibili detrazioni per **eventuali oneri di perfezionamento dell'asservimento su Viale di accesso insistente su altro Mappale non esplicitamente pignorato,** il tutto onde pervenire al Prezzo base di Vendita, come meglio argomentato nel successivo Quesito 14 dedicato alla stima.

Segue **Quesito 14 di Stima** →

Ing. Maria Luisa Moricca



**QUESITO 14**

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

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del LOTTO UNO e del LOTTO DUE, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali e preso atto delle condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture sia interne che esterne del bene eseguito, nella fattispecie è stato adottato un **doppio procedimento di stima**, di seguito descritto:

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

Si è ottenuto, per mediazione dei Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino, dei Valori Fondiari Medi e dei Valori puntuali di Listino Quotazioni metro quadro/FIAIP il Valore unitario con riferimento alla zona di ricaduta, per poi ottenere il Valore di mercato del LOTTO UNO e del LOTTO DUE per il tramite di opportuni coefficienti di merito correttivi. Sono state, dunque, seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine. La valutazione dei cespiti è stata, dunque, effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette per Capannoni tipici ed Abitazioni civili**, fonti indirette quali (cfr. All. 9 Vol. Allegati):

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

Capannoni tipici		
Valore minimo Euro 278	Valore medio Euro 363	Valore massimo Euro 448
Valuta questo immobile		
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.		

Ville & Villini		
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro 1.024	Valore medio Euro 1.305	Valore massimo Euro 1.587
Valuta subito questo immobile		

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

Valori MetroQuadro

[Torna al Quartiere](#) | [Torna ai risultati della ricerca](#)



via CASA MARTINO SORDINA, SALERNO

Anno/Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2024 Abitazioni Civili	1000	4
2024 Abitazioni tipo economico	1000	4
2024 Abitazioni Signorili		
2024 Ville e Villini	1500	5
2024 Box		
2024 Magazzini Depositi		
2024 Negozi		
2024 Uffici		
2024 Laboratori		
2024 Capannoni industriali		

Valori MetroQuadro

[Torna al Quartiere](#) | [Torna ai risultati della ricerca](#)



via SANT'ALFONSO MARIA DE' LIGURI, SALERNO

Anno/Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2024 Abitazioni Civili	1100	4
2024 Abitazioni tipo economico	800	3
2024 Abitazioni Signorili		
2024 Ville e Villini	1300	4
2024 Box		
2024 Magazzini Depositi	300	3
2024 Negozi		
2024 Uffici		
2024 Laboratori		
2024 Capannoni industriali		

Ing. Maria Luisa Morrica





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

Ing. Maria Luisa Moricca





Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zone: Suburbana PASTORANO%20-%20OGGIARA%20-%20SANT'ANGELO%20

Codice zona: %20SORDINA

%20-%20GRUFOLI

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1400	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	930	1200	L	3	4,3	L
Box	Normale	670	880	L	2,2	3	L
Ville e Villini	Normale	1100	1900	L	3,3	4,9	L

Stampa

Legenda

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



Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zone: Periferica VIA%20DEI%20GRECI%20-%20FRATTE%20-%20CAPPALLE%20

%20MA

Codice zona: %20SORDINA

%20-%20GRUFOLI

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

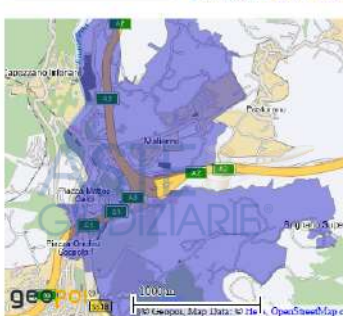
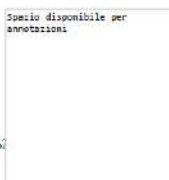
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	480	610	L	2,9	3,7	L

Stampa

Legenda

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



LOTTO UNO - CAPANNONE
VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{U_1}
MEDIATO TRA LE FONTI INDIRETTE:

$$V_{U_1} [\text{€/m}^2] = \frac{480,00 + 610,00}{2} + 300,00 + 363,00 / 3 = 402,66 \text{ €/m}^2$$

~ 400,00 €/m²

da Valori O.M.I. [€/m²]

da Valori Borsino Immobiliare [€/m²]

da Quotazioni metro quadro/FIAIP [€/m²]

Ing. Maria Luisa Morrica





LOTTO DUE – VILLINO PLURIFAMILIARE CON PERTINENZE VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{u_1} MEDIATO TRA LE FONTI INDIRETTE:		
	$V_{u2} [€/m^2] = \frac{1.100,00 + 1.500,00}{2} + \frac{1.500,00 + 1.305,00}{3}$ da Valori O.M.I. [€/m²] da Valori Borsino Immobiliare [€/m²] da Quotazioni metro quadro/FIAIP [€/m²]	$= 1.368,33 €/m^2$ $\sim 1.370,00 €/m^2$

2) Procedimento di stima diretta per ricognizione delle Agenzie immobiliari di zona e raffronto con Offerte immobiliari di beni analoghi:

Come sopra premesso, il primo risultato ottenuto con il metodo indiretto è stato raffrontato con i pareri raccolti presso Agenti immobiliari di zona, onde valutare eventuali fattori di incidenza del mercato locale, che potrebbero sfuggire ad un'analisi più globale. Sono state, dunque, seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

OFFERTA IMMOBILIARE DI COMPARAZIONE DIRETTA PER LOTTO UNO

Capannone in Vendita

Zona: Arbostella, Arechi, Zona Industriale, San Leonardo
Quartiere: Zona Industriale - San Leonardo

€ 550.000

Riferimento: EK-116547771



Locali: > 5
Totale piani: 2
Bagni: 3+
Posti Auto: 10

Superficie: 720 m²
Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica E EP globale non rinnovabile: ≥ 3,51 kWh/m² anno

Descrizione: Nel cuore della Zona Industriale di Salerno, in quella che oggi è zona Zes, disponiamo, in vendita, di capannone industriale di complessivi mq 700 circa con pianta rettangolare di circa 548 mq lordi, cui si aggiungono circa 170 mq lordi in ammezzato. L'immobile si presenta funzionalmente suddiviso: al piano terra in circa mq 480 destinati a produzione e relativi accessori (depositi, servizi, front office) e ad angolo...

€/m² ~ 764,00 €/m²

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

OFFERTA IMMOBILIARE DI BENE ANALOGO PER LOTTO DUE

Casando.it

Casando Agency Campania
Via Pietro Mascagni 80 80127
Napoli (NA)

Tel. 081 1251 9341

Villa unifamiliare in Vendita

Via Altimari 84133, Salerno (SA)

Zona: Casa Marzo, Giovi, Giovi Bartolomeo, Giovi Altimare
Quartiere: Giovi Bartolomeo - Giovi Altimare

€ 630.000

Riferimento: FIMM_00041786



Locali: > 5

Anno di costruzione: 2008

Posti Auto: 4

Impianto di allarme: Sì

Arredamento: Arredato

Bagni: 3+

Cucina: Abitabile

Garage: 2

Balcone: Sì

Giardino: Privato

Superficie: 400 m²

Totale piani: 3

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Terrazzo: Sì

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

Descrizione: Casando.it INFO: 327.542. 880.7. Questa elegante villa si trova in Strada Provinciale Altimari a Salerno, Italia. Costruita nel 2008, si presenta in condizioni eccellenti e offre un totale di 8 locali distribuiti su tre piani. La proprietà è caratterizzata da finiture di alta qualità e si sviluppa su più livelli, garantendo ampi spazi e un'ottima distribuzione degli ambienti. L'immobile dispone di 4 camere da letto, ...

€/m² ~ **1.575,00 €/m²**

LOTTO UNO_ VALORE UNITARIO PER LA STIMA $V_{u,3}$ – FONTI DIRETTE

$V_{u,3}$

= **764,00 €/m²**

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

$V_{u,4}$

= **1.575,00 €/m²**

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

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_u – CAPANNONI PRODUTTIVI

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

$V_{unitario}$
LOTTO UNO

$V_u [€/m^2] = (V_{u,1} + V_{u,3}) / 2 = 400,00 + 764,00 / 2$

= **580,00 €/m²**

Ing. Maria Luisa Morrica





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

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_u – ABITAZIONI IN VILLINI (dato dalla media tra il Valore ottenuto tramite fonti indirette e il Valore ottenuto tramite fonti dirette)		
V_{unitario}	$V_u \text{ [€/m}^2\text{]} = (V_{u-2} + V_{u-4}) / 2 = 1.370,00 + 1.575,00 / 2$	$\approx 1.470,00 \text{ €/m}^2$
LOTTO DUE		

Segue **Stima LOTTO UNO** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**STIMA LOTTO UNO**

Moltiplicando il Valore unitario per la consistenza superficiale lorda, apportando gli opportuni parametri di apprezzamento nella stima immobiliare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), si ottiene dapprima il **Valore di mercato del LOTTO UNO** (al nuovo e al finito):

VALORE DI MERCATO LOTTO UNO (OPIFICIO INDUSTRIALE) AL NUOVO E AL FINITO			
DATI CATASTALI: N.C.E.U. SALERNO (SA), FOGLIO 14 PARTICELLA 321			
SUPERFICIE LORDA [m²]	COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	VALORE UNITARIO [€/m²]	TOTALE VOCE [€]
Piano T: 534,50	1,00	580,00	310.010,00
Piano T (uffici): 39,00	1,50	580,00	33.930,00
Piano Soppalco: 20,00	0,80 (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)	580,00	9.280,00
Piano Primo: 103,00	1,00	580,00	59.740,00
Balcone: 7,60	0,25 (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)	580,00	1.102,00
Tettoia esterna 130,00	0,35 (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)	580,00	26.390,00
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO UNO (al nuovo e al finito)			440.000,00 € (IN CIFRA TONDA)

Tenendo conto, per il tramite di un opportuno coefficiente di vetustà, delle necessità di ristrutturazione, delle necessità di smaltimento dei materiali risultanti dallo sgombero delle attività, e del **mediocre stato di manutenzione/conservazione degli esterni/interni**, si perviene al **Valore a base d'asta del LOTTO UNO**: →

Ing. Maria Luisa Moricca





Considerando lo stato minimale d'uso, e d'altra parte, la necessità, unitamente alla ristrutturazione, di perfezionare e procedere in linea con l'assenso edilizio-catastale circa la Domanda a suo tempo istruita di Concessione Edilizia in Sanatoria, si ritiene opportuno contemperare tutti i fattori minusvalenti in un'unica **aliquota del 50% per cespiti da ristrutturare**, peraltro in linea con l'**Art. 20 del D.P.R. 138/98**.

DETRAZIONI SUL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNO (A FARSI SULLA BASE DELLO STATO DI FATTO E DELLA REGOLARITÀ EDILIZIO-CATASTALE)	
Detrazione legata al coefficiente di vetustà e per la necessità di ristrutturazione, con perfezionamento degli aspetti edilizio-urbanistici: (0,50 ovvero -50% del Valore di mercato ~ -220.000,00 €)	- 220.000,00 €
Detrazione legata alla stima a corpo smaltimento di rifiuti e macerie (su media nazionale) che residuassero dallo sgombero: Costo di smaltimento materiali non ferrosi: (7,50 €/mc ÷ 20,00 €/mc) → 14,00 €/mc Costo di smaltimento materiali ferrosi: (10,00 €/mc ÷ 25,00 €/mc) → 17,50 €/mc Costo di trasporto: 55,00 €/mc ÷ 115,00 €/mc → 85,00 €/mc Costo di noleggio del mezzo (all'ora): 12,50 €/mc ÷ 45,00 €/mc → 28,75 €/mc Ipotesi di circa 10 mc di rifiuti smaltiti: 10,00 mc x (14,00+17,50+85,00+28,75 €/mc) = 10,00 x 142,25 = 1.422,50 €: ≈ - 1.500,00 € (A CORPO)	- 1.500,00 €
Detrazione legata agli aspetti di riallineamento dell'assetto catastale all'effettivo stato dei luoghi e alle spese tecniche: ≈ - 1.500,00 € (A CORPO)	- 3.500,00 €

Si perviene in definitiva, ed in cifra tonda, al seguente Prezzo base di Vendita:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNO – (OPIFICIO INDUSTRIALE) (ESECUTATA INTERA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO PIENA PROPRIETÀ) DATI CATASTALI: N.C.E.U. SALERNO (SA), FOGLIO 14 PARTICELLA 321	
VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNO	215.000,00 € (euro duecentoquindicimila)

Segue **Stima LOTTO DUE** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**STIMA LOTTO DUE**

A partire dal Valore unitario base per la stima pari a 1.470,00 €/m², moltiplicando detto Valore per la consistenza superficiale lorda, apportando gli opportuni parametri di apprezzamento nella stima immobiliare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), si ottiene il **Valore di mercato del LOTTO DUE**, al netto delle detrazioni a farsi:

VALORE DI MERCATO LOTTO DUE (ABITAZIONE IN VILLINO) AL NUOVO E AL FINITO			
DATI CATASTALI: N.C.E.U. SALERNO (SA), FOGLIO 13 PARTICELLA 639			
SUPERFICIE COMMERCIALE [m²]	COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	VALORE UNITARIO [€/m²]	TOTALE VOCE [€]
Piano T: 174,00	1,00	1.470,00	255.780,00
Portico: 25,00	0,35 (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)	1.470,00	12.862,50
Portico: 75,00	0,10 (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)	1.470,00	11.025,00
Giardino, corte e pertinenze: 25,00	0,10 (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)	1.470,00	3.675,00
Giardino, corte e pertinenze: 525,00	0,02 (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)	1.470,00	15.435,00
Autorimessa scoperta: 23,00	0,20 (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)	1.470,00	6.762,00
Depositi: 77,00	0,35 (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)	1.470,00	39.616,50
Piscina: 120,00	0,10 (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)	1.470,00	17.640,00
Piano Primo: 164,00	1,00	1.470,00	241.080,00
Terrazzi/Balconi: 25,00	0,30 (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)	1.470,00	11.025,00
Terrazzi/Balconi: 190,00	0,10 (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)	1.470,00	27.930,00
Piano Secondo: 136,00	1,00	1.470,00	199.920,00
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO DUE (al nuovo e al finito)			843.000,00 € (IN CIFRA TONDA)

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 242/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Tenendo conto degli oneri oblativi ancora a versarci per come documentati, e dell'opportunità di **manutenzione/conservazione degli esterni/interni**, oltre che dell'eventuale riscatto dell'asservimento della parte iniziale di Viale comune non pignorato e delle spese tecniche per la definitiva sistemazione dell'assetto edilizio-catastale, fattori minusvalenti tutti questi altri contemporabili con un'aliquota detrattiva del 5%, si perviene al **Valore a base d'asta del LOTTO DUE**:

DETRAZIONI SUL VALORE DI MERCATO (A FARSI SULLA BASE DELLO STATO DI FATTO E DELLA REGOLARITÀ EDILIZIO-CATASTALE)	
Detrazione legata ad oneri di manutenzione, spese tecniche di perfezionamento di titoli edilizi oltre che assetto catastale, ed eventuali oneri di perfezionamento dell'asservimento su Viale di accesso insistente su altro Mappale non esplicitamente pignorato (-10%) (0,90 ovvero -10% del Valore di mercato ~ 84.000,00 €)	- 84.000,00 €
Detrazione legata al versamento dell'oblazione definitiva per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria: -21.000,00 €	- 21.000,00 €

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DUE – VILLINO CON PERTINENZE (ESECUTATA INTERA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO PIENA PROPRIETÀ) DATI CATASTALI: N.C.E.U. SALERNO (SA), FOGLIO 13 PARTICELLA 639	
VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO DUE	738.000,00 € (euro settecentotrentottomila)

Segue **Quesito 15** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 15**

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

QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI

All'esito dell'accesso C.T.U./Custode del 13/03/2025, si rappresenta quanto segue:

- i **beni mobili** afferenti al **LOTTO UNO** sono di proprietà, relativamente al primo comparto, della Società OMISSIS che occupa la porzione dell'immobile, mentre i restanti beni sono di proprietà degli Esecutati. Non risulta possibile stimare il Valore e il costo di trasloco per tali beni poiché trattasi di macchinari specifici, auto d'epoca ed attrezzature. Resta, dunque, facoltà dei detentori dell'Opificio fornire proprio inventario quantitativo del Valore dei beni mobili, anche per il tramite di un proprio Legale di fiducia. In ogni modo, è stato considerato, nella formazione del Prezzo base di Vendita, un **onere a sostenersi a corpo per lo smaltimento dei rifiuti e materiali ferrosi** rinvenuti nel LOTTO UNO.
- i **beni mobili** afferenti al **LOTTO DUE** sono di proprietà degli Esecutati che occupano l'intero Villino P.Illa 639. Il Valore di tali beni si stima in circa **40.000,00 €**, mentre i **costi di trasloco** potrebbero stimarsi in **5.000,00 €**, importo che tuttavia la sottoscritta C.T.U. non ritiene di detrarre dal Valore di stima, in quanto i detentori stessi presumibilmente sono interessati alla loro conservazione e, se si rendesse necessario, provvederebbero al trasloco a proprie spese. Resta, in ogni caso, piena facoltà dei detentori dell'immobile fornire proprio inventario quantitativo del Valore dei beni mobili, anche per il tramite di un proprio Legale di fiducia.

Segue **Quesito 16** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 16**

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

Non ritenendo soddisfacente ai fini di chiarezza e a vantaggio di lettura, oltre che di difficile interpretazione, l'uso di file separato quale “**SCHEDA SINTETICA ESPERTO STIMATORE**”, a maggior vantaggio di Procedura, si riporta all'interno dello stesso Quesito 16 e in separato file equipollente e sostitutivo della scheda, il **RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO UNO E DEL LOTTO DUE**, contenente tutte le informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 242/2024.

Segue **Riepilogo sintetico E.I. 242/2024** →

Ing. Maria Luisa Morrica





DESCRIZIONE SOMMARIA (E.I. 242/2024)

LOTTO UNO (E.I. 242/2024)

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

Capannone destinato ad opificio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321, Via S. Alfonso Maria de' Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €.

LOTTO DUE (E.I. 242/2024)

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

Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.

TITOLI DI PROPRIETÀ (E.I. 242/2024)

Dall'analisi della Certificazione notarile (cfr. All. 3A) e per confronto con i Titoli di proprietà (cfr. Allegati 3), si rappresenta che agli Esecutati i cespiti oggetto di Pignoramento sono pervenuti tramite la seguente Successione:

- **SUCCESSIONE EX LEGE** (de cuius **OMISSIS** deceduto il 01/03/2018), **trascritta il 05/03/2019 ai nn. R.G. 9063 R.P. 7005**, a favore dei Sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Esecutati). L'assetto delle quote a seguito di Successione è il seguente:
 - **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;
 - **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutato **OMISSIS**;
 - **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;
 - **QUOTA 1/3 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**.

Ing. Maria Luisa Morrica





La suddetta trascrizione afferisce agli immobili di seguito configurati:

- **LOTTO UNO:** Capannone destinato ad opificio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), **Foglio 14 Particella 321**, Via S. Alfonso Maria dei Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €;
- **LOTTO DUE:** Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), **Foglio 13 Particella 639**, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.

Le modalità di **Accettazione dell'Eredità successoria** risultano essere le seguenti:

- **ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO**, in virtù di **Atto per Notaio Dott.ssa Rossella Sgambati, trascritto il 09/08/2024 ai nn. R.G.36086 R.P. 29589**, a favore di OMISSIS (Esecutata), in qualità di Erede del Sig. OMISSIS, con riserva di redigere l'inventario di eredità nei termini di legge. La suddetta trascrizione afferisce agli immobili di seguito configurati:
 - **LOTTO UNO:** Capannone destinato ad opificio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), **Foglio 14 Particella 321**, Via S. Alfonso Maria de' Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €;
 - **LOTTO DUE:** Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), **Foglio 13 Particella 639**, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ**, trascritta il **29/10/2024 Presentazione n.11 ai nn. R.G. 45069 R.P. 36834**, a favore dei Sigg. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Esecutati), in qualità di Eredi del Sig. OMISSIS, a seguito di Sentenza n. 5343/2024 rep. 6360/2024 emessa dal Tribunale di Napoli. La suddetta trascrizione afferisce agli immobili di seguito configurati:

Ing. Maria Luisa Morrica





- **LOTTO UNO:** Capannone destinato ad opificio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno(SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321, Via S. Alfonso Maria de' Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €;
- **LOTTO DUE:** Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.

Relativamente alle provenienze ultraventennali, si rappresenta che al dante causa deceduto Sig. OMISSIS le Aree di sedime afferenti ai cespiti eseguiti pervennero in virtù di:

- **Atto di Compravendita per Notaio Filadelfo Sarno del 11/02/1970** (Titolo di proprietà ultraventennale), **trascritto al n. R.G. 6194 R.P. 5416**, stipulato dal de cuius Sig. OMISSIS (dante causa deceduto), relativamente all'Acquisto dell'area di sedime afferente al seguente cespite:
 - **LOTTO UNO:** Capannone destinato ad opificio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno(SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321, Via S. Alfonso Maria de' Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €;
- **Atto di Compravendita per Notaio Giuseppe Gargano del 29/07/1960** (Titolo di proprietà ultraventennale), **trascritto al n. R.G. 15419 R.P. 13691**, stipulato dal de cuius Sig. OMISSIS (dante causa deceduto), relativamente all'Acquisto dell'area di sedime afferente al seguente cespite:
 - **LOTTO DUE:** Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.

Ing. Maria Luisa Morrica





LA sottoscritta C.T.U. ha anche visionato gli Atti ultraventennali suddetti presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Salerno, e rinvenendosi già la presenza di Accettazione formale di Eredità, si può attestare un soddisfacente grado di **continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E ALTRI ONERI (E.I. 242/2024)

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U. in data **17/02/2025**, sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. All.ti 6):

- o **ALL.6c) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 11/09/2024 (su cui è incardinata la presente E.I. 242/2024), **trascritto il 25/09/202 ai nn. R.G. 40051 R.P. 32801, Presentazione n. 8 Rep. 6611**, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Esecutati), per una somma di 499.075,11 € oltre interessi maturati e maturandi e rivalutazione monetaria e ulteriori 21.500,00 € oltre interessi e spese successive. Detto Pignoramento aggredisce:

- **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;
- **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;
- **QUOTA 2/9 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**;
- **QUOTA 1/3 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo all'Esecutata **OMISSIS**.

Gli immobili esegutati sono di seguito configurati:

- **LOTTO UNO:** Capannone destinato ad opificio industriale, con depositi ed uffici, sviluppato su piano terra e piano ammezzato, il tutto sito in Via S. Alfonso Maria dei Liguori n. 16, Quartiere Brignano di Salerno (SA).
Dati catastali: **N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 14 Particella 321**, Via S. Alfonso Maria de' Liguori, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita 5.000,00 €;
- **LOTTO DUE:** Villino indipendente dislocato su tre livelli fuori terra, con giardino, corte, area svago e forno, piscina e pertinenze esterne, sito in Via Casa Martino n. 6, nel Quartiere Sordina di Ogliara a Salerno (SA).
Dati catastali: **N.C.E.U. Salerno (SA), Foglio 13 Particella 639**, Via Casa Martino, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza

Ing. Maria Luisa Morrica





28 vani, Superficie catastale 658,00 m² (totale escluse aree scoperte: 622,00 m²), Rendita 3.470,59 €.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze sostanziali**, per il normale prosieguo dell'iter procedurale di cui alla presente E.I. 242/2024. Si rileva semplicemente la **necessità di Volturazione catastale a favore degli Eredi di OMISSIS, Soggetti esecutati.**

STATO DI POSSESSO (E.I. 242/2024)

Circa lo **stato effettivo di possesso materiale**, all'esito di interpellazione della Sig.ra OMISSIS (Esecutata), la quale ha consentito l'accesso durante le operazioni di sopralluogo congiunto C.T.U./Custode del **13/03/2025**, si rappresenta che:

- il **LOTTO UNO (Opificio P.Illa 321)** risulta materialmente occupato, per il primo comparto, dalla Società OMISSIS, in **assenza di Contratti di locazione e/o Comodati d'uso registrati**, con corrispettivo mensile pari a 500,00 €. I restanti due comparti sono fruiti dal Sig. OMISSIS, coniuge dell'Esecutata Sig.ra OMISSIS;
- il **LOTTO DUE (Villino P.Illa 639)** è materialmente occupato dalla Sig.ra OMISSIS, Sig.ra OMISSIS e Sig. OMISSIS, con i rispettivi nuclei familiari.

E, dunque, **il LOTTO UNO e il LOTTO DUE possono essere considerati liberi ai fini della presente E.I. 242/2024.**

Sotto l'aspetto tecnico, stante il particolare carattere ad autocarrozzeria/officina del **LOTTO UNO**, peraltro da ristrutturare, con cospicui quantitativi di parti meccaniche di autoveicoli, se ne **sconsiglierebbe una locazione transitoria finalizzata ad altre attività di tipo diverso da quella attualmente esplicita di fatto** e in essere. Come pure per il **LOTTO DUE**, andrebbero **contemperati gli aspetti di residenza anagrafica formale.**

Quanto agli **aspetti di asservimento di fatto su P.Illa 623 del tratto di cancello civ. 6 e tratto di viale iniziale per il LOTTO DUE P.Illa 639**, si è già precisato come l'intestazione a Soggetti privati terzi dell'altro Mappale non pignorabile P.Illa 623 sia pregressa ed oramai non volturata da tempo. Peraltro, **sia cancello che tratto di viale sono fisicamente materializzati su piano campagna e l'uso dell'accesso è più che consolidato.** Semplicemente, di tale circostanza andrà reso edotto l'Acquirente/Assegnatario finale del LOTTO DUE.

Ing. Maria Luisa Morrica





REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA (E.I. 242/2024)

LOTTO UNO → ASPETTI EDILIZI

Relativamente agli **aspetti edilizi del LOTTO UNO**, si rappresenta preliminarmente che l'**Area di sedime del LOTTO UNO** fu acquistata in virtù di **Atto di Compravendita per Notaio Filadelfo Sarno del 11/02/1970 trascritto al n. R.G. 6194 R.P. 5416**.

Relativamente alla presenza di **Titoli edilizi** presso l'Archivio storico del Comune di Salerno, è stata rinvenuta la seguente documentazione (cfr. All.ti 7):

- **LOTTO UNO: Domanda di Sanatoria Prot. 29130 del 29/03/1986, redatta ai sensi della L. 47/85 art. 35 e a firma del dante causa Sig. OMISSIS (Soggetto deceduto), AD OGGI NON OGGETTO DI DEFINIZIONE**, completa di elaborati grafici, e di **Provvedimento di rigetto n. 3040 del 28/03/1988** e di **Provvedimento di revoca del rigetto Prot. 7596 del 29/09/1988**.

Nella Domanda di Sanatoria, l'insediamento produttivo veniva rappresentato come ad originaria destinazione di laboratorio di prodotti dolciari e da forno.

Per completezza di ricostruzione storica, il LOTTO UNO, *ab origine*, e dunque ancora prima della ri-funzionalizzazione ad industria dolciaria, era adibito a pollicoltura e fu oggetto di **Istanza di ampliamento di edificio adibito a pollicoltura in Brignano Inferiore a firma del dante causa Sig. OMISSIS (Soggetto deceduto)**, con **PARERE FAVOREVOLE Deliberazione Edilizia n. 343 del 28/07/1967** da parte della Commissione Edilizia. Il nucleo originario, dunque, risale ad epoca antecedente alla Legge Ponte del settembre 1967. Il rigetto per la ri-funzionalizzazione ad industria dolciaria fu motivato da opportunità di integrazione della Pratica edilizia in Sanatoria, e tuttavia lo stesso fu successivamente revocato. La ricostruzione dell'iter edilizio formale culmina con il rigetto della revoca del settembre 1988.

LOTTO DUE → ASPETTI EDILIZI

Relativamente agli **aspetti edilizi del LOTTO DUE**, si rappresenta preliminarmente che l'**Area di sedime del LOTTO DUE** fu acquistata in virtù di **Atto di Compravendita per Notaio Giuseppe Gargano del 29/07/1960 trascritto al n. R.G. 15419 R.P. 13691**.

Relativamente alla presenza di **Titoli edilizi** presso l'Archivio storico del Comune di Salerno, è stata rinvenuta la seguente documentazione edilizia originaria (cfr. All.ti 7):

- **LOTTO DUE: Istanza di autorizzazione alla costruzione di deposito agricolo Prot. 6328 del 13/04/1982 (cfr. All. 7c), ricadente sulla ex P.Ila 15 (oggetto di**

Ing. Maria Luisa Moricca





FRAZIONAMENTO in atti dal 21/05/1986 (n. 18668), con generazione delle attuali **P.lle 623 e 639**, quest'ultima di ricaduta del Villino esecutato), **a firma del dante causa Sig. OMISSIS (Soggetto deceduto)**.

Tuttavia, fu poi dato corso alla realizzazione di un manufatto edilizio residenziale consistente in Villino plurifamiliare con pertinenze in assenza di formale titolo abilitativo.

E, dunque, fu istruita **Domanda di Concessione edilizia in Sanatoria ex art. 31 della L. 47/1985 presentata in data 28/03/1986 Prot. n. 29131 dal dante causa Sig. OMISSIS (Soggetto deceduto)**. Tale domanda, per riscontri avuti con il personale del Settore Urbanistica Edilizia del Comune di Salerno, risulta priva di grafici rappresentativi dello stato di fatto. Ciò nonostante, l'Ente Comunale ha proceduto al calcolo degli **oneri oblativi nella misura complessiva di 20.310.70 €**, oltre diritti amministrativi, come dal seguente schema:

- **LOTTO DUE: Determinazione definitiva, Prot. 0089727/2022 del 27/04/2022, dell'oblazione ex art. 31 L. 47/1985 e del contributo ex art. 3 L. 10/1977 (Bucalossi), nonché di documentazione integrativa, il tutto riferito alla Domanda di Concessione edilizia in Sanatoria ex art. 31 della L. 47/1985 presentata in data 28/03/1986 Prot. n. 29131 dal dante causa Sig. OMISSIS (Soggetto deceduto).**

Nella Determina di cui sopra, si fa riferimento, oltre che all'oblazione, ai contributi di concessione e ai diritti amministrativi, anche alla **documentazione integrativa da presentare** consistente in copia del Titolo di proprietà, elaborati grafici, relazione tecnica descrittiva, dichiarazioni ai sensi di legge, certificato di idoneità statica/sismica, perizia giurata, inquadramento territoriale ed autocertificazioni a firma del tecnico abilitato.

Si rappresenta, altresì, che risultano già versati dall'Esecutata Sig.ra OMISSIS i soli diritti di segreteria ed istruttoria pari a 200,00 €.

Inoltre, è presente **Istanza Prot. 57985 del 13/03/2023 di rateizzazione degli oneri dovuti a firma dell'Esecutata Sig.ra OMISSIS**, formalmente accolta dall'Ente Comunale con computazione delle rate **Prot. 0078583/2023 del 11/07/2023**.

Ing. Maria Luisa Moricca



**PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE (E.I. 242/2024)**

- I Dati catastali del LOTTO UNO e del LOTTO DUE non sono aggiornati all'attualità, poiché **non sono state eseguite le Volture catastali a seguito del decesso del dante causa con rettifica delle intestazioni all'attualità;**
- sul compendio pignorato costitutivo dei LOTTI UNO e DUE, insiste la sola formalità pregiudizievole del Pignoramento di incardinamento della presente E.I. 242/2024;
- i Fabbricati di ricaduta di entrambi i LOTTI sono correttamente indicati in Mappa Wegis, e non è presente Elaborato Planimetrico;
- **la Planimetria catastale del LOTTO UNO (Opificio P.Ila 321)** risulta essere **difforme rispetto allo stato di fatto**, per presenza di soppalchi e diversa distribuzione interna ed altri elementi di discrasia;
- **la Planimetria catastale del LOTTO DUE (Villino P.Ila 639)** risulta essere **sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto**, ad eccezione di una sola porta interna esistente ma non raffigurata nell'Elaborato catastale.
- relativamente al **LOTTO UNO**, esiste pregressa traccia di ingresso di servizio da area di parcheggio con carreggiata su altra P.Ila 452 di proprietà comunale, tuttavia disMESSO e non utilizzabile all'attualità;
- relativamente al **LOTTO DUE**, il Viale su cui ricade l'ingresso al civ. 6 insiste nel tratto iniziale su altra P.Ila 623 non esplicitamente eseguita, ma sulla cui accessione si intende normalmente esteso il Pignoramento. Altresì, risultano connessi **fattori minusvalenti correlati alla porzione di Viale comune non esplicitamente pignorata, alla ripresa delle finiture generali e al pagamento degli oneri oblativi.**

RIEPILOGO VALORI A BASE D'ASTA (E.I. 242/2024)

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNO	215.000,00 € (euro duecentoquindicimila)
VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO DUE	738.000,00 € (euro settecentotrentottomila)

Segue **Quesito 17** →*Ing. Maria Luisa Morrica*

**QUESITO 17**

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

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA

La **documentazione grafico-fotografica** del LOTTO UNO e del LOTTO DUE, le cui caratteristiche vengono di seguito sintetizzate, è completata con opportune didascalie e la stessa è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. Il rilievo metrico/fotografico è stato eseguito dal C.T.U. in data 13/03/2025 (cfr. Verbale congiunto di primo accesso in All. 8), alla presenza di:

- ▶ Collaboratore C.T.U. Ing. OMISSIS;
- ▶ Custode nominato Avv. OMISSIS.

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

– **distolaser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:**

- precisione di misura tipica: errore massimo ± 1.5 mm;
- portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;
- diametro punto laser in mm: 6 mm a 10 m, 30 mm a 50 m, 60 mm a 100 m;
- tecnologia IP 54;

– **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

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

I **rilevi fotografici** sono stati realizzati con l'ausilio di **fotocamera Samsung SM-S908B/DS**, con le seguenti specifiche tecniche:

Ing. Maria Luisa Morrica





- 12 MP Fotocamera Ultra Grandangolare Dual Pixel AF, F2.2, FOV 120°;
- 108 MP Fotocamera Grandangolare AF, OIS, F1.8, FOV 85°;
- Teleobiettivo da 10MP 3x Zoom Ottico, AF, OIS, F2.4, FOV 36°;
- Teleobiettivo da 10MP 10x Zoom Ottico, AF, OIS, F4.9, FOV 11°;
- diaframma con apertura $f\ 1.8 + f\ 2.2 + f\ 2.4 + f\ 4.9$;
- zoom digitale fino a 10x;
- autofocus con Focus Pixels;
- HDR automatico per le foto;
- stabilizzazione automatica dell'immagine;
- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: JPEG.

Il LOTTO UNO e il LOTTO DUE sono stati completamente inquadrati con:

- l'identificazione dell'accessibilità;
- l'individuazione del contesto urbano di ricaduta;
- la localizzazione dell'unità immobiliare eseguita;
- il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.

La relazione grafico fotografica è stata redatta in separato file distinto dalle presenti
Risposte ai Quesiti del mandato.

Segue **Quesito 18** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**QUESITO 18**

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

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, non si è reso necessario contattare l'Ill.ma G.E., in quanto l'Esperto è riuscito a concertare, unitamente alla Custodia che ha curato le operazioni di notifica, un accesso bonario presso il compendio esecutato, e ha trovato debiti riscontri presso i Pubblici Uffici.

Segue **Quesito 19** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**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. 242/2024, è stato nominato il Custode Giudiziario nella persona della preg.ma Avv. OMISSIS e, dunque, sarà cura della sottoscritta C.T.U. tenersi a disposizione della Custodia, anche in *itinere* di Procedura. Relativamente ad eventuali **problemi strutturali**, si sottolinea che:

- gli interni del **LOTTO UNO** e gli esterni dell'Opificio industriale si presentano in **mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, con presenza di taluni quadri fessurativi e fenomeni di dissesto statico**, fattori questi di minusvalenza già contemperati nella formazione del Prezzo base di Vendita. Si precisa altresì che i fenomeni di dissesto statico, comunque, non risultano per nulla ostativi a brevi visite che potrà predisporre il futuro Professionista Delegato, qualora si adisse alla Vendita Giudiziaria del LOTTO UNO;
- gli interni del **LOTTO DUE** e gli esterni del Fabbricato plurifamiliare di ricaduta si presentano in **discrete condizioni di conservazione e manutenzione**, ad eccezioni di lievi fenomeni infiltrativi e necessità di ritinteggiatura. Pertanto, non si ravvedono motivi di pregiudizio statico per il cespite esecutato.

Segue **Congedo C.T.U.** →

Ing. Maria Luisa Morrica



**CONGEDO C.T.U.**

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **data udienza 08/07/2025** già fissata dall'Ill.ma G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio.

La presente relazione di Elaborato Peritale si compone di n. **96 pagine**, compresa l'intestazione, ed oltre **10 gruppi di Allegati**.

Con osservanza.

Salerno, 22/05/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Maria Luisa Morrica

(f.to digitalmente)

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

Ing. Maria Luisa Morrica





ELENCO ALLEGATI

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

ALLEGATI 2: COPIE ATTI DEL PROCEDIMENTO

ALLEGATI 3: TITOLI DI PROPRIETÀ PRINCIPALE E RELATIVE TRASCRIZIONI

ALLEGATI 4: DATI ANAGRAFICI DEI DEBITORI

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ALLEGATI 6: VISURE IPOTECARIE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ATTINENTI AI CESPITI ESECUTATI

ALLEGATI 7: TITOLI EDILIZI DEI BENI PIGNORATI

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

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

ALLEGATI 10: RILIEVI METRICI DEI BENI ESECUTATI

ALTRI ALLEGATI

RISPOSTE CON OMISSIS PER PUBBLICAZIONE SU SITO ASTE IMMOBILI;

RIEPILOGO SINTETICO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI;

RELAZIONI GRAFICO-FOTOGRAFICHE;

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

Ing. Maria Luisa Morrica

