



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 40/2020/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

attuale G.E. Ill.ma Dott.ssa Sara Serretiello

E.I. n. R.G.E. 40/2020

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.

(udienza fissazione modalità di vendita: 13/06/2024)

CREDITORE PROCEDENTE :

DEBITTORE:

GIUGNO 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Arch. MANCUSO STELLA

Via Isonzo,18

84087

Sarno

Cell.342/5030586

e-mail: mancuso.stella@gmail.com

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

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3289329129





SOMMARIO

SOMMARIO	2
CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 32/2024)	4
RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.	5
QUESITI 1-2-3	5
QUESITO 4	6
QUESITO 5	6
QUESITO 6	6
QUESITO 7	6
QUESITO 8	7
QUESITO 9	7
QUESITO 10	7
QUESITO 11	7
QUESITO 12	8
QUESITO 13	8
QUESITO 14	9
QUESITO 15	9
QUESITO 16	9
QUESITO 17	10
QUESITO 18	10
QUESITO 19	10
QUESITI 1-2-3	11
QUESITO 4	13
QUESITO 5	35
QUESITO 6	36
QUESITO 7	37
QUESITO 8	38
QUESITO 9	39
QUESITO 10	40
QUESITO 11	41
QUESITO 12	43
QUESITO 13	44

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 14	45
QUESITO 15	48
QUESITO 16	49
QUESITO 17	53
QUESITO 18	54
QUESITO 19	55
CONGEDO C.T.U.	56

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 40/2020)

Il cespite oggetto di pignoramento consiste di un **Appartamento di tipo economico** al quarto ed ultimo piano, interno 12 di un fabbricato condominiale a scala unica priva di ascensore (*Condominio Palazzo Rispoli*), ubicato in Via Magellano 8/I e censito categoria *catastale A/3* (*Abitazione di tipo economico*).

Detta unità immobiliare è ubicata in *Località Belvedere di Battipaglia*, non distante dalla SS18 Tirrena Inferiore e dal centro cittadino. La toponomastica del fabbricato risponde sia a Via Magellano 8/I sia a Via Belvedere civ. 339/B

Dati catastali attuali:

- **LOTTO UNICO**: *N.C.E.U Battipaglia Foglio 28, part. 349, sub.16 , cat A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza catastale: 5,5 vani, Rendita: Euro 482,89.*

Note su configurazione Lotto:

Risultando l'Appartamento censito con un unico subalterno, la sottoscritta CTU ha configurato un **LOTTO UNICO**.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO:

Prezzo Base di Vendita intero **LOTTO UNICO: 72.000,00€** (*piena proprietà*)

(*diconsi euro settantaduemila/00 cent. di euro*)

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 32/2024 R.G.E. Tribunale di Salerno

Il sottoscritto **C.T.U. Arch. Stella Mancuso**, nata a *Nocera Inferiore (SA)* il *01/10/1985*, *C.I. n°AR9538181*, *C.F. MNCSLL85R41F912H*, *P.IVA n°05836890656* iscritto all'Albo *degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Salerno sez.A col n°d'ordine 3360*, domiciliata in *Via Isonzo n°18, 84087 Sarno (SA)*, *cell.342/5030586*, e-mail: *mancuso.stella@gmail.com*, **P.E.C.:** stella.mancuso@architettisalernopec.it,

AVENDO RICEVUTO

in data **23/11/2023** nomina di **Consulente Tecnico di ufficio**, dall'Ill.ma G.E. Dott.ssa Sara Serrettiello, relativamente al Procedimento di cui all'oggetto, ed avendo prestato Giuramento e conferimento incarico in data **28/11/2023**

RIFERISCE,

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

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*

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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

“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”

QUESITO 6

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

QUESITO 7

“Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre,

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”

QUESITO 8

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

QUESITO 9

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

QUESITO 10

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

QUESITO 11

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.),

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.”

QUESITO 12

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

QUESITO 13

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

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





QUESITO 14

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

QUESITO 15

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

QUESITO 16

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

Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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.”

Seguono risposte ai quesiti del mandato →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





QUESITI 1-2-3

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

L’analisi della Certificazione Notarile agli Atti del Procedimento per Notaio Maria Concetta Tredici del 27/02/2020, riporta i riferimenti della **nota di trascrizione del pignoramento del 14/02/2020 R.G. 5767 ed R.P. 4562** e contro

Il Pignoramento poggia **sull’Ipoteca Volontaria del 2006 alla base del**

Titolo Esecutivo.

Si rileva l’esistenza di **Ipoteca Legale del 2015** con intervento espletato

Le provenienze del cespite, tranne **talune differenze di nomenclatura della Dante Causa**
e con l’immobile solo posteriormente al primo Attoc1963
censito con proprio identificativo catastale sub. 16. Il CTU ha per altro visionato direttamente l’Atto

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

recepndo ulteriori informazioni circa gli esiti della Procedura fallimentar di restituzione del
cespit ben prima del trasferimento

Trattasi in ogni caso di semplici precisazioni, ma non si ravvedono motivi ostativi al prosieguo
dell'iter esecutivo.

Segue quesito 4 (illustrativo) →

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





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 UNICO:

Il cespite oggetto di pignoramento consiste in un appartamento sito al quarto piano di un palazzo condominiale di tipologia economica *nel Comune di Battipaglia nella Località Belvedere (SA)*.

Tale è riportato al N.C.E.U. del comune di Battipaglia (SA) con i seguenti Dati Catastali attuali:

- **LOTTO UNICO**: *Battipaglia Foglio 28, part. 349, sub.16 , cat A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza catastale: 5,5 vani, Rendita: Euro 482,89.*

Essendo pignorato per l’intero, tale unità immobiliare, ed essendo un unico appartamento con il subalterno 16, ed essendo riportato in un’unica scheda catastale, si è proceduto alla formazione di un **UNICO LOTTO**.

LOTTO UNICO

- *Immobilie sito nel centro abitato del Battipaglia (SA), costituito da un appartamento sito al quarto piano, int.12 di un condominio classificato in categoria catastale A/3 e quindi abitazione di tipo economico. L’appartamento è composto da piccolo ingresso/disimpegno, zona giorno con angolo cottura delimitato da penisola in muratura, due camere da letto, un piccolo ripostiglio ed un unico bagno. Sia dal soggiorno che da una della camere da letto vi è affaccio balconato. Allo stato attuale, essendo dismesso, l’appartamento risulta svuotato dall’arredo e*

Arch.Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

sono presenti solo alcuni dei mobili residui della zona giorno ma quasi del tutto sgombero. Le utenze sono disallacciate ma le condizioni restano discrete.

Sull'immobile non sussistono altri pignoramenti, né altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 40/2024.

CONFINI LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO nel suo complesso dei due livelli è delimitato e confina:

- ad *Ovest* sul prospetto principale con proprie
- a *Sud* tramite la porta di ingresso, alla scala condominiale a due rampe che collega i due corpi dello stabile e quindi, con il prospetto laterale dell'intero stabile con la Via Belvedere
- a *Nord* sul prospetto laterale tramite uno degli affacci della zona giorno e affaccio della zona notte, con via Magellano e Propriet.
- ad *Est* sul prospetto retrostante tramite affaccio bagno, con propriet.

NOTA C.T.U.: i confini del LOTTO UNICO , risultano agevolmente individuabili tramite setti murari, ingressi ed affacci, chiaramente indicati in planimetria catastale e mappa Wegis (cfr. Gruppo Allegati 5, mappa di seguito riportata per facilità di lettura).

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Stralcio mappa wegis Foglio 28 da cui è possibile dedurre i confini per come sopra illustrati.

Segue inquadramento territoriale →

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



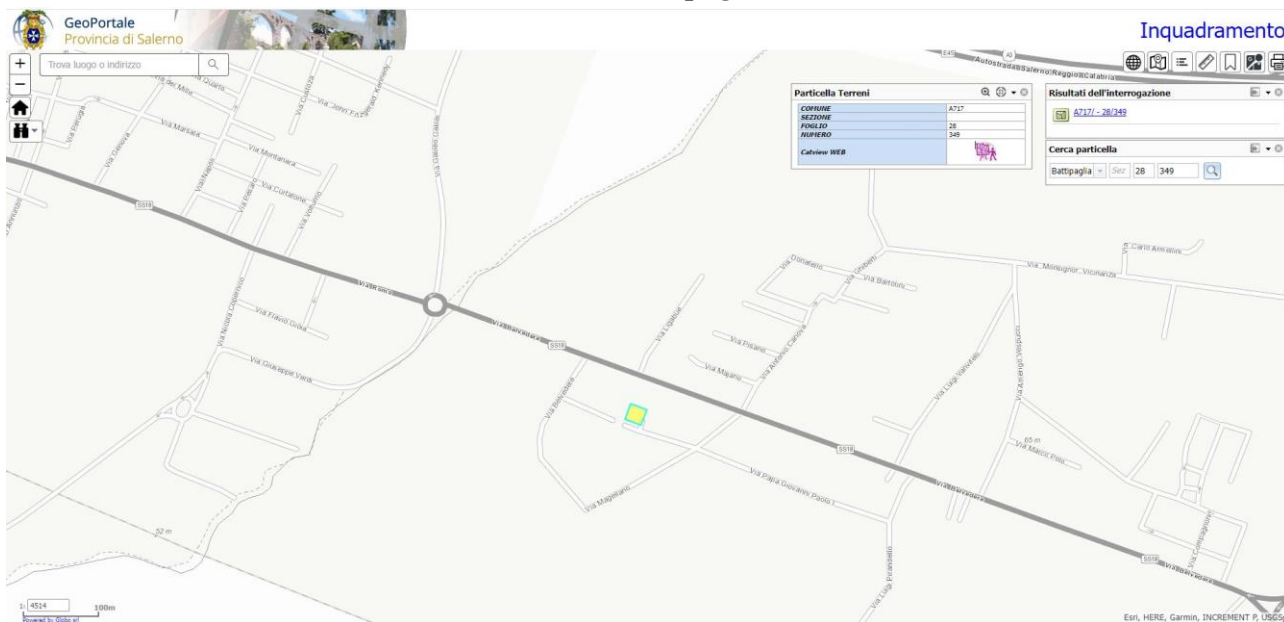


TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Lotto Unico ricade nel territorio Comunale di **Battipaglia (SA)**, **Località Belvedere**.



Stralci del Geoportale provinciale con indicazione toponomastica ed ortofoto

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Stralci del Geoportale provinciale con indicazione toponomastica ed ortofoto catasto.



Stralcio Google maps con individuazione del LOTTO UNICO .

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

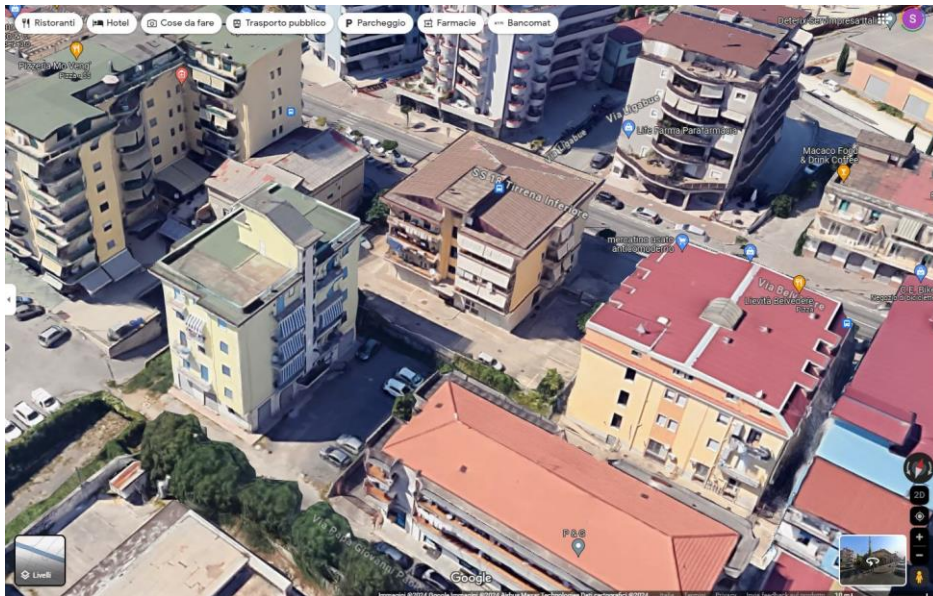
cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



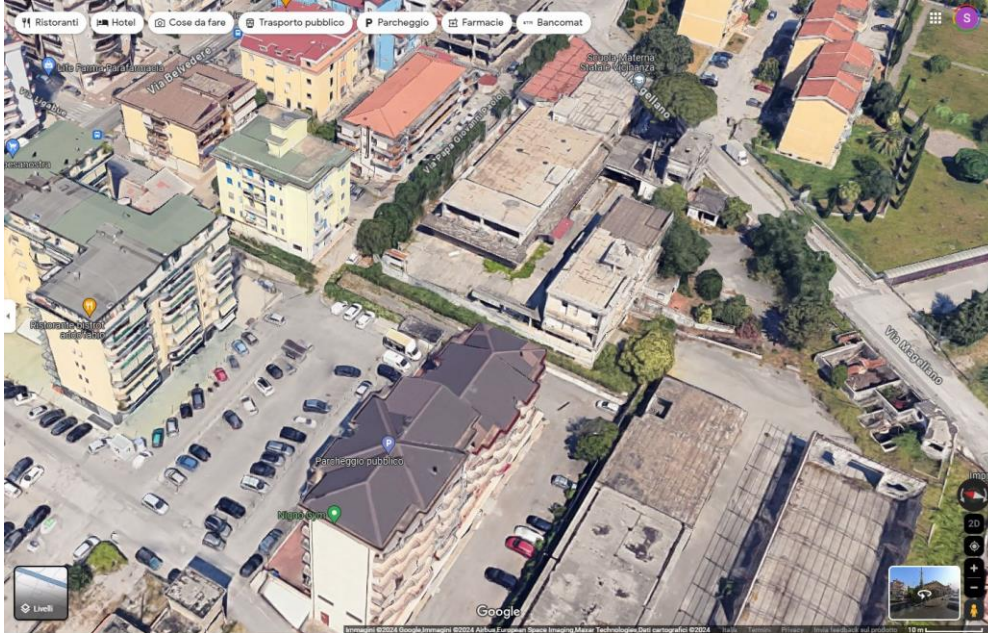
Arch. Stella Mancuso
Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)
e-mail: mancuso.stella@gmail.com – p.e.c.: stella.mancuso@architettisalernopec.it
cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



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





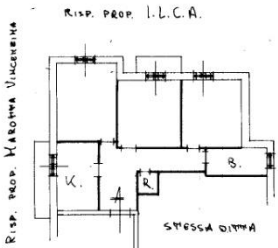



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMETRIA LOTTO UNICO Part. 349

Data presentazione: 27/03/1968 - Data: 10/02/2024 - n. T49055 - Richiedente: MNCSSL85R41F912H

MODULARIO F. - Cir. N. F. - 281	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) 
N° 044340B		
1° PIANO 3° PIANO	RISP. PROP. I.L.C.A. 	RISP. PROP. ERARIALI 2,11
RISP. NEOP. KAROTTA VINCHENNA SPRESSA DITTA RISP. PROP. ERARIALI 2,11		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		
DATA 27-3-1968 PROT. N° 607	28 349 16	

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





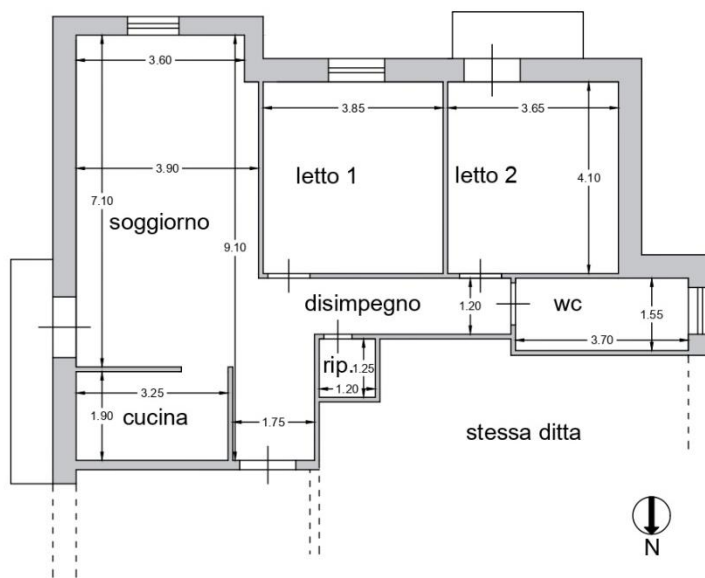
TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ASSETTO PLANIMETRICO Appartamento sub. 16

NCEU Battipaglia - Fl. 28 part. 349 sub. 16
Planimetria Stato di Fatto
Scala 1:100

Via MAGELLANO



Via BELVEDERE

il CTU
Arch. Stella Mancuso

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





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

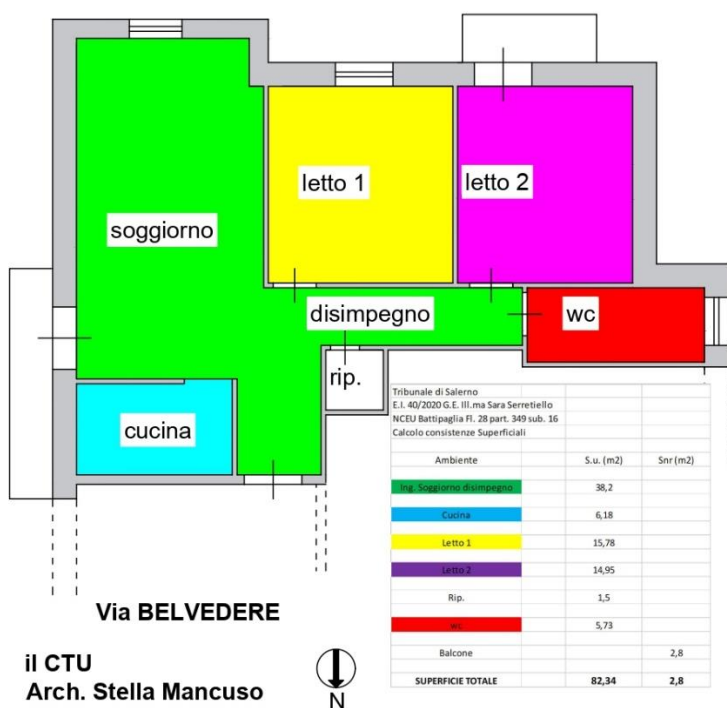
CALCOLO DELLE SUPERFICI Appartamento sub. 16

NCEU Battipaglia - FI. 28 part. 349 sub. 16

Planimetria Stato di Fatto

Scala 1:100

Via MAGELLANO



risp. prop. Grimaldi S.p.a.

Seguono foto contesto LOTTO UNICO: →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

FOTO CONTESTO LOTTO UNICO

Nelle seguenti foto sono indicate le strade di accesso al Condominio “Palazzo Rispoli”, gli accessi all’immobile dal fronte principale del piazzale di proprietà con l’indicazione del civ. 8/I di Via Magellano.



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





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

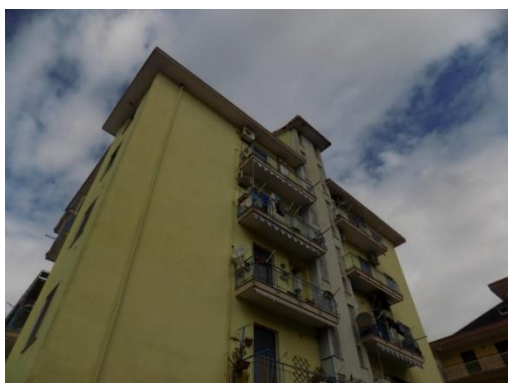
cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



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





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



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





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Seguono foto interni LOTTO UNICO: →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586

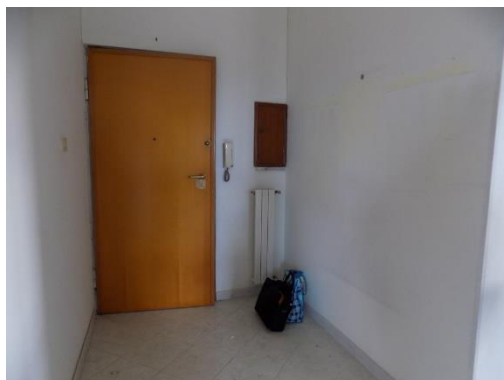




TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

FOTO INTERNI APPARTAMENTO LOTTO UNICO INT.12



Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

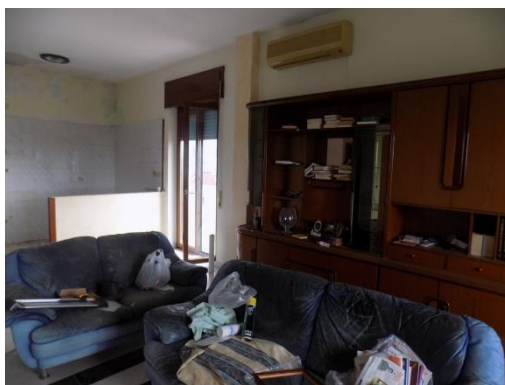
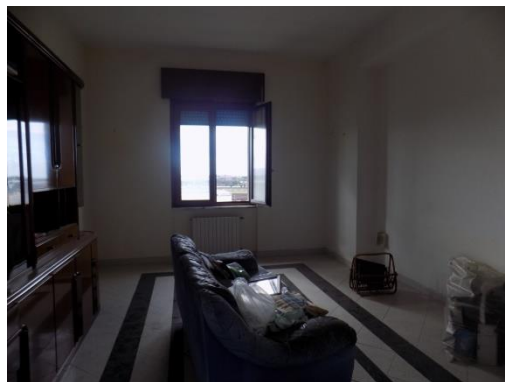
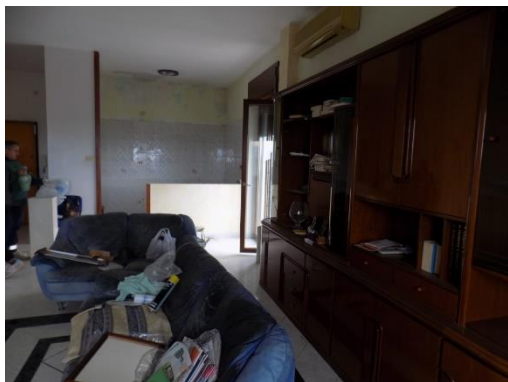
cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



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





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

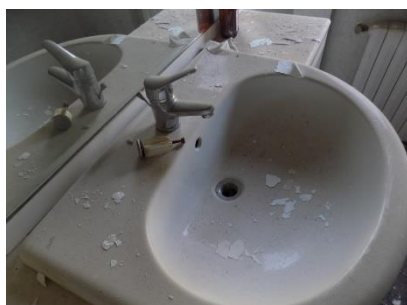
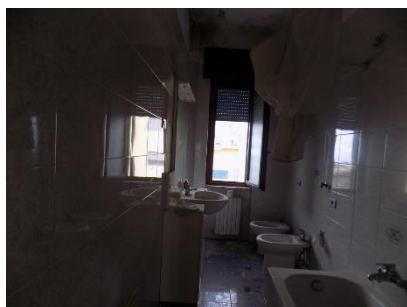


Foto dei degradi dovuti ad infiltrazioni.

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586



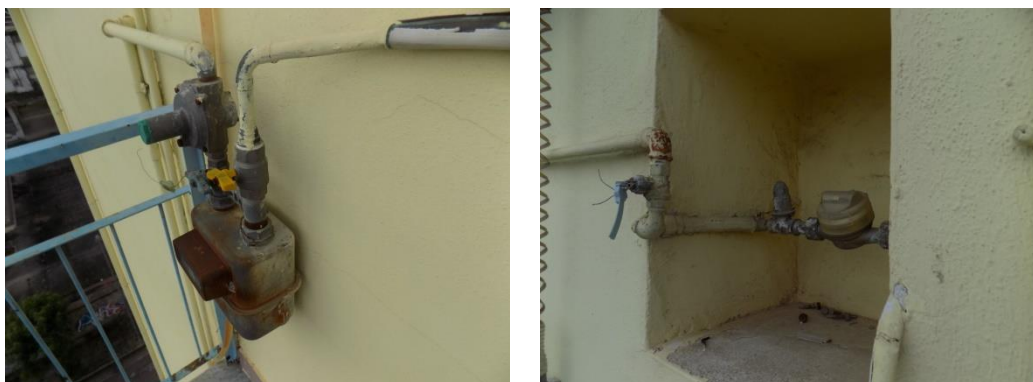


TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto dei dettagli di impiantistica.



Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto degli ulteriori dettagli di impiantistica all'esterno dell'appartamento

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

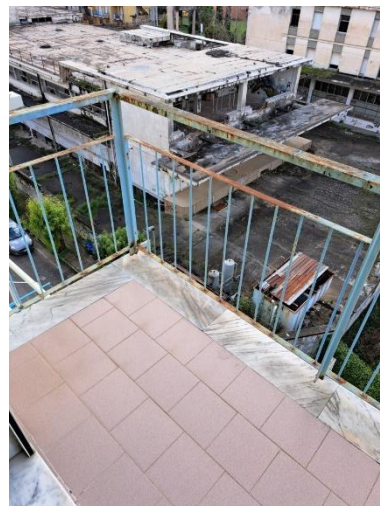


Foto degli affacci e del contesto di Località Belvedere.

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

Segue quesito 5 →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 6

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

Nella presente **E.I. 40/2020** il Pignoramento aggredisce la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà della _____ nata a _____ C.F. _____ in Regime Patrimoniale di separazione dei beni.

Pertanto non sussistono aspetti divisionali, nemmeno connessi a Stato Civile e Regime Patrimoniale del Debitore. Peraltro il Cespite risulta tecnicamente indivisibile, in quanto unico appartamento censito con unico subalterno sub. 16 e provvisto di unico accesso, nonché unico bagno e cucina.

Segue quesito 7 →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 7

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

All’esito dell’accesso C.T.U del 01/03/2024 , si è avuto modo di appurare come l’appartamento LOTTO UNICO censito in N.C.E.U. foglio 28, part.349, sub.16, al quarto ed ultimo piano di un edificio condominiale dalla doppia toponomastica Via Belvedere n°339/B int.12, scala unica e Via Magellano n°8/I , risulta momentaneamente dismesso con utenze disallacciate quasi sgombero da arredi con residui beni mobili di proprietà della Sig.ra _____ che conserva ancora la residenza anagrafica presso il cespite, seppur di fatto domiciliata altrove.

Detto appartamento non è soggetto ad alcun contratto di locazione, e , allo stato, non risulta materialmente fruibile.

Ai fini della presente Procedura E.I. 40/2020, detto cespite è da ritenersi libero, ovvero privo di contratti opponibile all’Acquirente.

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

Segue quesito 8 →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/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.”

Si è già precisato al precedente quesito 7, come **l'appartamento LOTTO UNICO presenti utenze disallacciate, talune tracce di umidità ed il cespite si renda meritevole di interventi manutentivi.**

Pertanto risultando il bene improduttivo di rendita all'attualità, non è possibile per detto cespite, stimare un canone locativo che sia per davvero meritato e congruo.

Segue quesito 9 →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 9

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

Sia dalle Visure Catastali (Cfr. Gruppo Allegati 5), sia dal Titolo di proprietà principale, Atto di Compravendita per Notaio Pasquale Cammarano del 31/05/2006 REP. 78056, si deduce come l'Esecutata _____ nata a _____ C.F.

_____, sia coniugata in **Regime Patrimoniale di separazione legale dei beni.**

Pertanto non sussistono questioni divisionali connesse a Stato Civile e Regime Patrimoniale del Debitore.

Segue quesito 10 →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





QUESITO 10

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

All’Esito dell’accesso CTU del 01/03/2024, la Sig.ra

dichiarava che il fabbricato plurifamiliare in Via Magellano 8/I cap. 84091 Battipaglia in località Belvedere con ulteriore toponomastica Via Belvedere n°339/B , int.12, scala unica, risulta provvisto di Amministrazione condominiale che prende il nome di CONDOMINIO PALAZZO RISPOLI con Amministratore pro tempore

Da resoconto dell’Amministrazione condominiale datato 28/05/2024, risultano **oneri condominiali pendenti per circa 1.060,95 euro**, legati principalmente a bollette ordinarie ma anche a taluni interventi di manutenzione straordinaria ed assicurazione annuale del fabbricato.

Resterà poi ovviamente cura della futura Custodia Giudiziale a predisporre, di interfacciarsi con l’Amministrazione condominiale anche in itinere di procedure.

Segue quesito 11 →

Arch.Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





QUESITO 11

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

Dalla Certificazione Notarile per Notaio Tredici si evince, oltre al Pignoramento in favore del Procedente [redacted] sul quale è incardinata la presente **E.I. 40/2020, Pignoramento** trascritto il **14/02/2020** con **R.G. 5777** ed **R.P. 4562**, insiste anche **Ipoteca Volontaria** alla base del Titolo Esecutivo iscritta in favore del Procedente [redacted]

il **09/06/2006** con **R.P. 9123** e **R.G. 31851** oltre che **Ipoteca Legale** iscritta in favore di altro Creditore diverso dal Procedente Agenzia delle Entrate e riscossione già intervenuta il **10/09/2015** con **R.P. 4034** e **R.G. 31476**.

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





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente procedura esecutiva E.I. 40/2020, sono pari a:

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

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

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

$$294 + 35 = \underline{\underline{329,00 \text{ €}}} \text{ (diconsi trecentoventinove/00 euro)}$$

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

Segue quesito 12 →

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





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 12

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

Dai raffronti tra Titolo di Proprietà principale Atto Cammarano 2006 visionato dalla Sottoscritta CTU presso l’Archivio Notarile Distrettuale in data 30/05/2024, e i contenuti della Certificazione Notarile Sostitutiva, nonché le risultanze Catastali, all’esito di un controllo incrociato **non risultano incongruenze tali da poter inficiare l’Iter Esecutivo.**

Semplicemente si rimarcano ulteriormente le lievissime discrasie sul nome della Dante Causa, sull’appartamento trasferito inizialmente nel 1963 privo di proprio subalterno catastale (sub. 16 assegnatosi in un secondo momento), sulla Procedura Fallimentare non novellata in Certificazione Notarile Sostitutiva e tuttavia poi conclusasi senza ripercussioni sull’Appartamento LOTTO UNICO.

Segue quesito 13 →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586



**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 ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

Relativamente agli **aspetti edilizi**, si relaziona quanto segue:

Il LOTTO UNICO, corrispondente all’unità immobiliare int. 12 piano 4° Appartamento sub.16, afferisce a fabbricato condominiale che, fu costruito ab origine, in data anteriore al 01/09/1967, e pertanto non suscettibile a nessun Titolo Edilizio ab origine.

Poiché l’ispezione diretta dei luoghi ha evidenziato **necessità di interventi di manutenzione straordinaria, riallacciamento utenze, risanamento da taluni fenomeni di aggressione dell’umidità**, fermo restando ogni prerogativa e parere formale in capo agli Uffici ed Enti Preposti per competenza (Comune di Battipaglia, Agenzia del Territorio/Catasto, etc.) a fini puramente estimativi la sottoscritta CTU ravvede motivi di detrazione legati proprio a tali fattori minusvalenti, oltre che agli oneri condominiali pendenti, il tutto illustrato al successivo quesito 14 di stima.

Segue quesito 14 di stima →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586



**QUESITO 14**

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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della **stima del Lotto Unico** (Appartamento di Cat. A/3 – abitazione di tipo economico – ubicato in Località Belvedere nel Comune di Battipaglia (SA)):

- esaminato attentamente lo **stato dei luoghi che vede la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, riallacciamento utenze e risanamento di taluni fenomeni di umidità;**
- tenuto conto dell'ubicazione del Cespite in Località Belvedere nel centro urbano di Battipaglia;

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

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico** basato sul parametro superficiale, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei Valori OMI, dei Valori Borsino e dei valori Listino Quotazioni MetroQuadro, il valore unitario per abitazioni di tipo economico in Località Belvedere, sono state praticate alle consistenze complessive, le **aliquote di minusvalenza legate alla necessità di interventi di rimessa a nuovo ed alle pendenze condominiali**, il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita** (Valore a base d'Asta del Lotto Unico App. sub.16).

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

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





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

Procedimento Monoparametrico STIMA Lotto Unico
su base OMI/BORSINO/QUOTAZIONE METROQUADRO

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

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

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;

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

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

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, i **valori unitari di abitazioni di tipo economico** forniti dalle tre **Fonti Indirette** relativamente alla **Località Belvedere di Battipaglia (SA)**, si perviene ai seguenti **VALORI BASE UNITARI Per la stima:**

$$V.\text{unitario medio Alloggi} = \frac{1.100+1.097+1.000}{3} \approx 1.065,00 \text{ €/mq.}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali (interni appartamento pari a circa 83 mq con balconi per circa 3 mq)**, come illustrato al precedente quesito 4, nonché considerando un'aliquota **minusvalente congrua del 20%** comprensiva sia degli interventi di manutenzione straordinaria, sia del riallacciamento delle utenze, sia della sanificazione degli ambienti contro i fenomeni di umidità, sia dello smaltimento di materiali residui risultanti dallo sgombero, sia delle pendenze condominiali attuali e future, si ottiene in cifra tonda dunque il **valore di stima del Lotto Unico**, come appresso indicato:→

STIMA INTERO LOTTO UNICO

- Interni Appartamento = 1.065,00 €/mq. X 83 mq = 88.395, ≈ **89.000,00 €**
- Balconi di servizio = 1.065 €/mq. X 0,30 x 3 mq = 958,50, ≈ **1.000,00 €**
- Fattori minusvalenti = - 20% ≈ **-18.000,00 €**

Val. Base d'Asta Lotto Unico Appartamento sub.16:

$$(90.000,00 - 18.000,00) = \mathbf{72.000,00\text{€}}$$

Si Può quindi assumere in definitiva il seguente Valore a base d'asta per l'unità immobiliare esecutata:

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 72.000,00€ (piena proprietà)
(diconsi euro settantaemila/00 cent. di euro)

Segue quesito 15 →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 15

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

All'esito degli accessi C.T.U del 01/03/2024 , l'appartamento risulta solo minimamente arredato con piccoli quantitativi di beni mobili non eseguiti di proprietà della Sig.ra che saranno verosimilmente sgomberati dal Nucleo familiare interessato alla loro conservazione. Pertanto non si rende necessaria stima costi di trasloco o valore beni residuali che saranno sgomberati, quanto piuttosto sono stati contemperati, al quesito 14 di stima precedente, gli oneri di sanificazione, riallacciamento utenze, sgomberi di materiali di risulta e risanamento di fenomeni di aggressione dell'umidità.

Segue quesito 16 →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





QUESITO 16

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

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

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

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. n°32/2024)

➤ *Immobile sito nel centro abitato del Battipaglia (SA), costituito da un appartamento sito al quarto piano, int.12 di un condominio classificato in categoria catastale A/3 e quindi abitazione di tipo economico. L'appartamento è composto da piccolo ingresso/disimpegno, zona giorno con angolo cottura delimitato da penisola in muratura, due camere da letto, un piccolo ripostiglio ed un unico bagno. Sia dal soggiorno che da una della camere da letto vi è affaccio balconato. Allo stato attuale, essendo dismesso, l'appartamento risulta svuotato dall'arredo e*

Arch.Stella Mancuso

Via Isonzo,18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

sono presenti solo alcuni dei mobili residui della zona giorno ma quasi del tutto sgombero. Le utenze sono disallacciate ma le condizioni restano discrete.

Sull'immobile non sussistono altri pignoramenti, né altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 40/2024.

CONFINI LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO nel suo complesso dei due livelli è delimitato e confina:

- ad *Ovest* sul prospetto principale con proprietà
- a *Sud* tramite la porta di ingresso, alla scala condominiale a due rampe che collega i due corpi dello stabile e quindi, con il prospetto laterale dell'intero stabile con la Via Belvedere
- a *Nord* sul prospetto laterale tramite uno degli affacci della zona giorno e affaccio della zona notte, con via Magellano
- ad *Est* sul prospetto retrostante tramite affaccio bagno, con proprietà

Prezzo Base di Vendita LOTTO UNICO: 72.000,00€ (piena proprietà)

(diconsi euro settantaue mila/00 cent. di euro)

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

TITOLI DI PROPRIETA'

Dal Titolo di proprietà principale visionato dalla sottoscritta CTU presso l'Archivio Notarile Distrettuale, risulta quanto segue:

- CON RIFERIMENTO AL TITOLO DI PROPRIETA' PRINCIPALE: L'Esecutata
, coniugata in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, acquistò il LOTTO UNICO Appartamento sub. 16 int. 12 al quarto piano dalla Sig.ra
on **Atto di Compravendita del 31/05/2006 per Notaio Pasquale Cammarano Rep. 78056 Racc. 32556 registrato il 08/06/2006 al numero 3257 e trascritto a Salerno il 09/06/2006 ai numeri R.G. 31848 ed R.P. 19063.**
- CON RIFERIMENTO ALLA PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE: La Dante causa dell'Esecutata Sig.ra
, aveva comprato il cespite dal Sig.
con **Atto di Compravendita del 27/06/1963 per Notaio Francesco Spirito Rep. 162491 registrato il 15/10/1963 al numero 1604 e trascritto a Salerno il 27/09/1963 ai numeri R.G. 21508 ed R.P. 1888.**
- CON RIFERIMENTO ALLA PROCEDURA FALLIMENTARE INTERMEDIA: Il Sig.
, subì procedura fallimentare che portò, con Sentenza del 1967, alla revocazione temporanea della Atto di Compravendita per Notaio Spirito del 1963 facendo conferire il bene nella massa fallimentare fino al Decreto del Tribunale di Salerno risalente al 1984 che restituì il Bene nella disponibilità della Sig.ra
la quale lo alienò nel 2006 all'Esecutata

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'analisi della Certificazione Notarile agli Atti del Procedimento per Notaio Maria Concetta Tredici del 27/02/2020, riporta i riferimenti della **nota di trascrizione del pignoramento del 14/02/2020 R.G. 5767 ed R.P. 4562 in favore di** e contro

3fr Gruppi

Allegati 2,3 e 6 . Il Pignoramento poggia **sull'Ipoteca Volontaria del 2006 alla base del Titolo Esecutivo.**

Si rileva l'esistenza di **Ipoteca Legale del 2015** con intervento espletato dall'Agenzia delle Entrate Riscossione. Le provenienze del cespite, tranne **talune differenze di nomenclatura della Dante Causa e con l'immobile solo posteriormente al primo Attoc1963**

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

censito con proprio identificativo catastale sub. 16. Il CTU ha per altro visionato direttamente l'Atto recependo ulteriori informazioni circa gli esiti della Procedura fallimentare di restituzione del cespite alla Sig.r: . nel 1984, ben prima del trasferimento all'Esecutata nel 2006.
Trattasi in ogni caso di semplici precisazioni, ma non si ravvedono motivi ostativi al prosieguo dell'iter esecutivo.

ASPETTI EDILIZI

Relativamente agli **aspetti edilizi**, si relaziona quanto segue:

Il LOTTO UNICO, corrispondente all'unità immobiliare int. 12 piano 4° Appartamento sub.16, afferisce a fabbricato condominiale che, fu costruito ab origine, in data anteriore al 01/09/1967, e pertanto non suscettibile a nessun Titolo Edilizio ab origine.

Poiché l'ispezione diretta dei luoghi ha evidenziato **necessità di interventi di manutenzione straordinaria, riallacciamento utenze, risanamento da taluni fenomeni di aggressione dell'umidità**, fermo restando ogni prerogativa e parere formale in capo agli Uffici ed Enti Preposti per competenza (*Comune di Battipaglia, Agenzia del Territorio/Catasto, etc.*) a fini puramente estimativi la sottoscritta CTU ravvede motivi di detrazione legati proprio a tali fattori minusvalenti, oltre che agli oneri condominiali pendenti, il tutto illustrato al successivo quesito 14 di stima.

Segue quesito 17 →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 17

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

RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I.n° 32/2024)

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

Il rilievo fotografico è stato estratto in data accesso CTU **01/03/2024** dalle ore 10:00 alle ore 11:00 alla presenza del Collaboratore Ing. Alfonso D'Arco e _____ della Debitrice Sig.ra _____, la quale si è resa disponibile a consentire l'accesso ed a fornire contatti telefonici e mail per urgenze e comunicazioni.

Segue quesito 18 →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 18

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

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si è reso necessario contattare l’Ill.ma G.E. Dott.ssa SERRETIELLO tramite Istanza di Proroga in quanto non è stato agevole rintracciare Parte Debitrice.

Segue quesito 19 →

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





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

QUESITO 19

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

Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 40/2020, non è stato, sinora, nominato alcun Custode Giudiziario. Tuttavia sarà cura della Sottoscritta CTU tenersi a completa disposizione della Custodia Giudiziale che venisse predisposta all'esito dell'Udienza 13/06/2024 o successive.

Inoltre si ribadisce che il LOTTO UNICO pur risultando appartamento momentaneamente dismesso con utenze disallacciate, non presenta problematiche strutturali o di dissesto statico, al di là di taluni interventi di manutenzione di cui necessita.

Segue congedo C.T.U. →

Arch. Stella Mancuso

Via Isonzo, 18 – 84087 Sarno (SA)

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

cell.: 3425030586





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 32/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **data udienza 13/06/2024** già fissata dall'Ill.ma G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, non essendo stata ancora disposta Custodia Giudiziale.

Con Osservanza.

01/06/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Stella Mancuso
(f.to digitalmente)

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

