

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Giuseppina Valiante

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 218/2024 R.G.E.I.

Promosso da:

DEUTSCHE BANK S.p.a.

(Creditore procedente)

c/



(Debitrice)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Salerno, 03 novembre 2025

L'Esperto C.T.U.

ing. Alessandro Gambardella



Indice

1. Premessa. 5
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza. 8
3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato: 9
 - **Quesiti 1-2-3:** 1) “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 c.p.c. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca senz’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 detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti dal punto n. 4 in poi”; 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 in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal punto n. 4 in poi”. 9
 - **Quesito 4:** “Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.”. 10
 - **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 acquisiti mortis causa non trascritti”. 23
 - **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”. 26
 - **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 alla 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, si 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”. **26**

- **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.”. **27**
- **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”. **28**
- **Quesito 10:** “Riferisca l’esistenza di formalità, vincoli od 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 e 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 e 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*)”. **28**
- **Quesito 11:** “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e 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”. **31**
- **Quesito 12:** “Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”. **35**
- **Quesito 13:** “Riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 n. 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, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art. 40, comma 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'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria". **35**

- **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 agenzie 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 e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”. **42**
- **Quesito 15:** “Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato”. **49**
- **Quesito 16:** “Corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto 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 ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Romance” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), 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 ed 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato”. **50**



- **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”. **50**

- 4. Congedo C.T.U. **51**

- 5. Elenco allegati. **52**



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giuseppina Valiante, presso il Tribunale di Salerno – Terza Sezione Civile.

1. Premessa.

Il G.E., dott.ssa Giuseppina Valiante, dovendo procedere alla stima del compendio pignorato, con proprio provvedimento del 10/05/2025 conferiva al sottoscritto ing. Alessandro Gambardella, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n. 3482, l'incarico di Esperto Stimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 218/2024 R.G.E.I. instaurata da Deutsche Bank S.p.a. (creditore) c/ la [REDACTED] (debitrice).

Con verbale di accettazione dell'incarico conferito sottoscritto dallo scrivente in data 16/05/2025 venivano, tra l'altro, riportati i seguenti quesiti:

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca senz'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 detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti dal punto n. 4 in poi”;*
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 in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal punto n. 4 in poi”;*

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

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

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.";
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";
10. "Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli od 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 e 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 e 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";
11. "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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";
12. "Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato";
13. "Riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 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, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario



potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 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'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";

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 agenzie 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 e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise*”;
15. *“Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato*”;
16. *“Corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto 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 ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Romance” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), 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 ed 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato*”;



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”.*

Il G.E., in fase di conferimento incarico, non indicava alcuna tempistica in merito al deposito della consulenza tecnica e alle propedeutiche procedure di preliminare consegna della relazione peritale alle parti in vista dell'udienza di prosieguo fissata inizialmente per il giorno 8 luglio 2025.

Lo scrivente, attesa la ristrettezza dei tempi per lo svolgimento dell'incarico peritale conferitogli, ha provveduto a presentare in data 04/06/2025 istanza di proroga di 120 giorni dei termini per la consegna della relazione peritale, e cioè fino al 5 novembre 2025, successivamente concessi dal G.E. in data 11/06/2025 con rinvio dell'udienza dell'8 luglio 2025 al 17 dicembre 2025.

A tal fine, in ordine con la proroga concessa dal G.E. e con la tempistica ritualmente adottata, lo scrivente entro il termine del 5 novembre 2025, 42 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il 17 dicembre 2025, provvederà per il deposito della consulenza, con l'onere di trasmettere entro il medesimo termine la relazione ai creditori ed al debitore, con invito a questi ultimi a fargli pervenire eventuali note entro i successivi 15 giorni e, cioè, fino al 20 novembre 2025: in caso di acquisizione di note tecniche, lo scrivente è tenuto a rendere i relativi chiarimenti in sede di udienza.

Lo scrivente è tenuto, altresì, ad inviare in allegato all'originale della perizia da depositare anche l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Nelle pagine che seguono si offrono le risposte ai quesiti formulate sulla base dello studio degli atti tecnici ed amministrativi in atti e/o acquisiti durante lo svolgimento delle operazioni peritali, nonché delle indagini e dei rilievi effettuati in loco.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Si riporta di seguito la cronologia delle operazioni eseguite dallo scrivente al fine di ottemperare all'incarico conferito dal G.E.:

1. **16/05/2025:** deposito verbale accettazione incarico C.T.U.;
2. **16/05/2025 - fine incarico:** indagini telematiche e visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro);
3. **29/05/2025:** 1° e unico accesso sui luoghi per operazioni peritali (*cf. Verbale operazioni peritali*);
4. **29/05/2025:** acquisizione copie degli atti notarili c/o presso l'Archivio Notarile di Salerno di seguito elencati:
 - atto dott. Guglielmo Barela del 15/09/1998;
 - atto dott.ssa Giuseppina Pessolano del 21/05/2001;
 - atto dott.ssa Rosa Traiano del 29/12/2009;



- atto dott.ssa Rosa Traiano del 15/02/2012;
- 5. **29/05/2025:** richiesta via PEC di accesso formale ad atti e documenti presso il settore “Servizi Edilizia Privata” del Comune di Battipaglia;
- 6. **29/05/2025:** richiesta via PEC di accesso formale ad atti e documenti presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Bellizzi reiterata con diversa procedura in data 30/05/2025;
- 7. **17/06/2025, 26/06/2025 e 20/10/2025:** accesso c/o l’Ufficio Urbanistica del Comune di Bellizzi;
- 8. **03/07/2025:** accesso c/o il settore “Servizi Edilizia Privata” del Comune di Battipaglia;
- 9. **02/09/2025:** richiesta informazioni condominiali amministratore *pt* Condominio via Giovanni Cuomo n. 109, 84092 – Bellizzi (SA);
- 10. **02/09/2025:** richiesta informazioni condominiali amministratore *pt* “Condominio Girasole” via Belvedere n. 272, 84091 – Battipaglia.;
- 11. **09/10/2025:** acquisizione copia atto notarile c/o presso l’Archivio Notarile di Salerno di seguito elencato:
 - atto dott. Elio Rosapepe del 18/10/1982.

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari, si entra nel merito delle risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

Quesiti 1-2-3: 1) *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca senz’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 detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti dal punto 4 in poi”;* 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 in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli dal punto 4 in poi”.*

La procedura esecutiva ha avuto inizio con la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, eseguita in data 10/07/2024 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 07/08/2024 ai nn. 35284/28919, ad istanza della “Deutsche Bank S.p.a.” con sede in Milano Piazza del Calendario, 3 – C.F.: 01340740156 (creditore), rappresentata e difesa dall’avv. Giovanni Re (PEC: giovanni.re@forotorre.it), con il quale



venivano sottoposti ad esecuzione forzata i beni di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] quest'ultima rappresentata e difesa dall'avv. Paola Varuzza (PEC: avvpaolavaruzza@pec.ordineforense.salerno.it), identificati al F. 1 p.lla 525 sub 40 del N.C.E.U. del Comune di Bellizzi (SA) e al F. 25 p.lla 2580 sub 32 del N.C.E.U. del Comune di Battipaglia (SA), a fronte del credito di € 63.109,75 in virtù della sentenza del Tribunale di Salerno n. 3548 del 08/08/2023, pubblicata in data 09/08/2023, il tutto così come riportato nella “Nota Riepilogativa di Precisazione del Credito e Contestuali Note di Trattazione Scritta” dell'avv. Giovanni Re del 05/05/2025.

Successivamente, oltre al creditore procedente, la “BPER Banca S.p.a.” con sede legale in Modena alla Via San Carlo nn.8/20 C.F.: 01153230360 – P.I.: 03830780361, rappresentata e difesa dall'avv. Stefania Prete (PEC: avvocatoprete@legalmail.it), giusta procura del procuratore dott. Antonio Apicella del 21/02/2025, in data 21/02/2025 ha proposto intervento nella procedura n. 218/2024 R.G.E.I. in danno [REDACTED]

[REDACTED] giusta accettazione tacita di eredità trascritta in data 07/08/2024 Reg. Gen. n. 35283 – Reg. Part. n. 28918, per un credito complessivo di € 102.857,36 in forza del contratto di mutuo fondiario stipulato con atto del notaio Rosa Troiano del 15/02/2012, Rep. n. 99641 – Racc. n. 20561, con il quale l'allora Banca della Campania (poi fusa per incorporazione in BPER BANCA) concedeva al predetto sig. Asparago Americo (parte mutuataria e datrice di ipoteca) e [REDACTED] la somma di € 70.000,00, il tutto con riserva di precisare ulteriormente il credito nel corso della procedura esecutiva immobiliare.

In data 15/05/2025 lo scrivente ha estratto telematicamente copia integrale della seguente documentazione raccolta nel fascicolo identificato al n. 218/2024 R.G.E.I. relativa al bene oggetto di procedura esecutiva:

- **atto di pignoramento notificato il 10/07/2024;**
- **nota di iscrizione al ruolo del 04/07/2024;**
- **nota di trascrizione del pignoramento del 07/08/2024 (Reg. Gen. 35284 – Reg Par. 28919);**
- **istanza di vendita del 10/09/2024;**
- **relazione notarile rilasciata in data 03/09/2024 dal notaio dott. Pietro Di Nardo e depositata in atti il 10/09/2024;**
- **atto di intervento del 21/02/2025**

che è ritenuta completa ed idonea per cui è possibile procedere nelle operazioni peritali secondo i quesiti posti dal G.E. ai nn. 4-15.

Quesito 4: “Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul



medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque G.E.”.

I beni oggetto di attuale E.I. consistono in un immobile ad uso commerciale ubicato al piano terra fronte strada di un fabbricato sito nel Comune di Bellizzi alla via Giovanni Cuomo n. 115, nel prosieguo denominato **LOTTO 1°**, e di un immobile ad uso box/autorimessa ubicato al piano primo sottostrada di un fabbricato denominato “Condominio Girasole” sito alla via Belvedere n. 272 del Comune di Battipaglia, nel prosieguo denominato **LOTTO 2°**, di seguito descritti:

LOTTO 1° - IMMOBILE SITO IN BELLIZZI ALLA VIA GIOVANNI CUOMO N. 115 AL PIANO TERRA FRONTESTRADA, (IN N.C.E.U. F. 1 P.LLA 525 SUB 40 CTG C/1 CL. 3)

LOTTO 2° - IMMOBILE SITO IN BATTIPAGLIA NEL FABBRICATO ALLA VIA BELVEDERE N. 272 AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, (IN N.C.E.U. F. 25 P.LLA 2580 SUB 32 CTG C/6 CL. 9)

Sulla scorta di quanto sopra, si darà riscontro al presente ed ai successivi quesiti descrivendo le caratteristiche per ciascun singolo lotto come sopra riportati.

DESCRIZIONE LOTTO 1°

L’immobile descritto nella presente perizia come **LOTTO 1°** ed indicato nella nota di trascrizione del pignoramento consiste in un locale commerciale, con accesso unico fronte strada dalla via Giovanni Cuono n. 115 nel Comune di Bellizzi, costituito da un ambiente servito da un vano finestra a luce ingrediente a circa 2,80 m ed un piccolo vano bagno cieco con solo lavabo e wc.

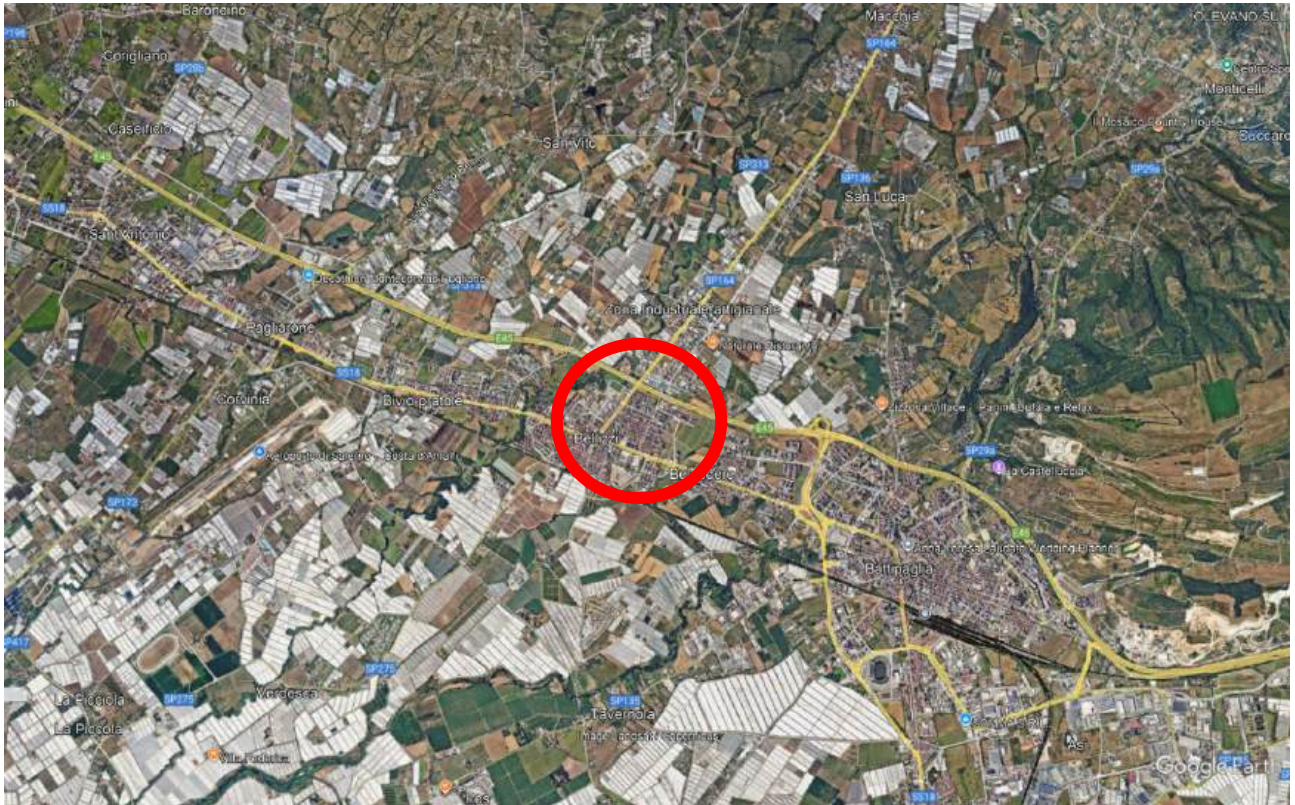
Il Comune di Bellizzi, costituitosi recentemente con L.R.C. n. 1 del 02/01/1990, si sviluppa essenzialmente lungo la SS 18 e la SP 164 che conduce al Comune di Montecorvino Rovella dal quale deriva come originaria località. Lungo tali assi viari sono stati edificati complessi residenziali e realizzate diverse attività commerciali/produttive, mentre attività agricole si sviluppano essenzialmente a valle della SS 18 tra i Comuni di Pontecagnano e Battipaglia.

Gli insediamenti comunali trovano vantaggio logistico anche dalla presenza dei limitrofi svincoli autostradali della E45 di Montecorvino Pugliano/Pontecagnano SUD e Battipaglia nel tratto corrispondente alla A2 Salerno – Reggio Calabria che, in uno con la viabilità sopra richiamata e la linea ferroviaria servita da apposita stazione denominata “Montecorvino Rovella – Bellizzi”, consentono un comodo collegamento con il capoluogo di Provincia posto a circa 20 km e le diverse destinazioni regionali e/o nazionali.

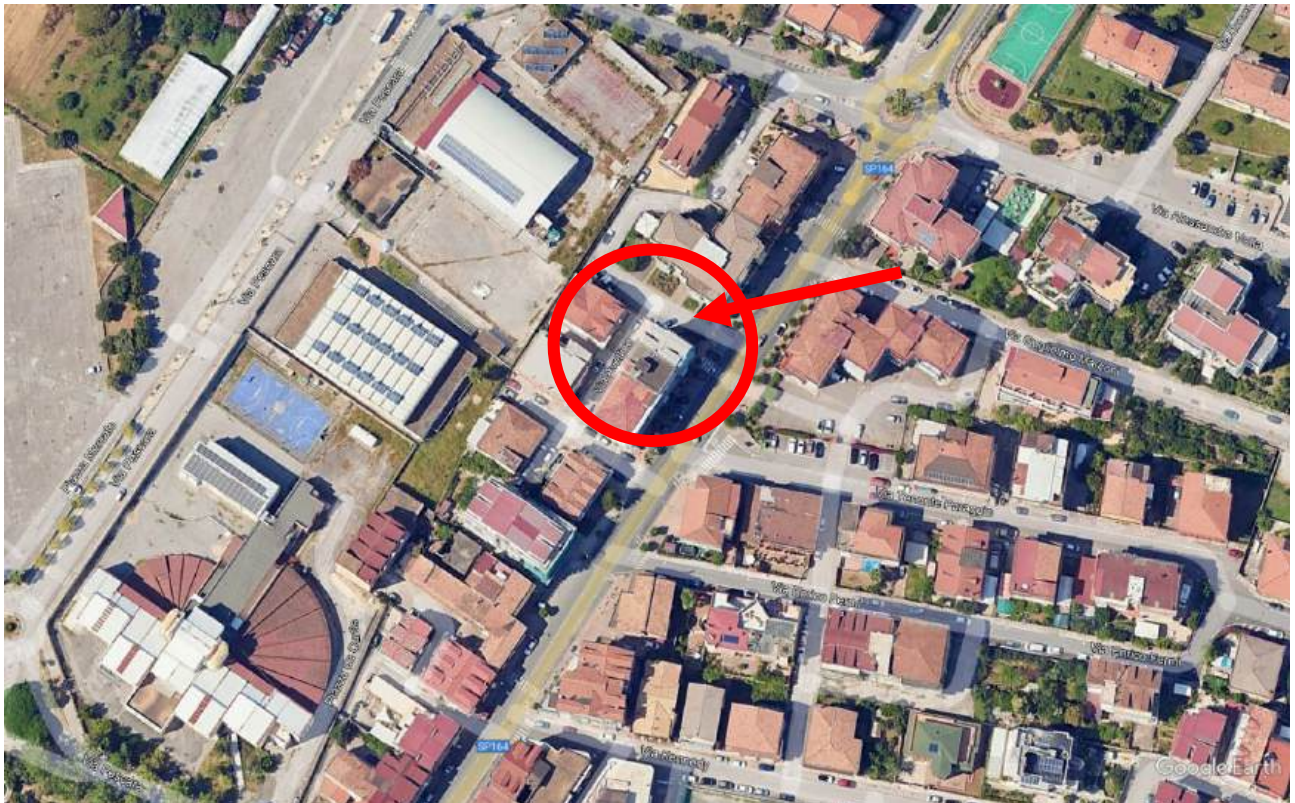
Inoltre, l’intera zona sta trovando ulteriore giovamento dalla messa in esercizio dal mese di luglio 2024 del nuovo “Aeroporto di Salerno Costa d’Amalfi e del Cilento”, come



mostrato nelle successive ortofoto di inquadramento territoriale (fonte Google Earth) e nell'estratto di mappa catastale del F. 1 (fonte Geoportale Provincia Salerno).



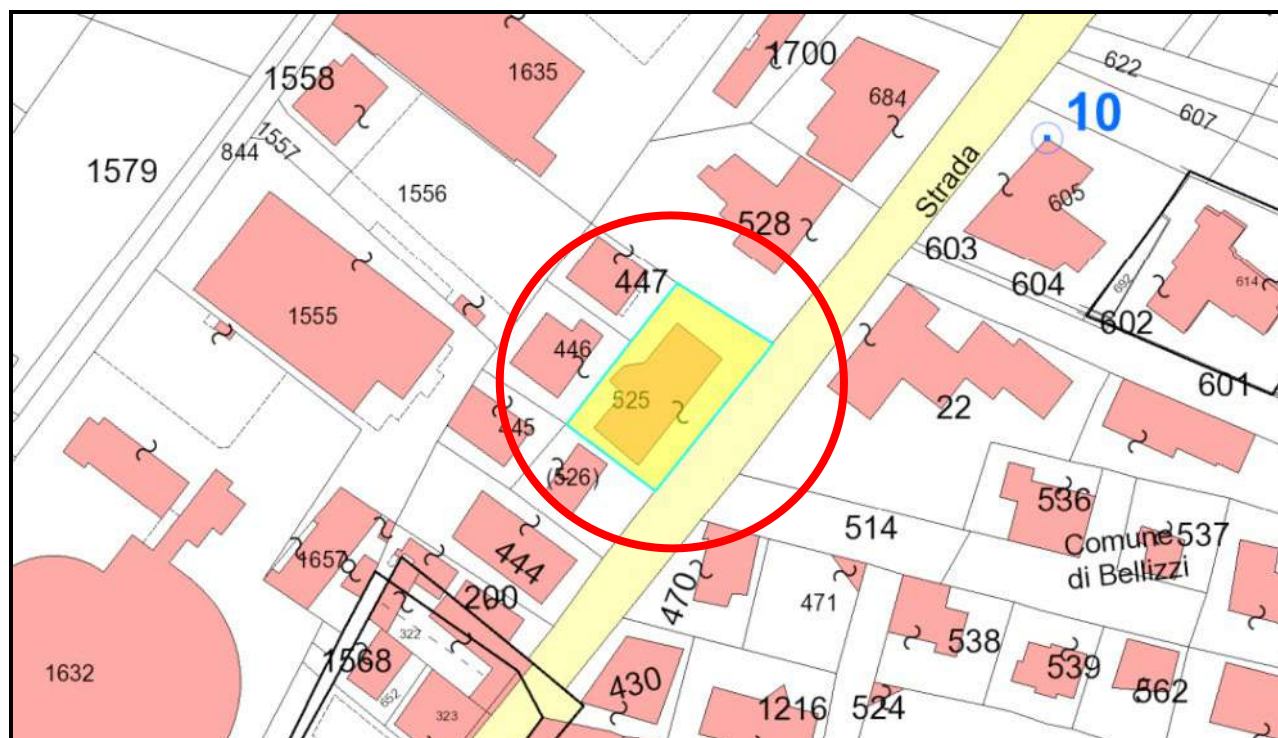
Ortofoto di inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di stima in Bellizzi - fonte "Google Earth"



Ortofoto di inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di stima in Bellizzi - fonte "Google Earth"



Veduta 3D dell'immobile oggetto di stima in Bellizzi - fonte "Google Earth"



Estratto di mappa catastale del F. 1 p.la 525 del Comune di Bellizzi - fonte "Geoportale della Provincia di Salerno"

Il **LOTTO 1°**, come anticipato, è un locale commerciale attualmente adibito ad agenzia dedita alle pratiche automobilistiche ubicato alla Via Giovanni Cuomo n.115, quest'ultima tratto iniziale della SP 164 che conduce verso il Comune di Montecorvino Rovella.

L'immobile è posto all'estremità Nord del prospetto principale del condominio "Mazzocca – Napoli" ubicato alla Via G. Cuomo n. 109 del Comune di Bellizzi. Tale fabbricato, realizzato con struttura portante in cemento armato e tondellature esterne, è costituito da piano terra, quattro piani in elevazione e quinto piano di copertura con falde in parte interessato da volumetria abitabili e, all'epoca dell'accesso effettuato, si presentava esternamente in sufficiente stato manutentivo con parte dei frontalini esterni distaccati e/o ammalorati (*cfr.: All. n. 1 – Foto nn. 1÷2*).

Il negozio staggito è servito da un accesso con infissi in alluminio con vetro singolo e serranda esterna in metallo assistita elettricamente. Internamente il locale si sviluppa in un unico ambiente in parte interessato da una pannellatura in formica di circa 1,0 m di altezza con foro di aereazione ed è presente una finestra a luce ingrediente a circa 2,80 m di altezza con infisso in alluminio a battenti e grata esterna fissa in metallo. (*cfr.: All. n. 1 – Foto nn. 3÷7*).

Da detto locale unico si accede tramite porta ad un piccolo locale bagno con soffitto in putrelle in ferro, pannellature in legno nel quale, come anticipato, trovato posto il lavello e il wc, nonché una scaffalatura ed un mobiletto blindato. Il vano è privo di punti luce con un solo foro per l'aereazione (*cfr.: All. n. 1 – Foto nn. 8 e 9*).

L'altezza utile interna è pari a 3,95 m nel vano principale e pari a 2,00 m nel locale WC.

Le rifiniture interne, all'esito del sopralluogo condotto in occasione delle operazioni peritali, si presentavano in sufficiente stato manutentivo. Nello specifico, la pavimentazione interna è unica per tutto l'immobile ed in graniglia con piastrelle di medie dimensioni in colore chiaro. Analogamente nel locale WC dove, però, non è presente rivestimento alle pareti. Le tinteggiature degli ambienti sono in acrilico chiaro in buono stato di manutenzione ad esclusione del locale WC dove sono presenti diversi ammaloramenti degli intonaci alle pareti. La dotazione impiantistica è standard per l'impianto idrico sanitario ed elettrico, entrambi datati, quest'ultimo con interruttore salvavita e luce d'emergenza. Per il riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti, è presente uno split per l'aria condizionata con pompa di calore esterna nel solo vano adibito alle attività commerciali di consulenza e fornitura di servizi.

Le destinazioni d'uso dei vari ambienti del **LOTTO 1°** sopra riportate sono quelle riscontrate in occasione dell'accesso eseguito in data 29/05/2025 e non risultano conformi con quelle di cui all'ultimo titolo urbanistico inerente ad una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in atti del Comune di Bellizzi al prot. n. 23053 del 25/11/2019 ed inerente al cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/1 senza opere dell'immobile in argomento: nello specifico ci si riferisce all'altezza indicata nel vano bagno pari a 2,40 m invece dei reali 2,00 m riscontrati in fase d'accesso (*cfr.: All. n. 1 – Foto nn. 8 e 9*).

Di quanto appena riportato ne verrà dato relativo riscontro in risposta al successivo quesito n. 13 della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Relativamente alla consistenza dell'immobile oggetto di perizia, si riporta nella successiva tabella il computo delle superfici utili nette che compongono il **LOTTO 1°**, risultata **pari a: 37,00 m²**, considerando la superficie dell'accessorio diretto (locale WC)



opportunamente omogeneizzata con il relativo coefficiente minore all'unità essendo di altezza inferiore a m 2,40: per il dettaglio dell'articolazione dei luoghi si rimanda, altresì, alla planimetria redatta dal sottoscritto riportata in allegato della presente relazione di consulenza tecnica (*cfr.: All. n. 2*):

Tabella n. 1 Superfici utili nette	Tipologia	Superfici utili (m²)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici utili nette (m²)
H = 3,95 m	Locale	35,78	1,00	35,78
H = 2,00 m	Bagno	3,71	0,33	1,22
			Totale	37,00

Tuttavia, ai fini della successiva valutazione commerciale dell'immobile si farà riferimento anche alla superficie commerciale dello stesso.

Le modalità di calcolo della superficie commerciale, di seguito illustrate, sono state adottate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare oggi confluito nell'Agenzia delle Entrate) per la composizione della Banca dati Nazione delle Quotazioni Immobiliari (D.P.R. n. 138 del 23/03/1998).

Nello specifico, la superficie commerciale deriva dalla superficie lorda ottenuta considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino a uno spessore massimo di 25,0 cm.

Così operando, la **superficie commerciale del LOTTO 1°**, determinata secondo i criteri sopra esposti, arrotondata al metro quadrato, è **pari a: 45,00 m²**, così come riassunto nella seguente tabella riepilogativa:

Tabella n. 2 Superfici commerciali	Tipologia	Superfici lorde (m²)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici commerciali (m²)
H = 3,95 m	Locale	43,25	1,00	43,25
H = 2,00 m	Bagno	5,36	0,33	1,77
			Totale	45,02
			Totale arr.	45,00

In merito al rilievo metrico del **LOTTO 1°**, lo stesso è stato effettuato dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 29/05/2025, all'uopo coadiuvato dal collaboratore tecnico di fiducia geom. Walter Gambone (iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 3672), alla presenza del custode incaricato nella presente procedura, avv. Fabio Basso, [REDACTED], quest'ultima assista dall'avv. Paola Veruzza (*cfr.: Verbalì operazioni peritali*).

Si evidenzia che, con riferimento alla visura catastale del **LOTTO 1°**, emerge corrispondenza con la "Consistenza" pari anch'essa a 37,00 m², mentre risulta una sostanziale congruità in merito alla "Superficie Catastale", quest'ultima pari a 47,00 m² totali (*cfr.: All. n. 3*).



DESCRIZIONE LOTTO 2°

L'immobile descritto nella presente perizia come **LOTTO 2°** ed indicato nella nota di trascrizione del pignoramento consiste in un locale box/autorimessa al piano primo sottostrada, con accesso tramite rampa carrabile a servizio del "Condominio Girasole" sito alla via Belvedere n. 272 del Comune di Battipaglia.

Il Comune di Battipaglia è una città strategica per la Piana del Sele sul cui territorio si trovano diversi insediamenti produttivi agroalimentari, zootecnici e industriali.

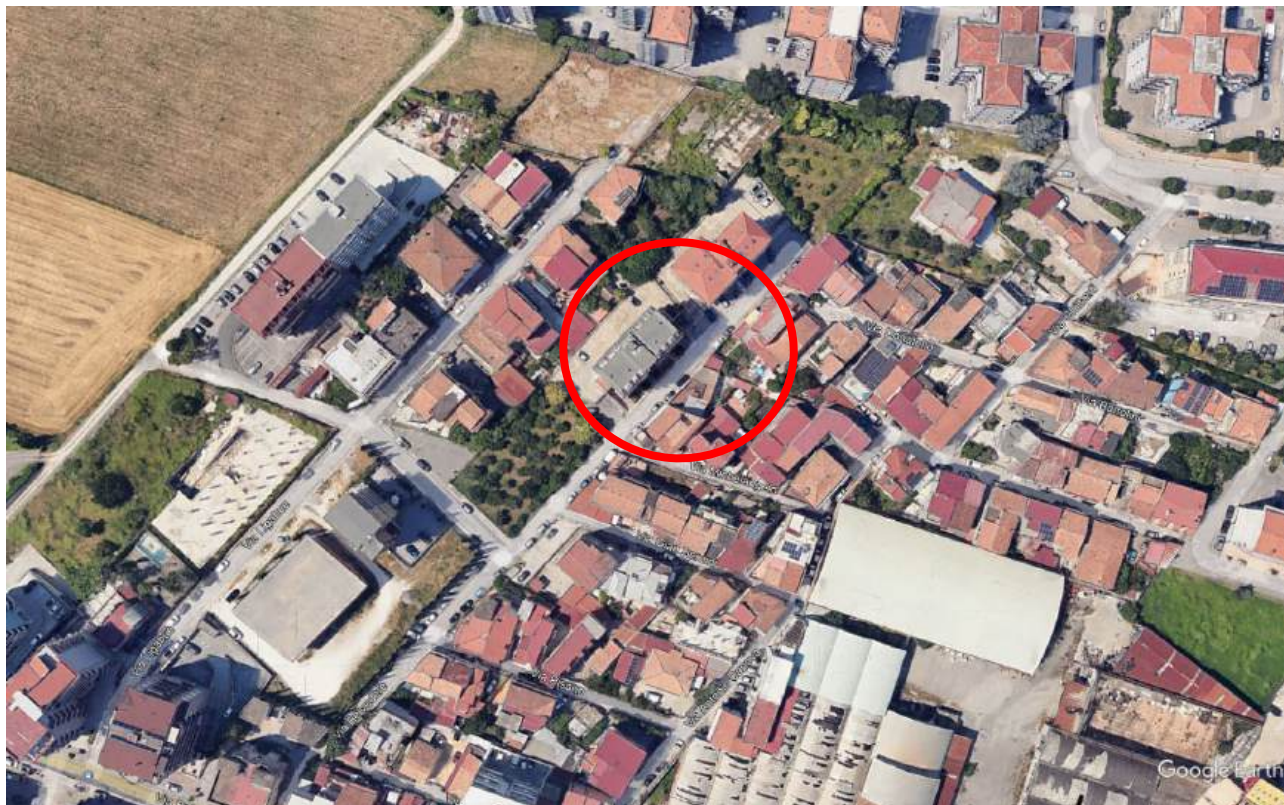
Ancor più del limitrofo Comune di Bellizzi, il Comune risulta strategico per quanto riguarda i collegamenti viari tramite la SS 18 e l'omonimo svincolo dell'autostrada E45 nel tratto corrispondente alla A2 Salerno – Reggio Calabria che, in uno con la linea ferroviaria, consentono un comodo collegamento con il capoluogo di Provincia posto a circa 20 km e le diverse destinazioni regionali e/o nazionali di merci e persone.

A tutto ciò si aggiunge che l'area di interesse sta trovando ulteriore giovamento dalla messa in esercizio dal mese di luglio 2024 del nuovo "Aeroporto di Salerno Costa d'Amalfi e del Cilento".

La loc. Belvedere dove è situato il **LOTTO 2°** è praticamente confinante con il Comune di Bellizzi come mostrato nelle successive ortofoto di inquadramento territoriale (fonte Google Earth) e nell'estratto di mappa catastale del F. 1 (fonte Geoportale Provincia Salerno).



Ortofoto di inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di stima in Battipaglia - fonte "Google Earth"

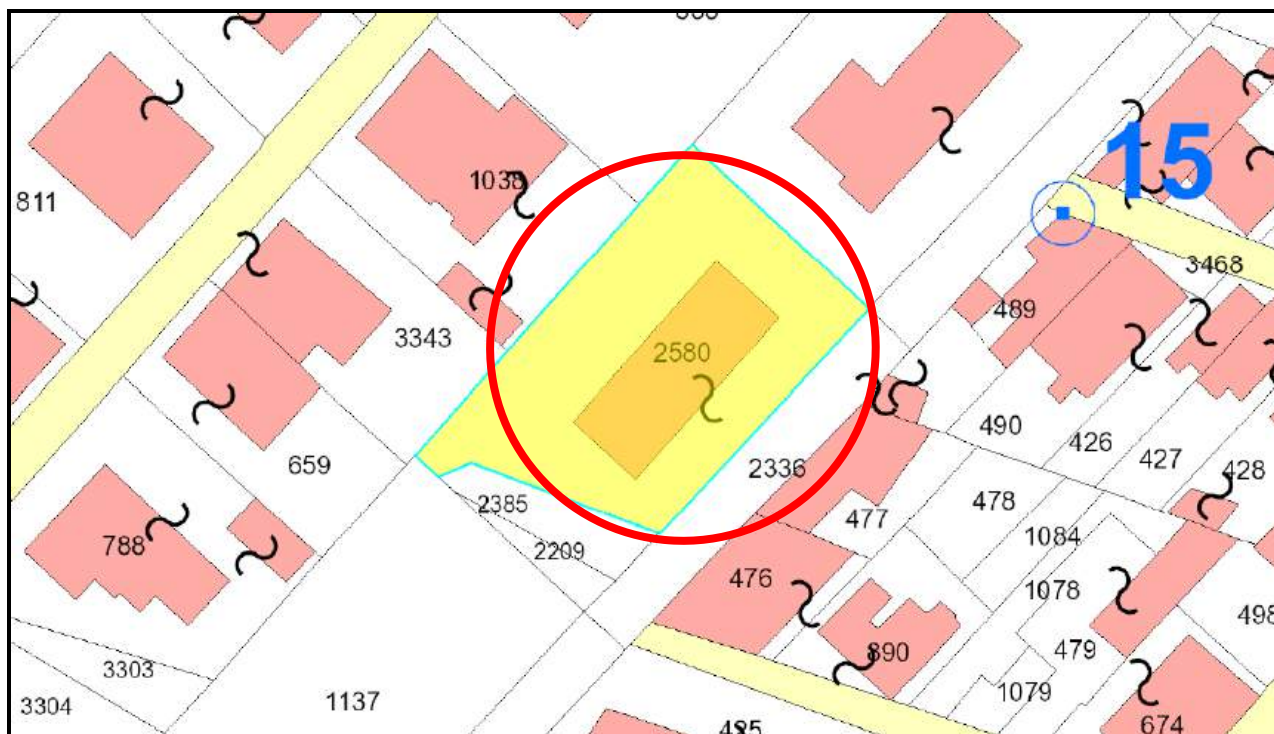


Ortofoto di inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di stima in Battipaglia - fonte "Google Earth"



Veduta 3D dell'immobile oggetto di stima in Battipaglia - fonte "Google Earth"





Estratto di mappa catastale del F. 25 p.la 2580 del Comune di Battipaglia - fonte "Geoportale della Provincia di Salerno"

Il **LOTTO 2°**, come anticipato, è box/autorimessa al piano primo sottostrada al quale si accede dalla rampa Nord del “Condominio Girasole” di via Belvedere n. 272. Una volta percorsa la rampa, tramite saracinesca motorizzata, si giunge in un’area di manovra sulla quale insistono n. 6 box/autorimessa complessivi, di cui quello staggito è il primo sulla sx, oltre ad accessi a due locali (dispensa/deposito) e alla rampa di scala condominiale. Esso è dotato di saracinesca senza automazione elettrica. La sua pavimentazione, così come tutto il piano interrato, è in fibrocemento e le sue pareti intonacate e rifinite con pitturazione acrilica bianca. È, altresì, presente un impianto elettrico costituito da quadro, presa f.e.m. e punto luce non alimentato. Inoltre, lungo il succello del box sono ubicate le tubazioni dell’impianto di smaltimento delle acque pluviale del fabbricato. Attualmente il locale è adibito ad uso deposito. (*cfr.: All. n. 1 – Foto nn. 10÷15*).

La destinazione d’uso del **LOTTO 2°** sopra riportata è quella riscontrata in occasione dell’accesso eseguito in data 29/05/2025 e risulta sostanzialmente conforme con quelle autorizzate nei titoli urbanistici rilasciati dal Comune di Battipaglia, così come riportato nella relativa planimetria catastale: nello specifico ci si riferisce all’altezza indicata negli atti concessori pari a 2,70 m invece dei reali 2,60 m riscontrati in fase d’accesso.

Di quanto appena riportato ne verrà dato relativo riscontro in risposta al successivo quesito n. 13 della presente relazione di consulenza tecnica d’ufficio.

Relativamente alla consistenza dell’immobile oggetto di perizia, si riporta nella successiva tabella il computo della superficie utile netta, risultata per l’immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare **pari a: 21,00 m²**.

Nel caso in argomento non ci sono superfici accessorie con diversa destinazione da computare con coefficienti di omogeneizzazione inferiori all'unità: per il dettaglio dell'articolazione dei luoghi si rimanda, altresì, alla planimetria redatta dal sottoscritto riportata in allegato della presente relazione di consulenza tecnica (*cfr.: All. n. 4*):

Tabella n. 3	Tipologia	Superfici utili (m²)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici utili nette (m²)
Superfici utili nette				
H = 2,60 m	Box/autorimessa	21,32	1,00	21,32
			Totale arr.	21,00

Tuttavia, ai fini della successiva valutazione commerciale dell'immobile si farà riferimento anche alla superficie commerciale dello stesso.

Come argomentato in precedenza, le modalità di calcolo della superficie commerciale, di seguito illustrate, sono state adottate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare oggi confluito nell'Agenzia delle Entrate) per la composizione della Banca dati Nazione delle Quotazioni Immobiliari (D.P.R. n. 138 del 23/03/1998).

Nello specifico, la superficie commerciale deriva dalla superficie lorda ottenuta considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino a uno spessore massimo di 25,0 cm.

Da quanto sopra riportato, la **superficie commerciale del LOTTO 2°**, determinata secondo i criteri sopra esposti, arrotondata al metro quadrato, è **pari a: 24,00 m²**, così come riassunto nella seguente tabella riepilogativa:

Tabella n. 4	Tipologia	Superfici lorde (m²)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici commerciali (m²)
Superfici commerciali				
H = 3,95 m	Locale	24,48	1,00	24,48
			Totale arr.	24,00

In merito al rilievo metrico del **LOTTO 2°**, lo stesso è stato effettuato dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 29/05/2025, all'uopo coadiuvato dal collaboratore tecnico di fiducia geom. Walter Gambone (iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 3672), alla presenza del custode incaricato nella presente procedura, avv. Fabio Basso, [REDACTED], quest'ultima assista dall'avv. Paola Veruzza (*cfr.: Verbalì operazioni peritali*).

Si evidenzia che da quanto rilevato emerge una sostanziale equivalenza in merito alla consistenza della "Superficie Catastale" riportata in visura, quest'ultima pari a 23,00 m² totali (*cfr.: All. n. 5*).



N.C.E.U. DEL COMUNE DI BELLIZZI, F. 1, P.LLA 525, SUB. 40, CAT. C/1, CLASSE 3, VIA GIOVANNI CUOMO, 115 PIANO TERRA, S.C. 47 m², RENDITA EURO 265,61 (cfr.: All. nn. 3, 6 e 7).

L'immobile staggito deriva da variazione territoriale del 02/01/1990 in atti dal 14/11/1995 proveniente dal Comune di Montecorvino Rovella e, dopo essere stato oggetto di variazione del quadro tariffario in data 01/01/1994, di variazione di toponomastica del 07/08/2013 Pratica n. SA0257735 in atti dal 07/08/2013 (n. 54574.1/2013) e inserimento in visura dei dati di superficie in data 09/11/2015, ha subito un cambio di destinazione d'uso da ctg. C/2 a C/1 in data 12/12/2019 giusta pratica n. SA0228278 in atti dal 12/12/2019 (n. 56401.1/2019) di cui all'attuale determinazione con la nuova assegnazione da sub 16 a sub 40.

Ulteriore utile informazione è stata desunta dalla lettura del primo atto di compravendita del **LOTTO 1°**, che si richiamerà in risposta al successivo “*Quesito 10*” della presente relazione, del notaio Elio Rosapepe del 18/10/1982, Rep n. 150915 – Racc. n. 15358, registrato a Salerno il 05/11/1982 al n. 12007 ed ivi trascritto l’11/11/1982 ai nn. 27109/23154, che lo scrivente Esperto ha acquisito presso l’Archivio Notarile di Salerno anche ai fini di una verifica della conformità urbanistica, nel quale risulta che l’immobile in argomento è stato denunciato in catasto al prot. n. 442 del 1° ottobre 1982 nell’originario Comune di Montecorvino Rovella ed all’epoca censito al F. 24 p.lla 525 sub. 16 come da associata planimetria che si allega (*cfr.: All. nn. 8 e 9*).

Dalla visura catastale storica dell'immobile costituente il **LOTTO 1°** emerge che lo stesso è attualmente intestato al sig. Asparago Americo nato a MONTECORVINO ROVELLA (SA) il 27/07/1961 – C.F.: SPR MRC 61L27 F481O (Nuda proprietà 1/1), al sig. Asparago Giovanni nato a MONTECORVINO ROVELLA (SA) il 03/01/1935 – C.F.: SPR GNN 35A03 F481M (Usufrutto 1/2) e alla sig.ra Basso Raffaella nata a MONTECORVINO ROVELLA (SA) il 12/10/1933 – C.F.: BSS RFL 33R52 F481R (Usufrutto 1/2), giusta voltura d'ufficio del 15/09/1998 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Sede PONTECAGNANO FAIANO (SA) Repertorio n. 104043 – RETT. DATI ANAGRAFICI - IST 210057/19 Voltura n. 22744.1/2019 - Pratica n. SA0210078 in atti dal 18/11/2019, così come meglio descritto in risposta al successivo quesito n. 5.

L'intera proprietà si consolidava nel tempo in capo al sig. Asparago Americo a seguito del decesso dei propri genitori: tale annotazione non risulta in visura.

Successivamente, con la dichiarazione di successione di Asparago Americo, C.F.: SPR MRC 61L27 F481O deceduto il 15/02/2021, presentata in data 02/02/2022 [REDACTED] [REDACTED] debitrice esecutata, registrata al Num. 40545 Volume 88888, **TRASCRIZIONE del 10/02/2022 - Registro Particolare 4538 Registro Generale 5648 – Presentazione n. 165 del 10/02/2022**, il **LOTTO 1°**, in uno con altri, è divenuto proprietà per l'intero della medesima [REDACTED] [REDACTED]

.F.: S

Analogamente, come per il consolidamento dell'usufrutto, tale annotazione non è riportata in visura.

Pertanto, alla luce della documentazione acquisita presso la Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e la Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali occorre, rispettivamente, provvedere al consolidamento dell'usufrutto e all'aggiornamento delle vulture per successione.

Quanto sopra è confermato dalla lettura della visura catastale per soggetto intestata alla debitrice esecutata in cui non risulta annotato il cespite di cui al **LOTTO 1°** e, pertanto, andrà anche quest'ultima aggiornata (*cfr.: All. n. 10*).

La planimetria catastale in atti è corrispondente allo stato dei luoghi come consistenza superficiale e distribuzione dei vani. Tuttavia, rispetto alla suddetta planimetria, in sede d'accesso nel **LOTTO 1°** è risultata difforme l'altezza del vano W.C. pari a m 2,00 invece di m. 2,40 come indicato in planimetria. Tale modifica non ha inciso su modifiche strutturali dell'edificio e non può essere ritenuta come variazione essenziale ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 modificato con la Legge n. 105 del 24/07/2024 di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge n. 69 del 29/05/2024 (c.d. Decreto Salva Casa). (*cfr.: All. n. 1 – Foto nn. 8-9 e All. nn. 2 e 6*).

Pertanto, fatta salva la possibilità di ripristinare la precedente categoria catastale (C/2 magazzini etc non adatti all'uso commerciale) come in origine assentita, per sanare urbanisticamente l'attuale categoria catastale C/1 con l'esecuzione di specifiche opere e rappresentazione del reale stato dei luoghi, occorrerà predisporre specifica documentazione tecnica/amministrativa inerente alla CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato) in sanatoria e corredata dalla fine lavori con conseguente pratica catastale DOCFA per esatta rappresentazione dei luoghi, quest'ultima necessaria anche ai fini della commerciabilità dell'immobile, alla redazione e presentazione dell'attestato di conformità degli impianti tecnici (elettrico) e di prestazione energetica APE ed, infine, alla Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA) il cui compenso professionale è stimato in circa euro 1.500,00 oltre oneri a cui vanno aggiunte le spese per diritti e per sanzioni pecuniarie pari ad ulteriori € 1.500,00 circa.

La rappresentazione dello stato dei luoghi è confermata nella tavola planimetrica redatta dal sottoscritto e riportata come allegato n. 2 nella presente relazione.

CONFINI

Il **LOTTO 1°** confina:

- a Nord/Est con altra U.I. (sub. 42) e corte privata esterna;
- a Sud/Est con strada comunale via Giovanni Cuomo;
- a Sud/Ovest con altra U.I. (sub. 41);
- a Nord/Ovest con altra U.I. (sub. 42)



IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 2°

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BATTIPAGLIA, F. 25, P.LLA 2580, SUB. 32, CAT. C/A, CLASSE 9, VIA BELVEDERE n. 272 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA, S.C. 23 m², RENDITA EURO 48,86 (cfr.: All. nn. 5, 10÷12).

L'immobile staggito è stato costituito in data 25/01/2008 Pratica n. SA0037650 in atti dal 25/01/2008 (n. 653.1/2008) e, successivamente, è stato oggetto di variazione nel classamento in data 15/10/2008 Pratica n. SA0473735 in atti dal 15/10/2008 (n. 26762.1/2008), di variazione toponomastica in data 06/09/2013 giusto pratica n. SA0295408 in atti dal 06/09/2013 (n. 76989.1/2013) e di inserimento in visura dei dati di superficie con variazione del 09/11/2015, di cui all'attuale determinazione.

Dalla visura catastale storica dell'immobile costituente il **LOTTO 2°** emerge che lo stesso è attualmente intestato a [REDACTED] per 1/2 e, per il restante 1/2, in regime di separazione dei beni per **SUCCESSIONE EX LEGE** del coniuge Asparago Americo del 15/02/2021 Sede SALERNO (SA) Registrazione Volume 88888 n. 40545 registrato in data 02/02/2022 - **TRASCRIZIONE - Registro Particolare 4538 Registro Generale 5648**, Reparto PI di SALERNO in atti dal 10/02/2022 (cfr.: All. n. 5 e 10).

La planimetria catastale in atti è corrispondente allo stato dei luoghi come consistenza planimetrica mentre si è rilevata una piccola difformità nell'altezza utile rilevata in sede d'accesso pari a m 2,60 invece di m. 2,70 riportati in planimetria.

Tale modifica non ha inciso su modifiche strutturali dell'edificio, probabilmente riconducibile allo spessore del massetto carrabile in fase di realizzazione del medesimo, e non può essere ritenuta come variazione essenziale ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 modificato con la Legge n. 105 del 24/07/2024 di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge n. 69 del 29/05/2024 (c.d. Decreto Salva Casa). (cfr.: All. n. 1 – Foto nn. 12÷15 e All. nn. 4 e 11).

La rappresentazione dello stato dei luoghi è confermata nella tavola planimetrica redatta dal sottoscritto e riportata come allegato n. 4 nella presente relazione.

CONFINI

Il **LOTTO 2°** confina:

- a Nord/Est con rampa d'accesso ad uso condominiale (sub. 3);
- a Sud/Est con terrapieno;
- a Sud/Ovest con altra U.I. (sub. 31);
- a Nord/Est con area di manovra condominiale (sub. 3)

come da elaborato planimetrico descrittivo dei subalterni costituenti il fabbricato di nuova costituzione di via Belvedere n. 272 – “Condominio Girasole”.



CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI (LOTTO 1° e LOTTO 2°) CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Entrambi gli immobili (LOTTO 1° F. 1 – p.lla 525 – sub. 40 – Bellizzi e LOTTO 2° F. 25 – p.lla 2580 – sub. 32 – Battipaglia) costituenti il compendio immobiliare pignorato di cui alla presente E.I. corrispondono ai dati riportati nell'atto esecutivo di pignoramento immobile trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 07/08/2024 ai nn. 35284 R.G. e 28919 R.P..

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE (LOTTO 1° e LOTTO 2°)

A seguito delle ispezioni ipotecarie acquisite c/o la Direzione Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, su entrambi i lotti (LOTTO 1° F. 1 – p.lla 525 – sub. 40 e LOTTO 2° F. 25 – p.lla 2580 – sub. 32) costituenti il compendio immobiliare pignorato di cui alla presente E.I. grava la sola seguente procedura esecutiva, trascritta come di seguito riportata ed inerente alla presente relazione:

- **TRASCRIZIONE del 07/08/2024 - Registro Particolare 28919 Registro Generale 35284.** Pubblico ufficiale U.N.E.P. - CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 4417 del 13/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A. e gravante sugli immobili:
 - *Comune M294 - BELLIZZI (SA) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 1 Particella 525 Subalterno 40 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE - Consistenza 37 metri quadri - Indirizzo VIA GIOVANNI CUOMO N. civico 115 - Piano T;*
 - *Comune A717 - BATTIPAGLIA (SA) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 25 Particella 2580 Subalterno 32 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza 22 metri quadri - Indirizzo VIA BELVEDERE N. civico SNC - Piano S1*

(cfr.: All. n. 13 - formalità 9, All. n. 14 - form. 3, All. n. 15 - form. 6 e All. n. 16).

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".

Come indicato in precedenza, si darà riscontro al presente quesito argomentando per ciascun singolo lotto come sopra riportati.



PROVENIENZA LOTTO 1° (IMMOBILE SITO ALLA VIA GIOVANNI CUOMO N. 115 – BELLIZZI, IN N.C.E.U. F. 1 P.LLA 525 SUB 40 CTG C/1 CL. 3)

Per quanto riguarda la provenienza dell'immobile staggito individuato come **LOTTO 1°** e oggetto di stima, quest'ultimo in origine è pervenuto al sig. Asparago Americo, coniuge defunto in data 15/02/2021 della [REDACTED], con atto di donazione del notaio Guglielmo Barela del 15 settembre 1998, Rep n. 104043 – Racc. n. 19674, trascritto a Salerno il 18 settembre 1998 ai nn. 28161/23124 e 28162/23125 ed ivi registrato il 25 settembre 1998 al n. 6767.

Dal sopra citato atto si riporta che quanto segue: “ART. 1) – *I coniugi Asparago Giovanni e Basso Raffaella, spontaneamente, liberamente e per spirito di liberalità, riservandosi l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento tra loro, donano al figlio Asparago Americo, che accetta, la nuda proprietà della seguente consistenza immobiliare: ... C) locale terraneo in Bellizzi, via Cuomo n. 115, confinate con detta via, con altri terranei, riportato nel N.C.E.U. alla partita 2334, foglio 1, mappale 525 sub 16, piano T, cat. C/2, cl. 3^, mq 37, R.C.L. 103.000. Pervenne al sig. Asparago Giovanni, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge Basso Raffaella, dai sigg.ri Mazzocca Ida e Napoli Vittoria, con atto di compravendita per notar Elio Rosapepe del 18.10.1982, reg.to a Salerno il 5.11.1982 al n. 12007 ed ivi trascritto l' 11.11.1982 ai nn. 27109/23154”. ... Art. 3) *Quanto donato viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura né per indicazioni di vani, con pertinenze, dipendenze, accessori e diritti inerenti ed in particolare, per quanto riguarda gli immobili urbani, con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni dei fabbricati tali per legge e per destinazione. Nel possesso di quanto rispettivamente ricevuto in donazione i donatori saranno immessi allorché si verificherà la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà. ... Art. 5) I donanti ... Dichiarano altresì che il locale terraneo a Bellizzi, via Cuomo, fu edificato in forza della licenza edilizia rilasciata, per l'edificio di cui fa parte, dal Comune di Montecorvino Rovella il 21.11.1972, n. 154, prot. n. 1801” (cfr.: All. n. 17).**

La verifica della provenienza del bene oggetto di procedura è stata effettuata, in tal modo, sino al mese di settembre 1998, per cui oltre il ventennio richiesto.

PROVENIENZA LOTTO 2° (IMMOBILE SITO ALLA VIA BELVEDERE N. 272 – BATTIPAGLIA, IN N.C.E.U. F. 25 P.LLA 2580 SUB 32 CTG C/6 CL. 9)

Per quanto riguarda la provenienza dell'immobile staggito individuato come **LOTTO 2°** e oggetto di stima, quest'ultimo è pervenuto alla debitrice esecutata, inizialmente in proprietà pari al 50%, con atto di compravendita del notaio Rosa Traiano del 29 dicembre 2009 dalla società “SOGEO S.r.l.”, Rep n. 98227 – Racc. n. 19461, registrato a Pagani il 12 gennaio 2010 al n. 319 serie I/T e ivi trascritto il 13 gennaio 2010 n. 1490 R.G. – n. 1209 R.P.. nel quale, tra l'altro, si legge che la [REDACTED] e il coniuge defunto, [REDACTED], acquistano il bene in argomento ciascuno in regime di separazione dei beni.



Dal sopra citato atto si riporta che quanto segue: “Art. 2) – La Società “SOGEO – S.R.L.”, a mezzo dei costituiti suoi legali rappresentanti, con ogni garanzia di legge e con quelle dovute quale costruttore e senza riserve, vende ai coniugi signori [REDACTED] a, che in buona fede accettano ed acquistano, la seguente consistenza immobiliare: in Comune di Battipaglia, alla località Belvedere di Sopra,:- locale box al piano interrato della consistenza catastale di mq.22 (metri quadrati ventidue), avente accesso carrabile dalla rampa destra e pedonale dalla rampa scala condominiale e, quindi dal portone... .. Riportato nel N.C.E.U. del citato Comune così come segue: foglio 25, mappale 2580, sub 32, località Belvedere di Sopra piano S1, cat. C6, cl. 9^a, mq. 22, R.C. Euro 48,86. Art. 2) La parte disponente... .. sotto la propria responsabilità dichiara: - che quanto oggetto del presente atto è stato costruito in forza ed in conformità del citato permesso di costruire n. 80/04 del 19 maggio 2004, Pratica edilizia prot. n. 051899/02 e della citata variante n. 79/06 del 25 luglio 2006, e della citata variante n. 151/08 del 31 ottobre 2008, rilasciata dal Comune di Battipaglia – Area assetto ed utilizzazione del territorio; - che lo stesso non è stato oggetto di altri interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che richiedessero licenze, concessioni, permessi o autorizzazioni in genere. Garantisce pertanto, la parte venditrice, anche sotto il profilo edilizio-urbanistico, la regolarità di quanto contratto... .. Art. 5) Quanto in contratto viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si possiede, a corpo e non a misura, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ragione, azione, comunione, con tutti i diritti inerenti e con la proporzionale quota di comproprietà agli enti e spazi comuni del fabbricato di cui fa parte, tali per legge o per destinazione, e con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, così come pervenuto alla parte disponente con i citati titoli ai quali le parti fanno espresso riferimento e così come dalla stessa edificato. E sotto l’osservanza delle Tabelle Millesimali e Regolamento Condominiale... .. Art. 7) La parte venditrice, come rappresentata, garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto alienato, la sua libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto appresso: - ipoteca in favore della “Cassa Rurale ed Artigiana – Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia Società Cooperativa” iscritta in data 18 aprile 2006 ai nn. 21574/6296, gravante sull’intero corpo di fabbrica e successiva restrizione annotata in data 18 febbraio 2009 ai nn. 31569/7670 con cui l’unità immobiliare qui venduta risulta esclusa. Art. 8) Le spese del presente atto cedono a carico della parte acquirente che chiede i benefici fiscali previsti dall’art. 1, nota II bis Tar. P.I allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131 a favore dell’acquisto di pertinenza di prima casa, ed all’uopo dichiara: - che trattasi di immobile non di lusso da destinare a pertinenza della I casa acquistata con atto di vendita per Notar Francesco Gibboni di Battipaglia in data 25 maggio 1991 rep.-n.ro 9693 registrato a Eboli il 5 giugno 1991 al n.1849 e trascritto a Salerno in data 30 maggio 1991 ai nn.14416/11529... ” (cfr.: All. n. 18).

In precedenza, così come riportato nell’atto notarile appena citato, la società “SOGEO S.r.l.” ha acquistato dalla cooperativa “BELVEDERE – Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata” il suolo edificatorio in loc. Belvedere di Sopra del Comune di Battipaglia riportato nel N.C.T. al F. 25, mappale 2208 con estensione catastale pari a 983



m²., giusto atto di compravendita del notaio Giuseppina Pessolano del 21 maggio 2001, Rep n. 16021 – Racc. n. 7536, registrato ad Eboli l'11 giugno 2001 al n. 1563 e trascritto a Salerno 23 maggio 2001 n. 13314 R.G. – n. 10495 R.P. dove, tra l'altro, è riportato: "Art.6)... .. La società venditrice, sempre come rappresentata, assicura che il cespite in oggetto, è libero ed esente da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, per cui presta ogni garanzia di legge per i casi di evizione e molestie." (cfr.: All. n. 19).

La verifica della provenienza del bene oggetto di procedura è stata effettuata, in tal modo, sino al mese di maggio 2001, per cui oltre il ventennio richiesto.

Come in precedenza anticipato, la debitrice esecutata è divenuta unica proprietaria del **LOTTO 1°** e del **LOTTO 2°** costituenti il compendio immobiliare pignorato con la dichiarazione di successione di Asparago Americo, C.F.: SPR MRC 61L27 F481O deceduto il 15/02/2021, presentata in data 02/02/2022 dalla [REDACTED], registrata al Num. 40545 Volume 88888, **TRASCRIZIONE del 10/02/2022 - Registro Particolare 4538 Registro Generale 5648 – Presentazione n. 165 del 10/02/2022**, essendone i figli, [REDACTED] rinunciatari (cfr.: All. n. 20).

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".

Alcuna divisione dei beni è prevista per la procedura in esame essendo gli stessi (**LOTTO 1°** e **LOTTO 2°**) intestati per l'intero alla debitrice esecutata, la [REDACTED]

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



OCCUPAZIONE (LOTTO 1° F. 1 – p.lla 525 – sub. 40 - Bellizzi e LOTTO 2° F. 25 – p.lla 2580 – sub. 32 - Battipaglia)

In merito allo stato di occupazione, all'esito del sopralluogo effettuato in data 29/05/2025, gli immobili staggiti risultavano occupati e nella disponibilità [REDACTED] (debitrice eseguita).

Inoltre, risulta che gli immobili eseguiti (**LOTTO 1° F. 1 – p.lla 525 – sub. 40 – Bellizzi e LOTTO 2° F. 25 – p.lla 2580 – sub. 32 – Battipaglia**), per loro natura e per riscontro dagli atti notarili acquisiti, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

In tal senso, per il **LOTTO 1°** è stata effettuata un'ulteriore verifica acquisendo l'atto del notaio Elio Rosapepe del 18.10.1982, Rep n. 150915 – Racc. n. 15358, registrato a Salerno il 5 novembre 1982 al n. 12007 serie I e ivi trascritto l'11 novembre 1982 n. 27109 R.G. – n. 23154, di acquisto del bene da parte dei genitori del sig. Asparago Americo ed oggetto di successiva donazione come in precedenza argomentato: dalla lettura di tale atto si conferma quanto appena affermato (*cfr.: All. n. 8*).

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."*

Al fine di individuare i più probabili canoni di locazione degli immobili pignorati, attualmente occupati come riportato in risposta al precedente quesito n. 7, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno effettuare una STIMA DIRETTA in base alle fonti osservate e, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene così come rappresentate nell'ambito della descrizione dello stesso, nonché sulla scorta di quanto estesamente descritto in risposta al successivo quesito n. 14, è giunto alla definizione dei seguenti più probabili valori del canone locativo pari a:

CANONE DI LOCAZIONE LOTTO 1°

(Immobile Via G. Cuomo, 115 – Bellizzi – F. 1 p.lla 525 sub 40):

335,00 € x mese

(diconsi euro trecentotrentacinque/00)

CANONE DI LOCAZIONE LOTTO 2°

(Immobile Via Belvedere, 272 – Battipaglia – F. 25 p.lla 2580 sub 32):

57,00 € x mese

(diconsi euro cinquantasette/00)



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

In risposta al presente quesito, lo scrivente CTU ha formulato richiesta del Certificato Anagrafico intestato [REDACTED] Comune di Battipaglia, il quale ha riscontrato trasmettendo il "Certificato contestuale di residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia con rapporti di parentela" prot. n. 0086355 del 23/10/2025 dove è riportato che la debitrice esecutata risulta in "stato libero" per decesso del coniuge Asparago Americo avvenuto in Battipaglia (SA) il 15/02/2021, iscritta nella famiglia anagrafica composta col figlio Asparago Giovanni e residente nel medesimo Comune alla via Belvedere n. 294 (cfr.: All. n. 21).

Quesito 10: "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)".

A seguito di richiesta via PEC del 02/09/2025, si è avuto riscontro dall'amministratore p.t. del condominio "Mazzocca – Napoli" di via Giovanni Cuomo n. 109 del Comune di Bellizzi (SA) in data 11/09/2025 nel quale, relativamente all'unità immobiliare di cui al **LOTTO 1°** (F. 1 - p.lla 525 - sub 40 - piano terra fronte strada), viene comunicato che:

- Spese Preventivate Ordinarie Esercizio 2025: Totale Annuo euro 114,00
- Non vi sono, al momento, spese straordinarie deliberate in esecuzione;
- Residua, un CONGUAGLIO ORDINARIO AL 31/12/2024 pari ad euro 79,66
- Non vi sono giudizi in corso.

Analogamente, a seguito di richiesta via PEC del 02/09/2025, rinnovata in data 19/09/2025, si è avuto, dopo sollecito PEC del 19/09/2025 ed un ulteriore per le vie brevi in data 30/09/2025, un primo parziale riscontro dall'amministratore p.t. del "Condominio Girasole" sito alla via Belvedere n. 272 del Comune di Battipaglia (SA) in data 03/10/2025 nel quale, relativamente all'unità immobiliare di cui al **LOTTO 2°** (F.25 - p.lla 2580 - sub 32 – piano primo sottostrada) viene comunicato che:

- gli oneri condominiali annuali ordinari sono pari a € 76,00 (euro settantasei/00);
- risulta scoperta l'annualità 2025.



Attesa l'incompletezza delle informazioni ricevute, lo scrivente ha inoltrato un nuovo sollecito a mezzo PEC in data 03/10/2025 a seguito del quale si è avuto ulteriore riscontro dall'amm.re p.t. con PEC del 13/10/2025 con la quale si comunicava che:

- non vi sono lavori straordinari deliberati;
- né cause in corso

il tutto come da PEC che si allegano alla presente relazione (*cfr.: All. n. 22 - 23*).

LOTTO 1°

Relativamente all'esistenza di altre formalità, vincoli o oneri, si richiama l'atto di donazione del **LOTTO 1°** del notaio Guglielmo Barela del 15 settembre 1998 (Rep n. 104043 – Racc. n. 19674) nel quale è riportato: *“Art. 3) Quanto donato viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura né per indicazioni di vani, con pertinenze, dipendenze, accessori e diritti inerenti ed in particolare, per quanto riguarda gli immobili urbani, con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni dei fabbricati tali per legge e per destinazione. Nel possesso di quanto rispettivamente ricevuto in donazione i donatori saranno immessi allorché si verificherà la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà...”* (*cfr.: All. n. 17*).

Per completezza di informazioni da inserire nella presente relazione, lo scrivente Esperto ha acquisito presso l'Archivio Notarile di Salerno, anche ai fini di una verifica della conformità urbanistica, l'originario atto di compravendita del **LOTTO 1°** del notaio Elio Rosapepe del 18/10/1982, Rep n. 150915 – Racc. n. 15358, registrato a Salerno il 05/11/1982 al n. 12007 ed ivi trascritto l'11/11/1982 ai nn. 27109/23154.

Ebbene, dalla lettura del suddetto atto, relativamente ai contenuti (formalità, vincoli e oneri) in risposta al presente quesito, non emerge alcuna altra utile informazione (*cfr.: All. n. 8*).

Inoltre, si anticipa come successivamente riportato in risposta al quesito n. 13, che da consultazione digitale on line dello strumento urbanistico vigente per il Comune di Bellizzi, il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 30/12/2020, pubblicato sul BURC n. 7 del 18/01/2021 e in vigore dal 19/01/2021, l'area sulla quale è ubicato il **LOTTO 1°** (F. 1 p.lla 525) è classificata secondo le seguenti caratteristiche:

- non ricade in area dove sono presenti vincoli connessi di natura storica/artistica, paesaggistica e simili: tuttavia, per completezza di informazione, l'area di sedime del fabbricato in cui è ubicato il **LOTTO 1°** ricade in “Zona di Rispetto” di cui all'art. 94 D.lgs. n. 152/2006 – Codice dell'ambiente – che disciplina le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (PRG – Tav. 2.4a “Vincoli e Fasce di rispetto”);
- ricade in Zona Omogenea B2 in ambiti urbani consolidati caratterizzati da tessuti di successiva espansione (PRG – Tav. 2.5a “Zonizzazione e Ambiti di Attuazione”);



- non ricade in area cartografata a pericolosità e connesso rischio idraulico (PRG – Tav. 3.4b “Piano Assetto Idrogeologico: Stralcio Rischio Idraulico”);
- non ricade in area cartografata a pericolosità e connesso rischio frana (PRG – Tav. 3.4c “Piano Assetto Idrogeologico: Stralcio Rischio da Frana”).

LOTTO 2°

Relativamente all’esistenza di altre formalità, vincoli o oneri, si richiama l’atto di compravendita del **LOTTO 2°** del notaio Rosa Traiano del 29 dicembre 2009 dalla società “SOGEO S.r.l.” (Rep n. 98227 – Racc. n. 19461) nel quale è riportato: *“Art. 5) Quanto in contratto viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si possiede, a corpo e non a misura, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ragione, azione, comunione, con tutti i diritti inerenti e con la proporzionale quota di comproprietà agli enti e spazi comuni del fabbricato di cui fa parte, tali per legge o per destinazione, e con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, così come pervenuto alla parte disponente con i citati titoli ai quali le parti fanno espresso riferimento e così come dalla stessa edificato. ... E sotto l’osservanza delle Tabelle Millesimali e Regolamento Condominiale... Art. 7) La parte venditrice, come rappresentata, garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto alienato, la sua libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto appresso: - ipoteca in favore della “Cassa Rurale ed Artigiana – Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia Società Cooperativa” ... iscritta in data 18 aprile 2006 ai nn. 21574/6296, gravante sull’intero corpo di fabbrica e successiva restrizione annota in data 18 febbraio 2009 ai nn. 31569/7670 con cui l’unità immobiliare qui venduta risulta esclusa. ... Art. 8) Le spese del presente atto cedono a carico della parte acquirente che chiede i benefici fiscali previsti dall’art. 1, nota II bis Tar. P.I allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131 a favore dell’acquisto di pertinenza di prima casa, ed all’uopo dichiara: - che trattasi di immobile non di lusso da destinare a pertinenza della I casa acquistata con atto di vendita per Notar Francesco Gibboni di Battipaglia in data 25 maggio 1991 rep.-n.ro 9693 registrato a Eboli il 5 giugno 1991 al n.1849 e trascritto a Salerno in data 30 maggio 1991 ai nn.14416/11529...” (cfr.: All. n. 18).*

Alcuna altra utile informazione emerge dalla lettura del precedente atto di compravendita del notaio Giuseppina Pessolano del 21 maggio 2001 (Rep n. 16021 – Racc. n. 7536) con il quale la società “SOGEO S.r.l.” acquistava dalla cooperativa “BELVEDERE – Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata” il suolo edificatorio in loc. Belvedere di Sopra del Comune di Battipaglia riportato nel N.C.T. al F. 25 mappale 2208 su parte del quale verrà successivamente edificato il “Condominio Girasole” dove è ubicato il **LOTTO 2°** (cfr.: All. n. 19).

Inoltre, si anticipa come successivamente riportato in risposta al quesito n. 13, che da consultazione digitale on line dello strumento urbanistico vigente per il Comune di Battipaglia, il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Decreto del Ministero dei LL.PP n. 1636 del 30/03/1972 pubblicato, con annesso Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione, sulla Gazzetta Ufficiale n. 111 del 27/04/1972, l’area sulla quale è



attualmente ubicato il **LOTTO 2°** (F. 25 p.lla 2580) è classificata secondo le seguenti caratteristiche:

- ricade in Zona Omogenea B2 Residenziale Attuale da Ristrutturare ricompresa nella delimitazione del centro abitato di cui alla D.G.C. n. 157 del 22/06/2011 – art. 4 D.Lgs n. 285/1992
- non ricade in area dove sono presenti vincoli connessi di natura storica/artistica, paesaggistica e simili;
- non ricade in area cartografata a pericolosità e connesso rischio idraulico, così come pure non ricade in area cartografata a pericolosità e connesso rischio frana
- non ricade in area cartografata a pericolosità e connesso rischio frana (PRG – Tav. 3.4c “Piano Assetto Idrogeologico: Stralcio Rischio da Frana”).

Quanto sopra trova conferma anche dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al sopra richiamato atto di compravendita del **LOTTO 2°** del notaio Giuseppina Pessolano del 21 maggio 2001 (Rep n. 16021 – Racc. n. 7536).

Tale CDU, che di fatto fa sempre riferimento al medesimo strumento urbanistico che dall’epoca della sua redazione non è stato modificato, è riferito all’originaria area in Catasto Terreni di cui al F. 1 p.lla 2208 successivamente frazionata nelle due particelle 2384 e 2385 (*cfr.: All. n. 24*).

In particolare, la p.lla 2384 è stata poi traslata nel NCEU per edificazione del fabbricato nel quale è ubicato il medesimo **LOTTO 2°** acquisendo la nuova numerazione come Ente Urbano di p.lla 2580 (*cfr.: All. nn. 25 e 26*).

Quesito 11: “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”.

Dalle ispezioni congiunte, per soggetto e per immobili, eseguite presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare di cui alla presente E.I., risultano le formalità di seguito riportate:

1. Ispezione Ipotecaria n. T587865 del 14/05/2025 per soggetto esecutato [REDACTED], con n. 9 note, di cui n. 5 (2-4-6-8-9) inerenti alla procedura esecutiva, nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 14/05/2025 (*cfr.: All. n. 13 con allegate le relative formalità*):

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/01/2010 - Registro Particolare 1209 Registro Generale 1490** - Pubblico ufficiale TROIANO ROSA Repertorio 98227/19461 del 29/12/2009 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobile F. 25 p.lla 2580 sub 32 sito in BATTIPAGLIA (SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE;



- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/05/2014 - Registro Particolare 14524 Registro Generale 17224** - Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 83337/30552 del 14/05/2014 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE - Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA) F. 25 p.lla 2580 sub 32, BELLIZZI (SA) F. 1 p.lla 525 sub 40 e altro in BATTIPAGLIA (SA): Fondo terminato per cessazione degli effetti civili del matrimonio per scioglimento;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2022 - Registro Particolare 4538 Registro Generale 5648** - Pubblico ufficiale SALERNO ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 40545/88888 del 08/02/2022 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA) F. 25 p.lla 2580 sub 32, BELLIZZI (SA) F. 1 p.lla 525 sub 40 e altro in BATTIPAGLIA (SA);
- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/08/2024 - Registro Particolare 28918 Registro Generale 35283** - Pubblico ufficiale TOMASETTA MAURO Repertorio 2395 del 16/11/2023 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA) F. 25 p.lla 2580 sub 32, BELLIZZI (SA) F. 1 p.lla 525 sub 40 e altro;
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2024 - Registro Particolare 28919 Registro Generale 35284** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 4417 del 13/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA) F. 25 p.lla 2580 sub 32 e BELLIZZI (SA) F. 1 p.lla 525 sub 40.

2. Ispezione Ipotecaria n. T46278 del 10/10/2025 per immobile pignorato sito nel Comune di Bellizzi (SA) Tipo catasto: Fabbricati F. 1 – p.lla 525 – sub 40 con n. 3 note tutte inerenti alla procedura esecutiva, nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 09/10/2025 (*cfr.: All. n. 14 con allegate le relative formalità*):

- **TRASCRIZIONE del 10/02/2022 - Registro Particolare 4538 Registro Generale 5648** - Pubblico ufficiale SALERNO ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 40545/88888 del 08/02/2022 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA) F. 25 p.lla 2580 sub 32, BELLIZZI (SA) F. 1 p.lla 525 sub 40 e altro in BATTIPAGLIA (SA);
- **TRASCRIZIONE del 07/08/2024 - Registro Particolare 28918 Registro Generale 35283** - Pubblico ufficiale TOMASETTA MAURO Repertorio 2395 del 16/11/2023 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA) F. 25 p.lla 2580 sub 32, BELLIZZI (SA) F. 1 p.lla 525 sub 40 e altro;
- **TRASCRIZIONE del 07/08/2024 - Registro Particolare 28919 Registro Generale 35284** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 4417 del 13/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA) F. 25 p.lla 2580 sub 32 e BELLIZZI (SA) F. 1 p.lla 525 sub 40.



3. Ispezione Ipotecaria n. T46627 del 10/10/2025 per immobile pignorato sito nel Comune di Battipaglia (SA) Tipo catasto: Fabbricati F. 25 – p.lla 2580 – sub 32 con n. 6 note, di cui n. 5 (2-3-4-5-6) inerenti alla procedura esecutiva, nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 09/10/2025 (*cfr.: All. n. 15 con allegate le relative formalità*):

- **TRASCRIZIONE del 13/01/2010 - Registro Particolare 1209 Registro Generale 1490** - Pubblico ufficiale TROIANO ROSA Repertorio 98227/19461 del 29/12/2009 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobile F. 25 p.lla 2580 sub 32 sito in BATTIPAGLIA (SA);
- **TRASCRIZIONE del 16/05/2014 - Registro Particolare 14524 Registro Generale 17224** - Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 83337/30552 del 14/05/2014 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE - Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA) F. 25 p.lla 2580 sub 32, BELLIZZI (SA) F. 1 p.lla 525 sub 40 e altro in BATTIPAGLIA (SA): Fondo terminato per cessazione degli effetti civili del matrimonio per scioglimento;
- **TRASCRIZIONE del 10/02/2022 - Registro Particolare 4538 Registro Generale 5648** - Pubblico ufficiale SALERNO ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 40545/88888 del 08/02/2022 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA) F. 25 p.lla 2580 sub 32, BELLIZZI (SA) F. 1 p.lla 525 sub 40 e altro in BATTIPAGLIA (SA);
- **TRASCRIZIONE del 07/08/2024 - Registro Particolare 28918 Registro Generale 35283** - Pubblico ufficiale TOMASETTA MAURO Repertorio 2395 del 16/11/2023 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA) F. 25 p.lla 2580 sub 32, BELLIZZI (SA) F. 1 p.lla 525 sub 40 e altro;
- **TRASCRIZIONE del 07/08/2024 - Registro Particolare 28919 Registro Generale 35284** - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 4417 del 13/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BATTIPAGLIA (SA) F. 25 p.lla 2580 sub 32 e BELLIZZI (SA) F. 1 p.lla 525 sub 40.

Per completezza di informazione, nell'ispezione ipotecaria dell'immobile in argomento ubicato nel Comune di Battipaglia risulta, altresì, la seguente formalità:

- **ANNOTAZIONE del 27/02/2009 - Registro Particolare 851 Registro Generale 8847** - Pubblico ufficiale BARRA ROSA - Repertorio 31569/7670 del 18/02/2009 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6296 del 18/04/2006

quest'ultima inerente alla cancellazione dall'ipoteca di cui alla concessione di credito della "Cassa Rurale ed Artigiana – Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia Società Cooperativa" richiamata nell'atto di compravendita del **LOTTO 2°** del notaio Rosa Traiano del 29 dicembre 2009 (Rep n. 98227 – Racc. n. 19461) di cui alla risposta al precedente quesito n. 10 della presente relazione di consulenza tecnica (*cfr.: All. n. 27*).



Infine, si evidenzia che, relativamente alle ispezioni ipotecarie inerenti alla debitrice eseguita e all'immobile **LOTTO 1°** (F. 1 p.lla 525 sub 40), alcuna trascrizione risulta in merito all'intervento del 21/02/205 nella presente procedura proposto dalla "BPER Banca S.p.a." in danno della medesima [REDACTED] in qualità di erede del marito Asparago Americo, giusta accettazione tacita di eredità trascritta in data 07/08/2024 ai RG. n. 35283 – R.P. n. 28918.

Come anticipato, tale intervento riguarda il mutuo fondiario con il quale l'allora "Banca della Campania", quest'ultima fusa per incorporazione in "BPER Banca S.p.a.", concedeva al predetto sig. Asparago Americo (parte mutuataria e datrice di ipoteca) e alla sig.ra [REDACTED] (parte fidejubente) la somma di € 70.000,00.

Annotazione di tale procedura si riscontra nell'ispezione ipotecaria intestata al sig. Asparago Americo dove, alla formalità n. 9, si legge:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2012 - Registro Particolare 629 Registro Generale 8088** - Pubblico ufficiale TROIANO ROSA Repertorio 99641/20561 del 15/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BELLIZZI(SA) SOGGETTO DEBITORE

la quale risulta allegata alla documentazione depositata in atti della procedura in argomento, mentre la citata ispezione ipotecaria intestata al sig. Asparago Americo, così come l'atto notarile di stipula del mutuo del 15/02/2012 (Rep. n. 99641 – Racc. n. 20561) vengono riportati in allegato alla presente relazione di stima (*cf. All. nn. 28 e 29*).

In ultimo, si indicano di seguito i costi per le relative eventuali cancellazioni:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo e.tr.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



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

Dalle interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali sono state acquisite tutte le necessarie visure catastali, per soggetto e storica per immobile acquisendo altresì l'estratto del foglio di mappa (WEGIS) e le planimetrie catastali. Tale documentazione catastale è riportata in allegato alla presente relazione (*cfr.: All. nn. 3, 5÷7 e 9÷12*).

Analogamente, dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobili, estraendo le note significative. Gli elenchi sintetici e le note estratte in dettaglio sono anch'essi riportati in allegato (*cfr.: All. nn. 13÷15*).

Da quanto sopra riportato si evince che, dal confronto documentale delle ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le medesime annotazioni pregiudizievoli.

Quesito 13: "Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".



In riscontro al presente quesito e relativamente a ciascun lotto costituenti i beni staggiti si rappresenta quanto segue.

LOTTO 1° (Via Giovanni Cuomo n. 115 – Bellizzi – Piano terra fronte strada – in N.C.E.U. F. 1 p.lla 525 sub 40 ctg C/1 classe 3)

A seguito di consultazione digitale del sito istituzionale del Comune di Bellizzi, risulta che, ai sensi della L.R.C. n. 16/2004 e s.m.i. e relativo Regolamento di Attuazione n. 5/2011, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 30/12/2020 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale (PUC) e il relativo Rapporto Ambientale, quest'ultimo corredato di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), e con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 30/12/2020 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).

L'efficacia di entrambi gli strumenti urbanistici è entrata in vigore dal giorno successivo la loro pubblicazione sul BURC n. 7 del 18/01/2021.

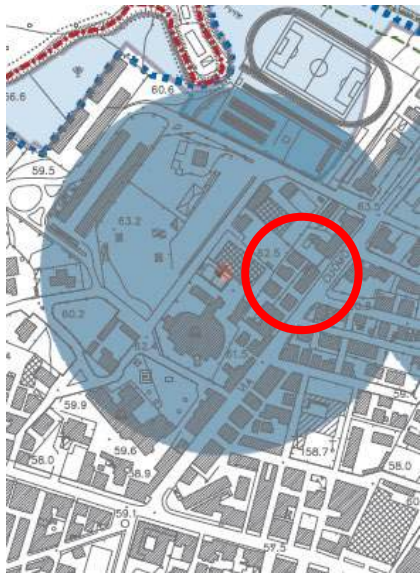
Dalla visione delle tavole del PUC pubblicate sul sito istituzionale del Comune di Bellizzi, l'area sulla quale è ubicato il **LOTTO 1°** (F. 1 p.lla 525 sub 40) è classificata secondo le seguenti caratteristiche:

- non ricade in area dove sono presenti vincoli connessi di natura storica/artistica, paesaggistica e simili: tuttavia, per completezza di informazione, l'area di sedime del fabbricato in cui è ubicato il **LOTTO 1°** ricade in “Zona di Rispetto” di cui all'art. 94 D.lgs. n. 152/2006 – Codice dell'ambiente – che disciplina le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (PRG – Tav. 2.4a “Vincoli e Fasce di rispetto”);
- ricade in Zona Omogenea B2 in ambiti urbani consolidati caratterizzati da tessuti di successiva espansione (PRG – Tav. 2.5a “Zonizzazione e Ambiti di Attuazione”);
- non ricade in area cartografata a pericolosità e connesso rischio idraulico (PRG – Tav. 3.4b “Piano Assetto Idrogeologico: Stralcio Rischio Idraulico”);
- non ricade in area cartografata a pericolosità e connesso rischio frana (PRG – Tav. 3.4c “Piano Assetto Idrogeologico: Stralcio Rischio da Frana”)

come da riscontro dei seguenti stralci di documentazione cartografica del P.U.C. del Comune di Bellizzi e del P.S.A.I. dell'ex Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino del Fiume Sele, oggi Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, quest'ultima competente per territorio:



Stralcio Tav. 2.4a “Vincoli e Fasce di rispetto” –
P.R.G. Comune di Bellizzi



Stralcio Legenda Tav. 2.4a “Vincoli e Fasce di rispetto” – P.R.G. Comune di Bellizzi



Stralcio Tav. 2.5a “Zonizzazione e Ambiti di
Attuazione” – P.R.G. Comune di Bellizzi



Stralcio Legenda Tav. 2.5a “Zonizzazione e Ambiti di
Attuazione” – P.R.G. Comune di Bellizzi

Ambiti di trasformazione

AT n.

zone omogenee

- Zona B
- Zona Bt
- Zona C
- Zona D1
- Zona D2
- Zona Dc
- Zona Dt
- Zona E
- Zona F

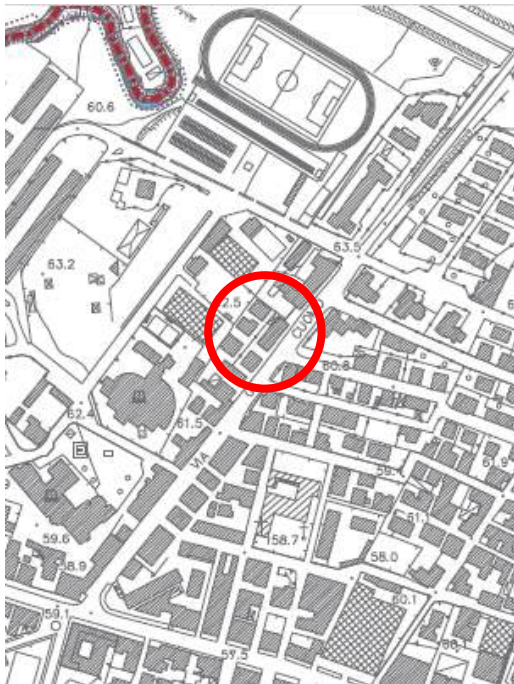
Stralcio Tav. 3.4b “Piano Assetto Idrogeologico: Stralcio Rischio Idraulico” – P.R.G. Comune di Bellizzi



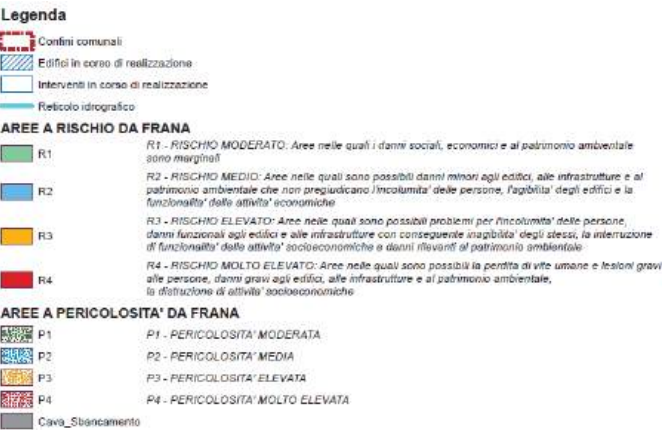
Stralcio Legenda Tav. 3.4b “Piano Assetto Idrogeologico: Stralcio Rischio Idraulico” – P.R.G. Comune di Bellizzi



Stralcio Tav. 3.4c “Piano Assetto Idrogeologico: Stralcio Rischio da Frana” – P.R.G. Comune di Bellizzi



Stralcio Legenda Tav. 3.4c “Piano Assetto Idrogeologico: Stralcio Rischio da Frana” – P.R.G. Comune di Bellizzi



Inoltre, a seguito di specifica richiesta di accesso atti inoltrata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Bellizzi (SA), sono emerse le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato condominio "Mazzocca – Napoli" ubicato alla Via G. Cuomo n. 109 di cui il **LOTTO 1°**, riportato in N.C.E.U. al F. 1 p.lla 525 sub 40, è parte integrante:

- Licenza Edilizia n. 250 del 31/08/1968 rilasciata alla sig.ra Postiglione Maria per la costruzione di un fabbricato in via Cuomo – Zona Parisi, quest'ultima successivamente volturata a favore delle sig.re Napoli Vittoria e Mazzocca Ida giusta autorizzazione del Sindaco di Montecorvino Rovella prot. n. 2036 del 20/07/1971 (*cfr.: All. n. 30*);
- Licenza di Costruzione n. 26 del 20/01/1972 per la costruzione della copertura del fabbricato di cui all'originaria L.E. n. 250/68 (*cfr.: All. n. 31*);
- Licenza di Costruzione n. 154 prot. n. 1801 del 21/11/1972 in variante all'originaria L.E. n. 250/68 per diversa distribuzione interna degli appartamenti (*cfr.: All. n. 32*);
- per quanto riguarda la parte strutturale, il Certificato d'Uso rilasciato dal Prefetto di Salerno prot. n. 10920 del 17/05/1972 nel quale sono richiamati il verbale di collaudo del 15/12/1971 e il parere espresso dal Genio Civile prot. n. 8070 sez. 1/A del 20/04/1972 (*cfr.: All. n. 33*);
- Dichiarazione di Abitabilità del 30/11/1972 per l'edificio autorizzato con Licenza Edilizia n. 250 del 31/08/1968 e Licenza di Costruzione n. 154 del 21/11/1972 (*cfr.: All. n. 34*),

mentre specificatamente per il **LOTTO 1°** risulta in atti dell'Ufficio Urbanistica la:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) inoltrata dall'ing. Gilda Di Feo per conto del sig. Asparago Americo ed acquisita in atti del Comune di Bellizzi al prot. n. 23053 del 25/11/2019 inerente al cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/1 senza opere dell'immobile sito alla via Giovanni Cuomo n. 115 di cui al F. 1 p.lla 525 sub 16 successivamente accatastato con sub 40 (*cfr.: All. n. 35*).

Infine, all'esito delle richieste documentali formulate e dell'accesso all'epoca espletato presso gli Uffici Comunali, si è verificato che non risultano altre pratiche edilizie intestate alla [REDACTED].

La verifica dello stato dei luoghi effettuata in occasione dell'accesso eseguito, nonché il successivo rilievo metrico del **LOTTO 1°**, evidenzia, con riferimento all'ultimo titolo urbanistico, nello specifico Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in atti del Comune di Bellizzi al prot. n. 23053 del 25/11/2019 finalizzata al cambio di destinazione d'uso dell'immobile con variazione di categoria catastale da C/2 a C/1, una difformità inerente all'altezza utile indicata del locale WC pari a m 2,40 invece dei m 2,00 effettivamente rilevati (*cfr.: All. n. 36*).

Tale altezza utile (m 2,00) non consente la destinazione del locale come dichiarata poiché inferiore a quanto previsto nelle norme igienico sanitarie e relativo regolamento edilizio comunale per cui è necessario prevedere interventi al fine di regolarizzare quanto difforme. (*cfr.: All. nn. 2 [Foto nn. 8 e 9], 35 e 36*).

Nello specifico, essendo non possibile variare l'altezza del solario del locale WC in quanto la parte soprastante ricadente in altra proprietà, si dovrà provvedere alla



realizzazione di un nuovo locale WC con altezza utile minima di m 2,40, da realizzare all'interno della superficie del **LOTTO 1°** attualmente adibita ad attività commerciale.

Pertanto, fatta salva anche la possibilità di prevedere il ripristino dell'originaria categoria catastale (C/1) con conseguenziale deprezzamento dell'immobile in argomento, occorre predisporre specifica documentazione tecnica/amministrativa inerente alla CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato) in sanatoria e corredata dalla fine lavori con conseguente pratica catastale DOCFA per esatta rappresentazione dei luoghi, quest'ultima necessaria anche ai fini della commerciabilità dell'immobile, alla redazione e presentazione dell'attestato di conformità degli impianti tecnici (elettrico) e di prestazione energetica APE ed, infine, alla Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA) di cui ai combinati disposti del D.P.R. n. 380/01 modificato con la Legge n. 105 del 24/07/2024 di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge n. 69 del 29/05/2024 (c.d. Decreto Salva Casa), nonché di quanto previsto all'art. 40, co 6 della L. n. 47/85 e all'art. 46 co. 5 del citato D.P.R. n. 380/01: per tali attività andranno considerate, pertanto, le spese per diritti (CILA – DOCFA – SCA), le sanzioni pecuniarie per lavori già eseguiti e, infine, il compenso professionale al tecnico all'uopo incaricato.

Si precisa in ogni caso che, alla luce di quanto detto, si terrà conto della difformità della cosa venduta considerando l'attività tecnica/amministrativa da svolgere, gli oneri (sanzioni, spese e compensi professionali) di sanatoria indicati in perizia, il tutto salvo buon esito delle istruttorie di competenza dell'Ente Comunale, le opere da realizzare nonché gli eventuali vizi occulti, operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun vizio.

LOTTO 2° (Via Belvedere n. 272 – Battipaglia – Piano interrato – in N.C.E.U. F. 25 p.lla 2580 sub 32 ctg C/6 classe 9)

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Battipaglia è il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Decreto del Ministero dei LL.PP n. 1636 del 30/03/1972 pubblicato, con annesso Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione, sulla Gazzetta Ufficiale n. 111 del 27/04/1972.

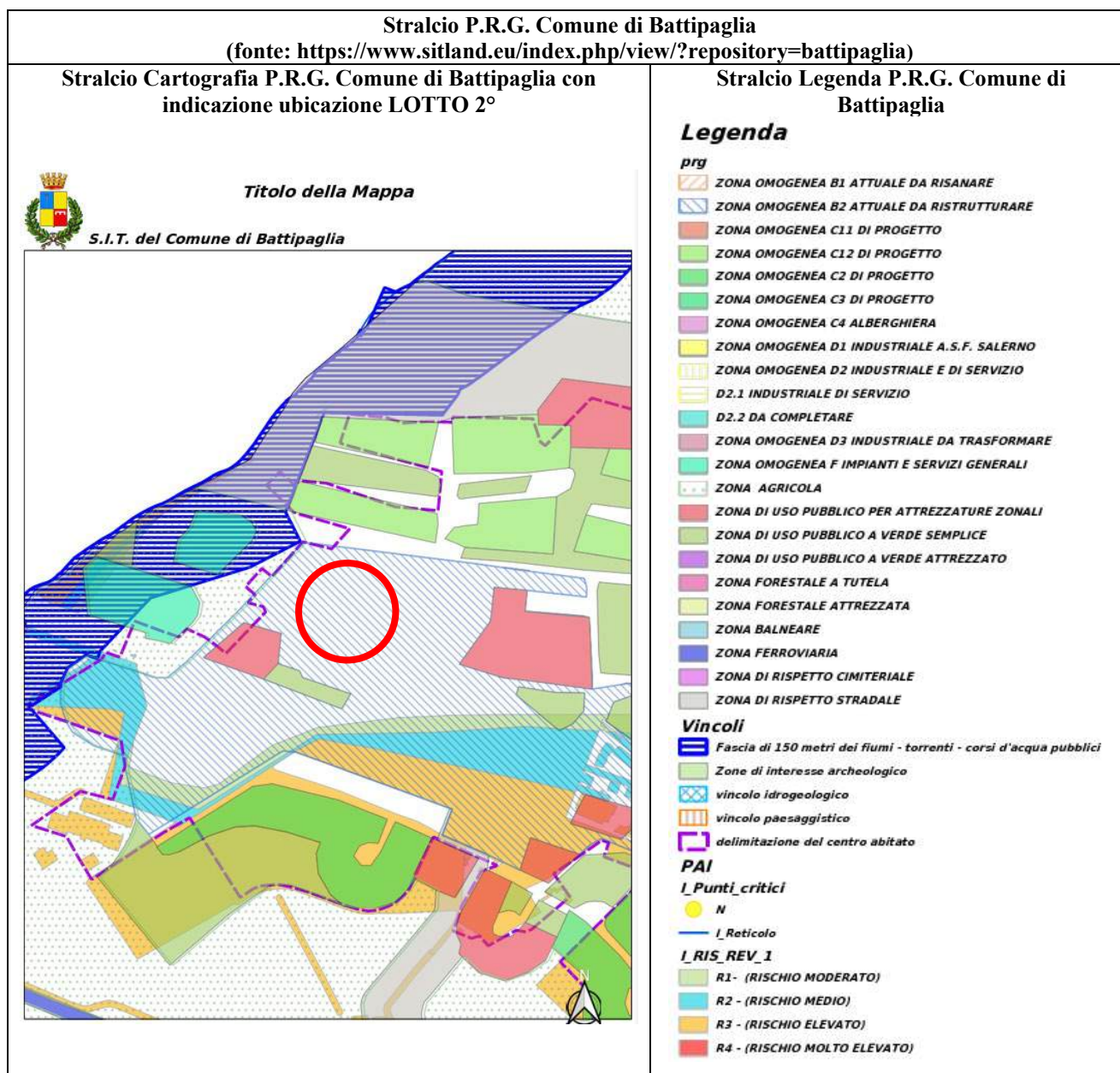
Recentemente era stata approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 205 del 14/09/2022 la proposta di Piano Urbanistico Comunale (PUC), pubblicata sul BURC n. 82 del 03/10/2022, successivamente revocata dall'Amministrazione Comunale con D.G.C. n. 18 del 31/01/2023.

Da indicazioni acquisite presso l'UTC del Comune di Battipaglia, all'indirizzo web <https://www.sitland.eu/index.php/view/?repository=battipaglia> si sono potuti consultare i contenuti del PRG dai quali è stato possibile desumere che l'area su cui è ubicato il **LOTTO 2°** (F. 25 p.lla 2580 sub 32) è classificata secondo le seguenti caratteristiche:



- ricade in Zona Omogenea B2 Attuale da Ristrutturare ricompresa nella delimitazione del centro abitato di cui alla D.G.C. n. 157 del 22/06/2011 – art. 4 D.Lgs n. 285/1992
- non ricade in area dove sono presenti vincoli connessi di natura storica/artistica, paesaggistica e simili;
- non ricade in area cartografata a pericolosità e connesso rischio idraulico, così come pure non ricade in area cartografata a pericolosità e connesso rischio frana

come da riscontro del seguente stralcio di documentazione cartografica del P.R.G. del Comune di Battipaglia:



Inoltre, a seguito di specifica richiesta PEC inoltrata al settore “Servizi Edilizia Privata” del Comune di Battipaglia (SA), sono emerse le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato denominato “Codominio Girasole” situato in loc. Belvedere di Sopra alla via

Belvedere n. 272 di cui il **LOTTO 2°**, riportato in N.C.E.U. al F. 25 p.lla 2580 sub 32, è parte integrante:

- Permesso di Costruire n. 80 del 19/05/2004 – Pratica Edilizia n. 051899/02 rilasciata agli amministratori delegati della società “SOGEO S.r.l.” per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni alla loc. Belvedere di Sopra ed insistente sulla p.lla 2384 del F. 25 (*cfr.: All. n. 37*);
- Permesso di Costruire in variante n. 79 del 25/07/2006 – Istanza prot. n. 6071 del 07/02/2006 all’originario PdC n. 80/2004 (*cfr.: All. n. 38*);
- Permesso di Costruire in variante di assestamento n. 151 del 31/10/2008 – prot. n. 78426 del 31/10/2008 al precedente PdC in variante n. 79/2006 (*cfr.: All. n. 39*);
- Certificato di agibilità prot. n. 13474 del 23/02/2009 “...di n. 27 unità immobiliari ubicate nel fabbricato urbano per civili abitazioni sito alla via Belvedere s.n.c., identificate al N.C.E.U. del Comune di Battipaglia al foglio 25 part.lla n. 2580 dal sub 5 al sub 29 e sub 32 e sub 33” (*cfr.: All. n. 40*).

Presso gli archivi dell’U.O.S. 214.02.03 – Genio Civile di Salerno risulta denuncia delle opere strutturali (ex L.R. n. 9/83 smi, e L. n. 1086/71) con assegnazione pratica n. reg. 79145 acquisita in atti al prot. n. 564560/627115 del 02/08/2004 e successiva denuncia in variante acquisita in atti al prot. n. 694862 del 18/08/2006, nonché certificato di collaudo prot. n. 0264388 del 21/03/2007 (*cfr.: All. nn. 41 e 42*).

Infine, all’esito delle richieste documentali formulate ed a seguito d’accesso all’epoca espletato presso gli Uffici Comunali, si è verificato che non risultano pratiche edilizie intestate alla [REDACTED].

La verifica dello stato dei luoghi effettuata in occasione dell’accesso eseguito, nonché il successivo rilievo metrico del **LOTTO 2°**, non evidenzia difformità con i titoli sopra riportati fatta salva la diversa altezza utile risultata pari a 2,60 m invece di 2,70 m di cui ai titoli urbanistici: tale differenza può esser ricondotta alla fase di realizzazione del massetto carrabile dell’intero piano primo sottostrada del “Condominio Girasole”.

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".*



Criterio di Stima

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto della presente procedura si opererà una stima per comparazione dei prezzi di vendita, cosiddetta *stima diretta*; tale procedimento consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di compravendita.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio al metro quadro che è l'unità di consistenza per gli appartamenti di civile abitazione ed i locali commerciali, ricavato da indagini di mercato e ricalcolato attraverso opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche di ciascun immobile oggetto di stima costituenti il compendio immobiliare, il tutto così come verrà esposto di seguito.

Il più probabile valore di mercato sarà il prodotto tra il valore medio al metro quadrato, i coefficienti correttivi e la consistenza del bene (in m²) che viene calcolata considerando la superficie commerciale lorda (inclusi tramezzi e muri esterni).

Per la presente relazione si utilizzerà anche la superficie commerciale utile netta come si argomenterà in seguito.

Come già detto, il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello cosiddetto comparativo che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'appartamento in oggetto.

Per il caso in esame, ritenendo opportuno di dover utilizzare più fonti possibili, si procederà ad individuare inizialmente il più probabile valore di mercato sulla scorta dei valori medi unitari di ciascuna fonte, di seguito riportati, per poi operare una media tra gli stessi.

Tale necessità emerge dal fatto che le pubblicazioni consultate dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** e del **Borsino Immobiliare** sono riferite alla superficie commerciale lorda, mentre quella di **Valori Metroquadrato** è riferita alla superficie commerciale netta.

Atteso quanto sopra si assumeranno i valori medi unitari di mercato desunti dalle ultime quotazioni disponibili che, per il **LOTTO 1°**, ricadente nella la tipologia "negozi", pubblicate dal:

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia del Territorio (sito web: agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari) che per la città di Bellizzi (SA), zona B1 "Centrale, Centro Urbano, Strada Statale Tirrena Inferiore e Traverse Via Roma", 1° semestre anno 2025 (ultimo dato aggiornato) e riferiti alla superficie commerciale lorda per tipologia "negozi", riporta valori pari a:

$$\text{Valore di mercato: } (1.100,00 \text{ €/m}^2 [\text{min}] + 1.550,00 \text{ €/m}^2 [\text{max}]) / 2 = \text{€ } \mathbf{1.325,00} \text{ €/m}^2$$



$$\text{Valore di locazione: } (5,80 \text{ €/m}^2 \times \text{mese [min]} + 9,50 \text{ €/m}^2 \times \text{mese [max]}) / 2 = \text{€ } 7,65 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

- **Borsino Immobiliare** (sito web: borsinoimmobiliare.it) con interrogazione effettuata nel mese di novembre 2025, che per la zona "Centro Urbano Strada Statale Tirrena Inferiore e Traverse Via Roma" del Comune di Bellizzi, riferiti alla superficie commerciale lorda per "negozi", assume valori pari a:

$$\text{Valore di mercato: } (937,00 \text{ €/m}^2 \text{ [min]} + 1.572,00 \text{ €/m}^2 \text{ [max]}) / 2 = \text{€ } 1.254,50 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valore di locazione: } (4,83 \text{ €/m}^2 \times \text{mese [min]} + 8,06 \text{ €/m}^2 \times \text{mese [max]}) / 2 = \text{€ } 6,45 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

- **Valori Metroquadrato** (sito web: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1185>) con interrogazione effettuata nel mese di novembre 2025 per la zona "Centrale – Statale 18 e Traverse – Via Cuomo Bellizzi Sud – Trento – S. Lucia Nord" del Comune di Bellizzi (SA), riferiti alla superficie commerciale utile netta per "abitazioni civili", con valori pari a:

$$\text{– Valore di mercato (medio): € } 1.250,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{– Valore di locazione (medio): € } 9,00 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

Stima del più probabile valore di mercato e del valore locativo del LOTTO 1° sito alla via Giovanni Cuomo n. 115 del Comune di Bellizzi (SA) al piano terra fronte strada (in N.C.E.U. F. 1 p.lla 525 sub 40, ctg C/1, cl. 3)

Per quanto riguarda il **LOTTO 1°**, i coefficienti ritenuti indicativi da tener conto in fase di valutazione considereranno lo stato conservativo esterno del fabbricato che lo ospita, l'ubicazione territoriale, la disponibilità di parcheggio, la superficie lorda o "taglio dimensionale", l'altezza interna, lo stato conservativo interno, la presenza e il numero vetrine fronte strada e la presenza di pertinenze proprie dell'immobile.

Nell'applicare il metodo comparativo, il prodotto dei coefficienti correttivi per l'immobile staggito (F. 1 p.lla 525 sub 40) è pari a 0,989 e viene dedotto dalla correlazione dei seguenti parametri sopra elencati:

– Stato conservativo esterno (realizzazione in epoca relativamente recente)	0,98
– Ubicazione (es. zona ad alta visibilità)	1,02
– Disponibilità di parcheggio	1,02
– Superficie lorda (da 40,00 m ² a 80,00 m ²)	0,98
– Altezza interna Altezza soffitti (oltre 350 cm)	1,01
– Stato di manutenzione dell'immobile (struttura, impianti, finiture)	0,98
– Vetrine fronte strada	1,00



– Presenza di accessori che caratterizzano l’immobile (aree di pertinenza esterna, canna fumaria etc.	1,00
---	------

da cui: $0,98 \times 1,02 \times 1,02 \times 0,98 \times 1,01 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{0,989}$

e, pertanto, i più probabili valori di mercato medi unitari sopra riportati, moltiplicati per il prodotto dei coefficienti correttivi (1,081) definito e la superficie commerciale dell’immobile, determina il più probabile valore di mercato pari a:

Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - superficie commerciale lorda:

$$1.325,00 \text{ €/m}^2 \times 45,00 \text{ m}^2 \times 0,989 = \text{€ } 58.969,12$$

Fonte Borsino Immobiliare - superficie commerciale lorda:

$$1.254,50 \text{ €/m}^2 \times 45,00 \text{ m}^2 \times 0,989 = \text{€ } 55.831,52$$

Fonte Quotazioni Metroquadrato - superficie commerciale utile netta:

$$1.250,00 \text{ €/m}^2 \times 37,00 \text{ m}^2 \times 0,989 = \text{€ } 45.741,25$$

In tal caso, il più probabile valore di mercato desunto dalla fonte “Quotazione Metroquadrato” viene escluso dalla media perché non congruente con gli altri, in quanto al di fuori del range del 10÷15% con il valore massimo sopra determinato (fonte OMI), per cui il più probabile valore di mercato risulta essere pari in c.t. a **€ 57.400,32 (diconsi euro cinquantasettemilaquattrocento/32)** così come di seguito riportato:

Fonte	Valore di mercato (€)
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)	58.969,12
Borsino Immobiliare	55.831,52
Media	57.400,32

Abbattimento percentuale per vizi ed irregolarità

Si terrà conto, infine, della difformità della cosa venduta, della stima preventiva degli oneri di sanatoria, delle eventuali spese di cui al successivo quesito n. 15 (rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili rinvenuti), nonché di eventuali vizi occulti, operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere esprimibile nel caso specifico nella misura del 15,00% sul più probabile valore di mercato prima determinato del **LOTTO 1°** per un importo di stima finale pari a:

$$(\text{il più probabile valore di mercato}) \times (\text{abbattimento } \%) = \text{valore di stima}$$

$$\text{€ } 57.400,32 \times 0,85 = \text{€ } 48.790,27$$

ed in c. t. € 49.000,00 (euro quarantanovemila/00).



Il C.T.U. determina, dunque, quale valore di stima:

VALORE LOTTO 1° IN CIFRA TONDA: € 49.000,00

(diconsi euro quarantanovemila/00).

Per quanto riguarda il più probabile canone di locazione mensile del **LOTTO 1°**, richiesto al precedente quesito n. 8, quest'ultimo viene determinato, analogamente come operato in precedenza per la determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso i più probabili valori di locazione medi unitari sopra riportati moltiplicati per il prodotto dei coefficienti correttivi (0,989) definito e la superficie commerciale dell'immobile, ottenendo i seguenti risultati:

Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - superficie commerciale lorda:

$$7,65 \text{ €} \times \text{mese/m}^2 \times 45,00 \text{ m}^2 \times 0,989 = \text{€ } 340,46$$

Fonte Borsino Immobiliare - superficie commerciale lorda:

$$6,45 \text{ €} \times \text{mese/m}^2 \times 45,00 \text{ m}^2 \times 0,989 = \text{€ } 287,06$$

Fonte Quotazioni Metroquadrato - superficie commerciale utile netta:

$$9,00 \text{ €} \times \text{mese/m}^2 \times 37,00 \text{ m}^2 \times 0,989 = \text{€ } 329,34$$

Sulla scorta delle stime sopra riportate, il più probabile valore del canone di locazione mensile desunto dalla fonte “Borsino Immobiliare” viene escluso dalla media perché non congruente con gli altri, in quanto al di fuori del range del 10÷15% con il valore massimo sopra determinato (fonte OMI), per cui il più probabile valore del canone di locazione mensile risulta essere pari in c.t. **335,00 € (diconsi euro trecentotrentacinque/00)** così come di seguito riportato:

Fonte	Valore di locazione mensile (€)
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)	340,46
Quotazioni Metroquadrato	329,34
Media	334,90
in cifra tonda	335,00

Analogamente per il **LOTTO 2°**, si assumeranno i valori medi unitari di mercato desunti dalle ultime quotazioni disponibili ricadenti nella la tipologia "box auto" pubblicate dal:

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia del Territorio (sito web: agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari) che per la città di Battipaglia (SA), zona D3 “Periferica Località



Belvedere, Serroni Basso e Serroni Alto”, 1° semestre anno 2025 (ultimo dato aggiornato) e referiti alla superficie commerciale lorda per tipologia “box”, riporta valori pari a:

$$\text{Valore di mercato: } (640,00 \text{ €/m}^2 [\text{min}] + 920,00 \text{ €/m}^2 [\text{max}]) / 2 = \text{€ 780,00 €/m}^2$$

$$\text{Valore di locazione: } (2,10 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} [\text{min}] + 3,10 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} [\text{max}]) / 2 = \text{€ 2,60 €/m}^2 \times \text{mese}$$

- **Borsino Immobiliare** (sito web: borsinoimmobiliare.it) con interrogazione effettuata nel mese di novembre 2025, che per la zona semicentrale "Serroni Alto, Loc. Belvedere Di Sopra, SS18, Loc. Voltapensieri, via R. Jemma, via Barassi, v.le Brodolini, v.le Germania e via delle Industrie" del Comune di Battipaglia, referiti alla superficie commerciale lorda per categoria “box auto e autorimesse”, assume valori pari a:

$$\text{Valore di mercato: } (507,00 \text{ €/m}^2 [\text{min}] + 703,00 \text{ €/m}^2 [\text{max}]) / 2 = \text{€ 605,00 €/m}^2$$

$$\text{Valore di locazione: } (1,65 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} [\text{min}] + 2,38 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} [\text{max}]) / 2 = \text{€ 2,02 €/m}^2 \times \text{mese}$$

- **Valori Metroquadrato** (sito web: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1178>) con interrogazione effettuata nel mese di novembre 2025 per la zona periferica "Porzione di territorio tra via Mons. Vicinanza, via Ligabue, via Magellano, via Pirandello e Fosso Pioppo" del Comune di Battipaglia (SA), referiti alla superficie commerciale utile netta per categoria “box”, con valori pari a:

$$\text{– Valore di mercato (medio): € 600,00 €/m}^2$$

$$\text{– Valore di locazione (medio): € 2,50 €/m}^2 \times \text{mese}$$

Stima del più probabile valore di mercato e del valore locativo del LOTTO 2° sito alla via Belvedere n. 272 del Comune di Battipaglia (SA) al piano interrato (in N.C.E.U. F. 25 p.lla 2580 sub 32, ctg C/6, cl. 9)

In merito al **LOTTO 2°**, i coefficienti ritenuti indicativi da tener conto in fase di valutazione considereranno lo stato conservativo esterno del fabbricato che lo ospita, l’accessibilità e le aree di manovra, la superficie lorda o “taglio dimensionale” e lo stato conservativo interno.

Nell’applicare il metodo comparativo, il prodotto dei coefficienti correttivi per l’immobile staggito (F. 25 p.lla 2580 sub 32) è pari a 1,125 e viene dedotto dalla correlazione dei seguenti parametri sopra elencati:

– Stato conservativo esterno (realizzazione in epoca recente)	1,05
– Accessibilità e aree di manovra	1,03
– Superficie lorda (oltre i 18,00 m ²)	1,02



– Stato conservativo interno (discreto)	1,02
---	------

da cui: $1,05 \times 1,03 \times 1,02 \times 1,02 = \mathbf{1,125}$

e, pertanto, i più probabili valori di mercato medi unitari sopra riportati, moltiplicati per il prodotto dei coefficienti correttivi (1,125) definito e la superficie commerciale dell'immobile, determina il più probabile valore di mercato pari a:

Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - superficie commerciale lorda:

$$780,00 \text{ €/m}^2 \times 24,00 \text{ m}^2 \times 1,125 = \text{€ } 21.060,00$$

Fonte Borsino Immobiliare - superficie commerciale lorda:

$$605,00 \text{ €/m}^2 \times 24,00 \text{ m}^2 \times 1,125 = \text{€ } 16.335,00$$

Fonte Quotazioni Metroquadrato - superficie commerciale utile netta:

$$600,00 \text{ €/m}^2 \times 21,00 \text{ m}^2 \times 1,125 = \text{€ } 14.175,00$$

Per la presente stima, il più probabile valore di mercato desunto dalla fonte “Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)” viene escluso dalla media perché non congruente in quanto al di fuori del range del 10÷15% con i restanti due valori sopra determinati, per cui il più probabile valore di mercato risulta essere pari in c.t. a **€ 15.255,00 (diconsi euro quindicimiladuecentocinquantacinque/00)** così come di seguito riportato:

Fonte	Valore di mercato (€)
Borsino Immobiliare	16.335,00
Quotazioni Metroquadrato	14.175,00
Media	15.255,00

Abbattimento percentuale per vizi ed irregolarità

Attesa alcuna irregolarità dal punto di vista urbanistico, si terrà conto, infine, delle eventuali spese di cui al successivo quesito n. 15 (rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili rinvenuti), nonché di eventuali vizi occulti, operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere esprimibile nel caso specifico nella misura del 3,0% sul più probabile valore di mercato prima determinato del **LOTTO 2°** per un importo di stima finale pari a:

$$(\text{il più probabile valore di mercato}) \times (\text{abbattimento } \%) = \text{valore di stima}$$

$$\text{€ } 15.255,00 \times 0,97 = \text{€ } 14.797,35$$

ed in c. t. € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

Il C.T.U. determina, dunque, quale valore di stima:

VALORE LOTTO 2° (F. 25 p.lla 2580 sub 32) IN CIFRA TONDA: € 15.000,00



(diconsi euro quindicimila/00).

Per quanto riguarda il più probabile canone di locazione mensile del **LOTTO 2°**, richiesto al precedente quesito n. 8, quest'ultimo viene determinato, analogamente come operato in precedenza per la determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso i più probabili valori di locazione medi unitari sopra riportati moltiplicati per il prodotto dei coefficienti correttivi (1,125) definito e la superficie commerciale dell'immobile, ottenendo i seguenti risultati:

Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - superficie commerciale lorda:

$$2,60 \text{ €} \times \text{mese/m}^2 \times 24,00 \text{ m}^2 \times 1,125 = \text{€ } 70,20$$

Fonte Borsino Immobiliare - superficie commerciale lorda:

$$2,02 \text{ €} \times \text{mese/m}^2 \times 24,00 \text{ m}^2 \times 1,125 = \text{€ } 54,54$$

Fonte Quotazioni Metroquadrato - superficie commerciale utile netta:

$$2,50 \text{ €} \times \text{mese/m}^2 \times 21,00 \text{ m}^2 \times 1,125 = \text{€ } 59,06$$

Anche in questo, come per la determinazione del più probabile valore di mercato, il valore di locazione mensile desunto dalla fonte “Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)” viene escluso dalla media perché non congruente con gli altri in quanto al di fuori del range del 10÷15%, per cui il più probabile valore di locazione mensile risulta essere pari in c.t. a **57,00 € (diconsi euro cinquantasette/00)** così come di seguito riportato:

Fonte	Valore di locazione mensile (€)
Borsino Immobiliare	54,54
Quotazioni Metroquadrato	59,06
Media	56,80
in cifra tonda	57,00

Quesito 15: *“Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti negli immobili pignorati nonché il loro presumibile valore di mercato”.*

All'esito del sopralluogo del 29/05/2025 risultano presenti negli immobili pignorati:

- **LOTTO 1°** - beni mobili (arredi ufficio) di proprietà e nella disponibilità dell'occupante per cui le eventuali spese della loro rimozione saranno a suo carico. Tuttavia, per completezza di risposta al presente quesito, si quantificano i costi in circa € 600,00/800,00 per la rimozione, il trasporto ed eventuale dismissione degli arredi rinvenuti nel **LOTTO 1°** in funzione della distanza. Il loro costo, attesa la



vetusta degli stessi, si considera irrisorio per cui alcuna valutazione verrà fornita in tal senso.

- **LOTTO 2°** - mobilia, rete e materassi e oggetti personali anch'essi di proprietà e nella disponibilità dell'occupante per cui le eventuali spese della loro rimozione saranno analogamente a suo carico. Tuttavia, per completezza di risposta al presente quesito, si quantificano i costi in circa € 200,00/300,00 per la loro rimozione, il trasporto ed eventuale dismissione degli arredi rinvenuti nel **LOTTO 2°** in funzione della distanza. Il costo, attesa la tipologia degli stessi, si considera come in precedenza irrisorio per cui analogamente alcuna valutazione verrà fornita in tal senso.

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

Una copia della presente relazione sarà depositata in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti ai soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della medesima (*cfr.: All. n. 43*).

Inoltre, a conclusione della presente consulenza, si riporta il quadro riepilogativo finale riportato altresì in allegato alla presente relazione (*cfr.: All. n. 44*).

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”.*

Si allega alla presente relazione la documentazione fotografica in formato PDF, con relativa planimetria dei con i ottici, utilizzando n. 15 foto del completo rilievo fotografico effettuato in occasione delle operazioni peritali del 29/05 u.s. (*cfr.: All. n. 1*).



Si allegano, altresì, le ricevute PEC di avvenuta trasmissione alle parti del presente elaborato, compreso di allegati, in ordine a quanto disposto in occasione del conferimento dell'incarico peritale (*cfr.: All. n. 45*).

4. Congedo C.T.U.

Lo scrivente, come da incarico conferito, provvede alla consegna della presente relazione, integrata con il verbale delle operazioni peritali e n. 45 allegati come da elenco di seguito riportato, entro il termine stabilito della proroga concessa fissato al 05/11/2025, anche ai creditori ed ai debitori (via PEC) invitandoli a presentare eventuali note entro i successivi 15 giorni e, cioè, fino al 20 novembre 2025.

L'Esperto C.T.U. ritiene di aver ottemperato al mandato peritale assegnato e, restando in attesa di ogni ulteriore chiarimento dovesse necessitare, ringrazia l'Ill.mo G.E., dott.ssa Giuseppina Valiante, per la fiducia accordata.

Con osservanza.

Salerno, 03 novembre 2025

L'Esperto C.T.U.
ing. Alessandro Gambardella



ELENCO ALLEGATI

Verbale operazioni peritali.

- Allegato n.1:** Documentazione fotografica LOTTI 1° e 2° con planimetrie con ottici;
- Allegato n.2:** Planimetria Stato dei Luoghi F. 1 p.lla 525 sub 40 – Bellizzi;
- Allegato n.3:** Visura catastale storica per immobile F. 1 p.lla 525 sub 40 – Bellizzi;
- Allegato n.4:** Planimetria Stato dei Luoghi F. 25 p.lla 2580 sub 32 – Battipaglia;
- Allegato n.5:** Visura catastale storica per immobile F. 25 p.lla 2580 sub 32 – Battipaglia;
- Allegato n.6:** Planimetria catastale F. 1 p.lla 525 sub 40 – Bellizzi;
- Allegato n.7:** Estratto di mappa F. 1 p.lla 525 – Bellizzi;
- Allegato n.8:** Atto Notaio Elio Rosapepe del 18 ottobre 1982;
- Allegato n.9:** Planimetria catastale F. 24 p.lla 525 sub 16 – Montecorvino Rovella;
- Allegato n.10:** Visura catastale per soggetto – [REDACTED];
- Allegato n.11:** Planimetria catastale F. 25 p.lla 2580 sub 32 – Battipaglia;
- Allegato n.12:** Estratto di mappa F. 25 p.lla 2580 – Battipaglia;
- Allegato n.13:** Visura ipotecaria – [REDACTED];
- Allegato n.14:** Visura ipotecaria per immobile F.1 p.lla 525 sub 40 – Bellizzi;
- Allegato n.15:** Visura ipotecaria per immobile F.25 p.lla 2580 sub 32 – Battipaglia;
- Allegato n.16:** Nota Trascrizione RG n. 35284 RP n. 28919 del 07/08/2024;
- Allegato n.17:** Atto Notaio Guglielmo Barela del 15 settembre 1998;
- Allegato n.18:** Atto Notaio Rosa Traiano del 29 dicembre 2009;
- Allegato n.19:** Atto Notaio Giuseppina Pessolano del 21 maggio 2001;
- Allegato n.20:** Nota Trascrizione RG n. 5648 RP n. 4538 del 10/02/2022;
- Allegato n.21:** Comune di Battipaglia Certificato Contestuale [REDACTED];
- Allegato n.22:** Riscontro amministratore *p.t.* “Condominio Mazzocca – Napoli”;
- Allegato n.23:** Riscontro amministratore *p.t.* “Condominio Girasole”;
- Allegato n.24:** Visura catastale storica per immobile F. 25 p.lla 2208 – Battipaglia;
- Allegato n.25:** Visura catastale storica per immobile F. 25 p.lla 2384 – Battipaglia;
- Allegato n.26:** Visura catastale storica per immobile F. 25 p.lla 2580 – Battipaglia;
- Allegato n.27:** Nota Trascrizione RG n. 8847 RP n. 851 del 27/02/2009;
- Allegato n.28:** Visura ipotecaria – Asparago Americo;
- Allegato n.29:** Atto Notaio Rosa Traiano del 15 febbraio 2012;
- Allegato n.30:** Licenza di Costruzione n. 250_1968 – Montecorvino Rovella;
- Allegato n.31:** Licenza di Costruzione n. 26_1972 – Montecorvino Rovella;
- Allegato n.32:** Licenza di Costruzione n. 154_1972 – Montecorvino Rovella;
- Allegato n.33:** Certificato d'uso 10920_1972 – Prefettura di Salerno;



- Allegato n.34:** Dichiarazione di Agibilità 30_11_1972 – Montecorvino Rovella;
- Allegato n.35:** S.C.I.A. prot. n. 23053 del 25/11/2019 – Bellizzi;
- Allegato n.36:** Planimetria difformità LOTTO 1° (F. 1 p.lla 525 sub 40) – Bellizzi;
- Allegato n.37:** Permesso di Costruire n. 80_2004 – Battipaglia;
- Allegato n.38:** Permesso di Costruire in variante n. 79_2006 – Battipaglia;
- Allegato n.39:** Permesso di Costruire in variante di assestamento n. 151_2008 – Battipaglia;
- Allegato n.40:** Certificato di Agibilità prot. n. 13474_2009 – Battipaglia;
- Allegato n.41:** Deposito Calcoli Strutturali Pratica n. 79145 prot. n. 564560_2004 e variante prot. n. 694862_2006;
- Allegato n.42:** Certificato di Collaudo Pratica n. 79145 prot. n. 0264388 del 21/03/2007;
- Allegato n.43:** Relazione n. 218/2024 R.G.E.I. con “OMISSIS”;
- Allegato n.44:** Riepilogo Sintetico n. 218/2024 R.G.E.I.;
- Allegato n.45:** Ricevute consegna alle parti della Relazione n. 218/2024 R.G.E.I..

Salerno, 03 novembre 2025

L'Esperto C.T.U.
ing. Alessandro Gambardella

