

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. SSA GIUSEPPINA VALIANTE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- E. I N. 281/2021 riunita alle E.I. N. 230/2022 e N. 24/2024-
'OMISSIS. C/ OMISSIS'

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS. - CF: OMISSIS- P.I. OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO/PROCEDENTE:

OMISSIS. - CF: OMISSIS- P.I. OMISSIS

DEBITORI:

OMISSIS (CF: OMISSIS)

OMISSIS (CF: OMISSIS)

CUSTODE GIUDIZIARIO:

OMISSIS

Salerno, lì Ottobre 2025

IL C.T.U.
ing. Lucia PACE

INDICE

1.	PREMESSA	1
2.	CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.	4
3.	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	6

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

PER I BENI PER I QUALI LA DOCUMENTAZIONE È COMPLETA ED IDONEA:

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 al G.E.'

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I. 6

DESCRIZIONE GENERALE

DESCRIZIONE DETTAGLIATA LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CONFINI

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE.....

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'

Quesito 6: 'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro'

Quesito 7: 'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti 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'11*
- 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.'11*
- 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'12*
- 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 non chè le eventuali obbligazioni propter rem)'12*
- 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'12*
- 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'14*
- Quesito 13:** *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del*

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 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'14

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA14

REGOLARITÀ URBANISTICA15

CERTIFICATO DI AGIBILITA'15

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.'16

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI16

DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI MERCATO 17

DETERMINAZIONE SUPERFICI 19

DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI 19

STIMA LOTTO20

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'20

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 Roman" 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'20

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' 24

Quesito 18: 'contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice'..... 24

Quesito 19: 'collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo' 24

4. CONGEDO C.T.U..... 25

ELENCO ALLEGATI..... 26

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile - Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione Dott.ssa GIUSEPPINA VALIANTE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 281/2021 riunita alle E.I. N. 230/2022 e N. 24/2024 - 'OMISSIS. C/ OMISSIS + OMISSIS'

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Lucia Pace, domiciliata in Salerno alla Via Balzico n.34, a seguito del verbale di giuramento del 06/09/2022, successiva sospensione e riattivazione del 06/03/2023 e richiesta di INTEGRAZIONE del 07/07/2025 riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

- 1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;***
- 2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;***
- 3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;***
- 4. *Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:***
- 5. *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 al G. E.;***
- 6. *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;***
- 7. *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;***
- 8. *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;

9. *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.;*
10. *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;*
11. *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 nonchè le eventuali obbligazioni propter rem);*
12. *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;*
13. *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;*
14. *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;

15. 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.
16. 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;
17. 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 Roman” 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;
18. 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;

19. *contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice;*
20. *collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.*

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, redatta nell'ambito delle E.I riunite 281/2021, 230/2022 e 24/2024, viene predisposta in ottemperanza all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto un'integrazione della precedente CTU depositata nel 2023 relativa alla sola E.I. 281/2021. La presente relazione sostituisce integralmente quella precedente, della quale quindi si riportano, per ragioni di organicità e completezza, le parti non soggette a modifica. Restano altresì confermati e nuovamente riportati tutti gli allegati già prodotti in precedenza, ai quali si aggiungono gli ulteriori documenti allegati in questa sede.

2. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

Si riporta di seguito la cronologia delle operazioni eseguite dalla scrivente per ottemperare all'incarico del G.E:

1. **06/09/2022:** nomina CTU ed accettazione incarico (CFR. ALL. N. 1 - altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021);
2. **07/09/2022:** indagini catastali telematiche con acquisizioni delle visure, planimetrie ed estratti dei fogli di mappa (CFR. ALL. N. 4 - altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021);
3. **26/09/2022:** sospensione procedura;
4. **02/03/2023:** riattivazione procedura (CFR. ALL. N. 2 - altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021);
5. **17/03/2023:** acquisizione via PEC del certificato di residenza e di emigrazione (CFR. ALL. N. 8 -altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021);
6. **23/03/2023:** richiesta accesso atti all'UTC di BATTIPAGLIA via PEC ed acquisizione a mezzo mail della documentazione in data 19/04/2023 (CFR. ALL. N. 10 - altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021);
7. **03/04/2023:** sopralluogo presso l'abitazione eseguita in BATTIPAGLIA (CFR. ALL. N. 3 - altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021);
8. **31/05/2023:** acquisizione via PEC dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (CFR. ALL. N. 8 -altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021);
9. **07/06/2023:** richieste via PEC all'amministratore di condominio (CFR. ALL. N. 11 - altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021);
10. **06/07/2023:** acquisizione presso la sede dello studio notarile in Salerno dell'atto di compravendita per notar C. Petraglia del 21/06/2010 rep. 18410/8899 (CFR. ALL N. 9 -altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021);

11. **30/08/2023**: indagini ipotecarie telematiche presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare (*CFR. ALL. N. 5* - altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021);
12. **26/09/2023**: termine deposito CTU fissato dal G.E. (30gg antecedenti all'udienza fissata per il 26/10/2023)
13. **04/07/2025**: richiesta custode giudiziario di procedere ad una integrazione/aggiornamento della sua relazione del settembre 2023 agli atti della procedura n. 281/2021 R.G.E.I.
14. **07/07/2025**: invito G.E. ad integrare la perizia del settembre 2023;
15. **12/10/2025**: indagini catastali telematiche (*CFR. ALL. N. 4.1*);
16. **13/10/2025**: indagini ipotecarie telematiche presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare (*CFR. ALL. N. 5.1*);
17. **15/10/2025**: richieste via PEC all'amministratore di condominio (*CFR. ALL. N. 11.1*);
18. **25/11/2025**: udienza per esame perizia
19. **25/10/2025**: termine per deposito relazione (30 giorni anteriori al 25/11/2025)

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

La documentazione visionata relativa all'esecuzione immobiliare in oggetto è la seguente:

- ATTO DI PRECETTO
- ATTO DI PIGNORAMENTO del 12/11/2021 REP. 7092 (E.I. 281/2021)
- NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO DEL 22/12/2021 NN 41929/52895 (E.I. 281/2021)
- CERTIFICAZIONE NOTARILE del 31/01/2022
- ISTANZA DI VENDITA
- ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 07/11/2022 (E.I. 230/2022)
- ATTO D'INTERVENTO PER LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

In definitiva la documentazione relativa ai predetti beni è in regola per potere procedere secondo i quesiti posti dal G.E. ai NN. da 4 a 12.

PER I BENI PER I QUALI LA DOCUMENTAZIONE È COMPLETA ED IDONEA:

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 al G.E.'

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

I beni oggetto di attuali E.I. ubicati nel comune di BATTIPAGLIA (SA), denominati nel prosieguo LOTTO UNICO, così come descritti negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione, consistono in:

LOTTO UNICO: ABITAZIONE AL PIANO QUARTO E LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA IL TUTTO SITO IN FABBRICATO IN BATTIPAGLIA (SA), in VIA ETRURIA N. 8 (ex VIALE DELLA LIBERTA') ed in NCEU al FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 E 52.

DIRITTI DI PROPRIETÀ PIGNORATI:

Attualmente l'immobile risulta interamente pignorato per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno dei debitori OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS) - Pignoramento del 29/12/2023 repertorio 9353 trascritto ai RR.II. 15/02/2024 ai NN 7030/5803;

Tanto premesso si entra nel merito della descrizione degli immobili esegutati.

LOTTO UNICO- ABITAZIONE AL PIANO QUARTO E LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA IL TUTTO SITO IN FABBRICATO IN BATTIPAGLIA (SA), in VIA ETRURIA N. 8 (ex VIALE DELLA LIBERTA') ed in NCEU al FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 E 52.

DESCRIZIONE GENERALE

I beni oggetto di E.I. sono ubicati nel comune di Battipaglia in VIA ETRURIA N. 8 (ex VIALE DELLA LIBERTA') in un contesto urbanizzato semiperiferico, prevalentemente residenziale in cui la tipologia costruttiva è di edifici condominiali, come mostra le successiva ortofoto di inquadramento territoriale:



Inquadramento territoriale fabbricato in VIA ETRURIA N. 8 - fonte google maps

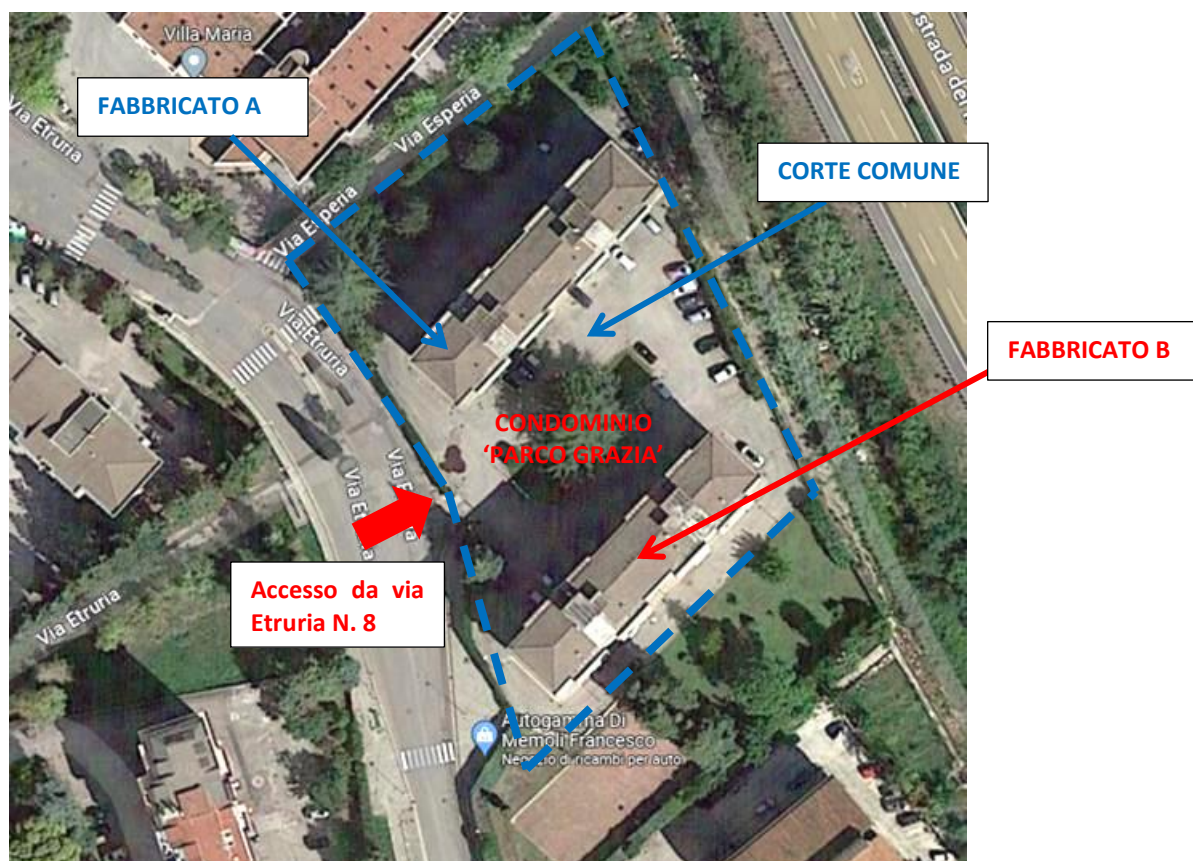
Nello specifico gli immobili esegutati, ubicati in BATTIPAGLIA (SA) in VIA ETRURIA N. 8, sono siti in un condominio denominato 'CONDOMINIO PARCO OMISSIS', costituito sostanzialmente da due stecche di fabbricati rettangolari paralleli denominati fabbricati A e B con circostante comune.

I luoghi risultano facilmente raggiungibili essendo posti nelle vicinanze dell'autostrada A/2.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA LOTTO UNICO

L'appartamento ed il locale garage sono ubicati nel comune di BATTIPAGLIA in Via ETRURIA N. 8 in un complesso edilizio residenziale di realizzazione fine anni '80 formato da N. 2 fabbricati rettangolari paralleli denominati A e B (cfr ALL N. 7, FOTO N. 1, 2) di sei livelli fuori terra realizzati in tipologia cemento armato con solai latero-cementizi. Ogni fabbricato è composto da N. 2 scale denominate 'A' e 'B' ciascuna dotata di vano scale ed ascensore. I fabbricati sono circondati da una corte comune (cfr ALL N. 7, FOTO N. 3) con accesso pedonale e carrabile da VIA ETRURIA N. 8 (cfr ALL N. 7, FOTO N. 2).

Nello specifico le unità esegutate sono ubicate nella scala B del fabbricato denominato 'B' (cfr ALL N. 7, FOTO N. 4, 5) ovvero quello ubicato più a sud.



ABITAZIONE in NCEU di BATTIPAGLIA FL 2- P. LLA 1095- SUB 81- CAT A/2

All'abitazione al piano quarto della scala 'B' del fabbricato 'B' si accede dalla corte comune del condominio 'PARCO OMISSIS' a mezzo portone sul prospetto nord (cfr ALL N. 7, FOTO N. 4), in cui sono ubicate le scale condominiali e l'ascensore (cfr ALL N. 7, FOTO N. 6, 7). La porta d'ingresso dell'appartamento esecutato è posta al piano quarto, sul lato destro della rampa che sale (cfr ALL N. 7, FOTO N. 7).

L'appartamento che presenta altezza utile interna di 2,68m si compone dei seguenti ambienti:

- INGRESSO [6,95mq- cfr ALL N. 7, FOTO N. 8] da cui si accede al soggiorno ed alla cucina;
- SOGGIORNO [22,60mq- cfr ALL N. 7, FOTO N. 9//11] con accesso al balcone nord [9,60mq- cfr ALL N. 7, FOTO N. 4, 12];
- CUCINA [16,70mq- cfr ALL N. 7, FOTO N. 13//16] con accesso al balcone sud [13,90mq- cfr ALL N. 7, FOTO N. 5];
- CORRIDOIO [5,40mq- cfr ALL N. 7, FOTO N. 17] da cui si accede alle camere ed ai WC;
- CAMERA 1 [12,75mq- cfr ALL N. 7, FOTO N. 18];
- CAMERA 2 [17,10mq- cfr ALL N. 7, FOTO N. 19];
- CAMERA 3 [10,30mq- cfr ALL N. 7, FOTO N. 20] con accesso al già citato balcone nord;
- WC 1 [4,50mq- cfr ALL N. 7, FOTO N. 21];
- WC 2 [2,90mq- cfr ALL N. 7, FOTO N. 22, 23];

L'appartamento si presenta ben illuminato, infatti ogni ambiente è dotato di finestre e/o balconi. Nello specifico è presente un balcone sul lato sud con accesso dalla cucina ed un balcone sul lato nord con accesso dal soggiorno e dalla camera denominata 3. Come visibile dalla documentazione fotografica allegata l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione con un buon livello di finiture interne (pareti intonacate e pitturate, pavimentazione in gres). Gli infissi balconi e finestre sono del tipo in legno più infissi esterni in alluminio e persiane avvolgibili, le porte interne sono del tipo in legno. Gli ambienti WC sono rivestiti con piastrelle in ceramica come pure l'area cucina. L'abitazione è dotata dell'ordinaria dotazione impiantistica (impianto elettrico, di riscaldamento con caldaia e termosifoni, presenza di condizionatore aria calda/fredda nel corridoio).

La rappresentazione grafica puntuale dello stato attuale dell'immobile è riportata in **ALL N. 6-TAV. N. 1**, cui si rimanda per i dettagli.

LOCALE GARAGE in NCEU di BATTIPAGLIA FL 2- P. LLA 1095- SUB 52- CAT C/6

Completa la consistenza esecutata il locale BOX AUTO al piano terra ubicato nello spigolo nord-ovest del fabbricato B di ubicazione dell'abitazione (*cfr ALL N. 7, FOTO N. 4*). A detto box di altezza utile 2,65m e superficie di 17,00mq (*cfr ALL N. 7, FOTO N. 25, 26*) si accede dalla corte comune del complesso a mezzo di saracinesca basculante (*cfr ALL N. 7, FOTO N. 4, 24*).

Nella parte interna del locale è presente una struttura artigianale fungente da soppalco/scaffale di scarsa rilevanza (circa 7,00mq posto a quota +1,80m dal pavimento- *cfr ALL N. 7, FOTO N. 26*).

Il locale, dotato di impianto elettrico, si presenta in ordinarie condizioni manutentive in funzione della sua destinazione d'uso.

La rappresentazione grafica puntuale dello stato attuale dell'immobile è riportata in **ALL N. 6-TAV. N. 4**, cui si rimanda per i dettagli.

Rilievo metrico CTU

Il rilievo metrico dell'intero LOTTO UNICO è stato effettuato dal CTU, in data sopralluogo 03/04/2023 coadiuvato da collaboratore tecnico di fiducia quale l'ing. Pasquale Modica su base catastale, essendo presenti in banche dati dell'Agenzia del Territorio le relative planimetrie corrispondenti allo stato attuale dei luoghi.

Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato grafico (**ALL N. 6 -TAV. N. 1**), desumendo quindi il seguente **computo delle superfici**:

LOTTO UNICO-ABITAZIONE AL PIANO QUARTO E LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA IL TUTTO SITO IN FABBRICATO IN BATTIPAGLIA (SA), in VIA ETRURIA N. 8 (ex VIALE DELLA LIBERTA') ed in NCEU al FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 E 52	
ABITAZIONE IN NCEU FL 2, P.LLA 1095, SUB 81, CAT A/2	
DESCRIZIONE	SUP. UTILE [mq]
INGRESSO	6,95
SOGGIORNO	22,60
CUCINA	16,70
CORRIDOIO	5,40
CAMERA 1	12,75
CAMERA 2	17,10
CAMERA 3	10,30
WC 1	4,50
WC 2	2,90
BALCONE SUD	13,90

BALCONE NORD	9,60
RIEPILOGO SUPERFICI ABITAZIONE	
SUP. RESIDENZIALE UTILE	99,20
SUP. BALCONI	23,50
LOCALE GARAGE IN NCEU FL 2, P.LLA 1095, SUB 52, CAT C/6	
DESCRIZIONE	SUP. UTILE [mq]
BOX AUTO	17,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono identificati in NCEU del comune di BATTIPAGLIA dai seguenti dati catastali:

- FL 2- P. LLA 1095- SUB 81- CAT A/2- classe 2- 6,5 vani- rendita: 469,88€- VIA ETRURIA n. 8 Scala B Interno 8 Piano 4;
- FL 2- P. LLA 1095- SUB 52- CAT C/6- classe 5- 16mq- rendita: 17,35€- VIA ETRURIA n. 8 Interno 10 Piano T.

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

- OMISSIS (OMISSIS)- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;
- OMISSIS (OMISSIS)- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

CONFINI

- L'abitazione in NCEU di BATTIPAGLIA FL 2, P. LLA 1095, SUB 81, confina:
 - A nord con corte comune;
 - A sud con corte comune;
 - Ad est con altra u.i.u (scala A);
 - Ad ovest con altra u.i.u (scala B).
- Il locale garage in NCEU di BATTIPAGLIA FL 2, P. LLA 1095, SUB 52, confina:
 - A nord con corte comune;
 - A sud con altra u.i.u;
 - Ad est con altra u.i.u;
 - Ad ovest con corte comune.

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili corrispondono ai dati riportati nel pignoramento del 12/11/2021 rep. 7092 trascritto ai RR.II. 22/12/2021 ai NN 41929/52895 (E.I. 281/2021), del 07/11/2022 rep. 7520 trascritto ai RR.II. 25/11/2022 ai NN 39813/50155 (E.I. 230/2022) e del 29/12/2023 rep. 9353 trascritto ai RR.II. 15/02/2024 ai NN 7030/5803 (24/2024).

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Sull'immobile non gravano altre procedure esecutive oltre quelle sopra elencate e riunite tra loro.

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'

Il debitore risulta proprietario del bene in comunione legale con la sig.ra OMISSIS.

Si riporta di seguito la provenienza al debitore nel ventennio.

- Gli immobili in NCEU di BATTIPAGLIA AL FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 e 52 pervennero ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di PIENA PROPRIETÀ 1/2 ciascuno in comunione legale di beni dal sig. OMISSIS in virtù di **atto di compravendita per notar C. Petraglia del 21/06/2010 rep. 18410/8899** CFR ALL N. 9) trascritto ai RR. II. di Salerno il 23/06/2010 ai NN 18584/26058.
- Detti beni erano pervenuti in piena proprietà al sig. OMISSIS in virtù di ATTO DI ASSEGNAZIONE a socio di cooperativa edilizia per notar E. Rosapepe del 15/12/1985 con il quale la OMISSIS con sede in BATTIPAGLIA- CF: OMISSIS assegnava al sig. OMISSIS le unità immobiliari in NCEU di BATTIPAGLIA AL FL 28, P. LLA 1096, SUBB 40 e 11.

Si precisa che gli identificativi catastali FL 28, P. LLA 1096, SUBB 40 e 11 sono corrispondenti "rispettivamente" agli attuali FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 e 52 a seguito di VARIAZIONE CATASTALE del 22/12/1984 in atti dal 19/04/1996 RIF.MAPPA E CLASSAMENTO (n. 844.33/1984) e VARIAZIONE CATASTALE D'UFFICIO PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 10124.39/2006 del 19/04/2006). Infatti anche sulle planimetrie catastali in atti degli attuali SUBB 81 e 52 relativi alla particella 1095 sono ancora riportati i vecchi identificativi FL 2, P. LLA 1096, SUBB 40 e 11 nel riquadro annotazioni del 22/12/1984 mentre riportano gli attuali identificativi FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 e 52 sulla stampigliatura laterale.

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'

Essendo gli immobili pignorati per intero non occorre ipotizzare una divisione degli stessi.

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'

Gli immobili non sono locati.

Le unità immobiliari risultano occupate ed utilizzate dalla sig.ra OMISSIS con i due figli ed il nipote. La sig.ra OMISSIS dichiarava di essere separata dal debitore sig. OMISSIS.

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.'

Il lotto non risulta locato.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ampiamente documentate e dettagliate nell'ambito della descrizione generale, onde addivenire al più probabile canone di locazione, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno effettuare una STIMA DIRETTA, basata

sull'osservazione delle fonti e su indagini dirette (si veda dettaglio di tale metodologia riportato nella risposta al quesito N. 14).

Dalla consultazione di dette fonti il CTU ha dedotto il seguente canone locativo:

CANONE D'AFFITTO LOTTO UNICO: 450,00 €/mese;

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'

Dall'estratto di matrimonio acquisito via PEC dall'ufficio di stato civile di Eboli (cfr ALL N. 8), OMISSIS OMISSIS risulta coniugato in data 23/04/1994 con OMISSIS OMISSIS in regime di comunione legale dei beni.

Sul citato estratto di matrimonio è riportata la seguente annotazione: ***'Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Salerno in data 09/04/2013 N.R.G. 360/2013, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto'***.

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 nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)'

Dal punto di vista urbanistico l'immobile non è gravato da vincoli.

Al fine di conoscere l'ammontare annuo delle spese condominiali ordinarie, le eventuali spese straordinarie già deliberate nonché di verificare l'esistenza di eventuali oneri condominiali insoluti degli ultimi due anni, la scrivente in data 07/06/2023 effettuava via PEC ([OMISSIS](#)) all'amministratore le opportune richieste (cfr ALL N. 11), ma nessuna risposta veniva fornita.

In data 15/10/2025 la scrivente ritrasmetteva via PEC ([OMISSIS](#)) all'amministratore le opportune richieste (cfr ALL N. 11.1), ma a tutt'oggi nessuna risposta veniva fornita.

Non risultano trascrizioni (cfr ALL N. 5 ed ALL. N. 5.1) contro il debitore di domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

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 eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare (cfr ALL. N. 5 ed ALL. N. 5.1), il LOTTO è gravato dalla seguente formalità:

- **ISCRIZIONE del 23/06/2010 NN 5051/26059**- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di durata 25 anni giusto atto notarile pubblico per notar C. PETRAGLIA del 21/06/2010 REP. 18411/8900 per euro 360.000,00 di cui euro 180.000 per capitale a favore di OMISSIS, con sede in Matera - CF: OMISSIS e contro OMISSIS e OMISSIS, gravante sugli immobili in NCEU di BATTIPAGLIA AL FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 e 52.
- **TRASCRIZIONE DEL 22/12/2021 NN 41929/52895** - verbale pignoramento immobiliare oggetto di E.I. 281/2021 del Tribunale di Salerno del 12/11/2021 REP. 7092 a favore di OMISSIS. - CF: OMISSIS e contro OMISSIS - CF: OMISSIS gravante, per i diritti di 1/2 della piena proprietà, sugli immobili in NCEU di BATTIPAGLIA AL FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 e 52.
- **TRASCRIZIONE DEL 25/11/2022 NN 39813/50155** - verbale pignoramento immobiliare oggetto di E.I. 230/2022 del Tribunale di Salerno del 07/11/2022 REP. 7520 a favore di OMISSIS. - CF: OMISSIS e contro OMISSIS - CF: OMISSIS gravante, per i diritti di 1/1 della piena proprietà in comunione legale di beni, sugli immobili in NCEU di BATTIPAGLIA AL FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 e 52.
- **TRASCRIZIONE DEL 15/02/2024 NN 7030/5803**- verbale pignoramento immobiliare oggetto di E.I. 24/2024 del Tribunale di Salerno del 29/12/2023 REP. 9353 a favore di OMISSIS - CF: 11912920961 e contro OMISSIS - CF: OMISSIS e OMISSIS CF: OMISSIS gravante, per i diritti di 1/1 della piena proprietà in comunione legale di beni, sugli immobili in NCEU di BATTIPAGLIA AL FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 e 52.

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	€ 50,00	€ 309,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 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'

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali sono state effettuate tutte le necessarie visure e planimetrie catastali, acquisendo altresì l'estratto del foglio di mappa (wegis).

Tale documentazione catastale è riportata integralmente in **ALL N. 4** (altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021) ed **ALL N. 4.1** relativamente all'aggiornamento sulla debitrice OMISSIS e di verifica sugli immobili.

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie sul debitore e dante causa ricoprendo a ritroso il ventennio antecedente la data di conferimento incarico, estraendo le note significative. Gli elenchi sintetici e le note estratte in dettaglio sono riportate in **ALL N. 5** (altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021) ed **ALL N. 5.1** relativamente all'aggiornamento sulla debitrice OMISSIS e di verifica sugli immobili.

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

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità edilizia e l'esistenza del certificato di agibilità dell'immobile, la scrivente, in data 23/03/2023, effettuava le necessarie richieste a mezzo PEC presso l'UTC del Comune di Battipaglia (cfr **ALL N. 10** - altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021).

La documentazione visionata presso l'ufficio tecnico in data 17/04/2023 (cfr **ALL N. 10** - altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021) e tramessa alla scrivente a mezzo e-mail, risulta così composta:

- Concessione edilizia del 20/08/1979 prot. 1698 rilasciata a OMISSIS in qualità di presidente della cooperativa 'OMISSIS' per la realizzazione di n. 2 fabbricati per civile abitazione di n. 6 piani nel comprensorio 'B' del P.E.E.P, lotti n. 12,13;
- Relazione tecnica illustrativa allegata alla concessione;
- Stralcio elaborati grafici allegati alla concessione;
- Certificato di abitabilità N. 3627 del 01/04/1988.

Dunque alla luce della documentazione acquisita si relaziona come segue.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dal confronto dei grafici delle unità abitative allegati alla concessione del 20/08/1979 prot. 1698 con lo stato effettivo dei luoghi ispezionati in data sopralluogo si evince che **gli immobili sono urbanisticamente regolari e conformi alla C.E. del 20/08/1979 prot. 1698 rilasciata a OMISSIS in qualità di presidente della cooperativa 'OMISSIS'.**

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Presso l'UTC di BATTIPAGLIA è stato rinvenuto il certificato di abitabilità N. 3627 del 01/04/1988 (cfr ALL N. 10).

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.

Vista la natura e la tipologia dell’immobile esecutato si è provveduto alla formazione di **UN UNICO LOTTO DI VENDITA**.

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima “ordinaria”.

In generale il più probabile valore di mercato di un bene può essere determinato per via sintetica o per via analitica:

- il metodo “sintetico comparativo” si concretizza nella determinazione del probabile valore di mercato attraverso lo sviluppo di una analisi economica di beni di prezzi noti (scelti quale unità di riferimento) e della successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Le indagini di mercato permetteranno di costruire una scala dei valori immobiliari, proprio in relazione alle diverse peculiarità dei beni oggetto di analisi, ancorché simili per caratteri generali, all’interno della quale andare a collocare, per confronto, il bene oggetto di stima.
- Il metodo “analitico” consiste nella determinazione del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione del reddito di cui l’immobile è capace

Nel caso specifico, in relazione alla natura degli immobili in esame (abitazione + garage) risulta immediata l’applicazione del metodo sintetico essendo presente un mercato con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione.

Dunque Il valore di mercato V degli immobili sarà ottenuto con la formula:

$$V = V_U \times K \times C_p \times S$$

dove:

- V_U è il valore per metro quadro dell’immobile;
- K è il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti k_i ad esse attribuite;
- S è la superficie commerciale dell’immobile.
- C_p è il coefficiente di ragguaglio delle superfici considerate.

DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI MERCATO

Nell'ambito della determinazione dei valori V_u , si riportano di seguito alcune fonti ufficiali osservate:

ANALISI DELLE FONTI

1) Analisi della fonte 'Osservatorio dei Beni Immobiliari' dell'Agenzia del Territorio

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2024 - SEMESTRE 2

Provincia: **SALERNO**

Comune: **BATTIPAGLIA**

Fascia/zona: **PERIFERICA/ZONA DELIMITATA A N DALL'A3, INCLUDE TRATTO FINALE DI V.BARATTA, LATO E DI V.JEMMA FINO A V.GIORDANO -V.AITORO - V.C.TURCO - V.LE DECRESC**

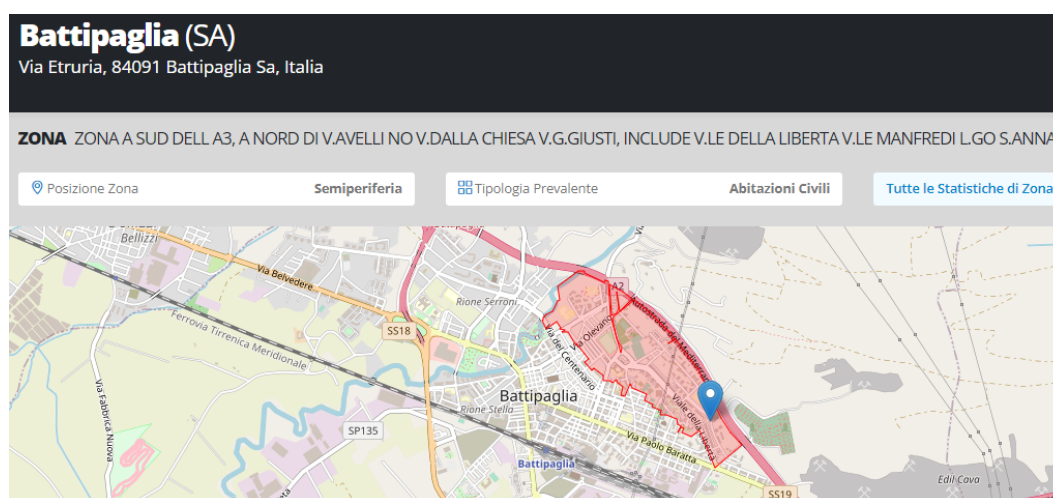
Codice di zona: **D1-** Microzona catastale N.: **0-** Tipologia prevalente: **ABITAZIONI CIVILI**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/mq x mese)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1200	L	2,8	4	L
Box	NORMALE	770	950	L	2,6	3,4	L

2) Analisi della fonte *borsinoimmobiliare.it* (aggiornato al settembre 2024)

I valori riportati in tale pubblicazione sono desunti da dati relativi a compravendite e locazioni a cura del BORSINOIMMOBILIARE. I valori di mercato sono espressi in euro/mq, riferiti alla superficie lorda. I valori di locazione sono espressi in euro/mq per mese, riferiti alla superficie lorda.





Quotazioni

Abitazioni & Ville



Quotazioni

Uffici & Negozi



Quotazioni

Box & Posti auto



Quotazioni

Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.144**

Valore medio

Euro **1.429**

Valore massimo

Euro **1.715**

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo

Euro **969**

Valore medio

Euro **1.208**

Valore massimo

Euro **1.448**

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **733**

Valore medio

Euro **846**

Valore massimo

Euro **960**

Valuta subito questo immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **1.100**

Valore medio

Euro **1.330**

Valore massimo

Euro **1.561**

Valuta subito questo immobile



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **690**

Valore medio

Euro **835**

Valore massimo

Euro **979**

Valuta questo immobile

Tenuto conto:

- dei valori riportati nelle fonti osservate e dalle indagini eseguite;
- delle caratteristiche ubicazionali degli immobili;
- della tipologia degli immobili;

si perviene ai seguente valori di mercato unitari:

- $V_{U, ABITAZIONE} = 1.300,00 \text{ €/mq}$
- $V_{U, BOX} = 730,00 \text{ €/mq}$

DETERMINAZIONE SUPERFICI

I valori evinti dalle fonti osservate sono tutti riferiti alle superfici residenziali lorde, ovvero alla superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie dell'abitazione al lordo dei muri interni ed esterni calcolati al 100% nelle porzioni esclusive ed al 50% nelle porzioni a confine.

Si precisa altresì che la superficie dei muri portanti (esterni e di confine) non potrà in ogni caso eccedere il 10% della superficie calpestabile.

Si riporta dunque di seguito il riepilogo delle superfici del lotto:

LOTTO UNICO-ABITAZIONE AL PIANO QUARTO E LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA IL TUTTO SITO IN FABBRICATO IN BATTIPAGLIA (SA), in VIA ETRURIA N. 8 (ex VIALE DELLA LIBERTA') ed in NCEU al FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 E 52		
DESCRIZIONE	SUP. UTILE [mq]	SUP. COMM. [mq]
SUP. RESIDENZIALE UTILE ABITAZIONE (SUB 81)	99,20	115,00
SUP. BALCONI ABITAZIONE (SUB 81)	/	23,50
SUP. UTILE GARAGE (SUB 52)	17,00	20,00

Resta inteso che alla superficie residenziale andranno sommate tutte le superfici pertinenziali moltiplicate per i coefficienti correttivi (di ragguaglio) cui si riporta di seguito.

DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per correggere le quotazioni medie sopra definite saranno utilizzati alcuni coefficienti di differenziazione ovvero moltiplicatori che riportano il predetto valore medio a quello specifico che tiene conto delle singole peculiarità.

Coefficiente di età, qualità, stato (K)

Detto coefficiente riduttivo o maggiorativo tiene conto dello stato manutentivo degli immobili, della vetustà e del grado di rifinitura. Nel caso specifico assumerà per l'abitazione il valore 0,95.

Coefficiente di ragguaglio delle superfici (Cp)

Le superfici commerciali si ottengono ponderando le relative superfici di pertinenza, distinte per destinazione d'uso, applicando il seguente coefficiente:

- Balconi (Cp=0,25)

Abbattimento percentuale per vizi occulti ed irregolarità (- %)

Si terrà conto della difformità della cosa venduta, , 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 dello 2,00% sul valore del LOTTO.

Tanto premesso si entra nel merito della stima del lotto oggetto di pignoramento.

STIMA LOTTO

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per l'immobile oggetto di pignoramento, utilizzando il valore unitario ed i coefficienti correttivi precedentemente riportati, specificando che la rappresentazione delle varie superfici è riportato in **ALL N. 6** (altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021), accluso a tergo della presente relazione peritale.

LOTTO UNICO--ABITAZIONE AL PIANO QUARTO E LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA IL TUTTO SITO IN FABBRICATO IN BATTIPAGLIA (SA), in VIA ETRURIA N. 8 (ex VIALE DELLA LIBERTA') ed in NCEU al FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 E 52					
DESCRIZIONE	SUP. COMM. [mq]	V_{RIF} [€/mq]	K	Cp	Valore [€]
SUP. RESIDENZIALE COMMERCIALE ABITAZIONE (SUB 81)	115,00	1.300,00	0,95	1,00	142.025,00
SUP. BALCONI ABITAZIONE (SUB 81)	23,50	1.300,00	1,00	0,25	7.637,50
SUP. RESIDENZIALE COMMERCIALE BOX AUTO (SUB 52)	20,00	740,00	1,00	1,00	14.600,00
VALORE LOTTO UNICO [€]					164.262,50
VALORE LOTTO CON ABBATTIMENTO DEL 2,00 % PER VIZI OCCULTI IRREGOLARITA' [€]					160.977,25
VALORE LOTTO UNICO IN CIFRA TONDA [€]					160.900,00

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima:

VALORE LOTTO UNICO PIENA PROPRIETÀ 1/1 (in cifra tonda): 160.900,00€

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 nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato'

Non sono presenti nell'abitazione materiali di risulta. L'appartamento è arredato con ordinaria mobilia (costo stimato sgombro euro 2.000,00).

Nel locale garage, fungente di fatto da deposito, sono presenti beni mobili di varia natura (mobilia, libri, ecc. il cui costo di sgombro è stimato in euro 1.000,00).

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 Roman" 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'

Si riporta in ALL N. 12 il riepilogo sintetico e (utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) ed in ALL. N. 6 una rappresentazione schematica del lotto, il tutto in formato pdf.

Una copia della relazione e del riepilogo saranno riportati in ALL N. 13 (nell'ambito del deposito telematico) in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.

Inoltre si riporta in ALL N. 14 (presente per i soli debitori), su supporto magnetico la relazione CTU, completa di tutti gli allegati in formato pdf.

A conclusione della presente consulenza, si riporta, il quadro riepilogativo finale:

RIEPILOGO SINTETICO LOTTO UNICO- ABITAZIONE AL PIANO QUARTO E LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA IL TUTTO SITO IN FABBRICATO IN BATTIPAGLIA (SA), in VIA ETRURIA N. 8 (ex VIALE DELLA LIBERTÀ) ed in NCEU al FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 E 52.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono identificati in NCEU del comune di BATTIPAGLIA dai seguenti dati catastali:

- FL 2- P. LLA 1095- SUB 81- CAT A/2- classe 2- 6,5 vani- rendita: 469,88€- Viale Della Libertà, Scala B, Interno 8, Piano 4
- FL 2- P. LLA 1095- SUB 52- CAT C/6- classe 5- 16mq- rendita: 17,35€- Viale Della Libertà, Interno 10, Piano T

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

- OMISSIS (OMISSIS)- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- OMISSIS (OMISSIS)- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

CONFINI

- L'abitazione in NCEU di BATTIPAGLIA FL 2, P. LLA 1095, SUB 81, confina:
 - A nord con corte comune;
 - A sud con corte comune;
 - Ad est con altra u.i.u (scala A);
 - Ad ovest con altra u.i.u (scala B).
- Il locale garage in NCEU di BATTIPAGLIA FL 2, P. LLA 1095, SUB 52, confina:
 - A nord con corte comune;
 - A sud con altra u.i.u;
 - Ad est con altra u.i.u;
 - Ad ovest con corte comune.

PROVENIENZA E PROPRIETÀ

I debitori (coniugi) risultano proprietari del bene in comunione legale.

Gli immobili in NCEU di BATTIPAGLIA AL FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 e 52 pervennero ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per i diritti di PIENA PROPRIETÀ 1/2 ciascuno in comunione legale di beni dal sig. OMISSIS in virtù di atto di compravendita per notar C. Petraglia del 21/06/2010 rep. 18410/8899, trascritto ai RR. II. di Salerno il 23/06/2010 ai NN 18584/26058.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili non sono locati. Le unità immobiliari risultano occupate ed utilizzate dalla sig.ra OMISSIS con i due figli ed il nipote. La sig.ra OMISSIS dichiarava di essere separata dal debitore sig. OMISSIS

REGOLARITÀ URBANISTICA

Gli immobili sono urbanisticamente regolari e conformi alla CE del 20/08/1979 prot. 1698 rilasciata a OMISSIS in qualità di presidente della cooperativa 'OMISSIS'.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Presso l'UTC di BATTIPAGLIA è stato rinvenuto il certificato di abitabilità N. 3627 del 01/04/1988.

FORMALITÀ GRAVANTI

- **ISCRIZIONE del 23/06/2010 NN 5051/26059-** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di durata 25 anni giusto atto notarile pubblico per notar C. PETRAGLIA del 21/06/2010 REP. 18411/8900 per euro 360.000,00 di cui euro 180.000 per

capitale a favore di **OMISSIS**, con sede in Matera - CF: OMISSIS e contro **OMISSIS** e **OMISSIS**, gravante sugli immobili in NCEU di BATTIPAGLIA AL FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 e 52.

- **TRASCRIZIONE DEL 22/12/2021 NN 41929/52895** - verbale pignoramento immobiliare oggetto di E.I. 281/2021 del Tribunale di Salerno del 12/11/2021 REP. 7092 a favore di **OMISSIS**. - CF: OMISSIS e contro **OMISSIS** - CF: OMISSIS gravante, per i diritti di 1/2 della piena proprietà, sugli immobili in NCEU di BATTIPAGLIA AL FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 e 52.
- **TRASCRIZIONE DEL 25/11/2022 NN 39813/50155** - verbale pignoramento immobiliare oggetto di E.I. 230/2022 del Tribunale di Salerno del 07/11/2022 REP. 7520 a favore di **OMISSIS**. - CF: OMISSIS e contro **OMISSIS** - CF: OMISSIS gravante, per i diritti di 1/1 della piena proprietà in comunione legale di beni, sugli immobili in NCEU di BATTIPAGLIA AL FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 e 52.
- **TRASCRIZIONE DEL 15/02/2024 NN 7030/5803**- verbale pignoramento immobiliare oggetto di E.I. 24/2024 del Tribunale di Salerno del 29/12/2023 REP. 9353 a favore di **OMISSIS** - CF: 11912920961 e contro **OMISSIS** - CF: OMISSIS e **OMISSIS** CF: OMISSIS gravante, per i diritti di 1/1 della piena proprietà in comunione legale di beni, sugli immobili in NCEU di BATTIPAGLIA AL FL 2, P. LLA 1095, SUBB 81 e 52.

VALORE LOTTO UNICO PIENA PROPRIETÀ 1/1 (in cifra tonda): 160.900,00€

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 a tergo della presente relazione (cfr. ALL N. 7 - altresì presente nella CTU depositata nella E.I. 281/2021) la **documentazione fotografica** in formato pdf le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito.

Il rilievo fotografico del LOTTO è stato effettuato in data sopralluogo del **03/04/2023**.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica Olympus modello Optical Digital µ 600-6,0 megapixel e Nikon Coolpix S3100V1.0.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. Formato JPEG
2. Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)
3. Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi
4. Profondità in bit: 24
5. Rappresentazione del colore: sRGB
6. Distanza focale: 6 mm
7. Tempo d'esposizione F.3,1
8. Esposizione automatica: 1/40 sec
9. Velocità ISO: ISO-60 .

Quesito 18: 'contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice'

Nell'ambito dello svolgimento della CTU non è stato necessario contattare il G.E.

Quesito 19: 'collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo'

Nell'ambito della procedura esecutiva risulta nominato il custode giudiziario Avv. Caterina Iannicelli, con il quale è stato effettuato il primo accesso sui luoghi.

4. CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, con la presente relazione composta da n. 26 pagine e N. 14 ALLEGATI credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Esecutore e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

CON OSSERVANZA

Salerno, Ottobre 2025

Il C.T.U.

ing. LUCIA PACE

Via Balzico N. 34

84122 SALERNO

tel/fax: 089251307

cell: 3471471663

PEC: lucia.pace@ordingsa.it

Segue Elenco Allegati →

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1.	GIURAMENTO CTU
ALLEGATO 2.	RIATTIVAZIONE PROCEDURA
ALLEGATO 3.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 4.	VISURE CATASTALI, PLANIMETRIA CATASTALE, ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA (SETTEMBRE 2023)
ALLEGATO 4.1	VISURE CATASTALI (INTEGRAZIONE OTTOBRE 2025)
ALLEGATO 5.	VISURE IPOTECARIE (SETTEMBRE 2023)
ALLEGATO 5.1	VISURE IPOTECARIE (INTEGRAZIONE OTTOBRE 2025)
ALLEGATO 6.	PLANIMETRIA ATTUALE DEL LOTTO UNICO
ALLEGATO 7.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 8.	COPIA ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL MATRIMONIO CERTIFICATO DI RESIDENZA ED EMIGRAZIONE
ALLEGATO 9.	ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR C. PETRAGLIA del 21/06/2010 rep. 18410/8899
ALLEGATO 10.	RICHIESTA ACCESSO ATTI UTC BATTIPAGLIA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA
ALLEGATO 11.	RICHIESTA ONERI CONDOMINIALI
ALLEGATO 11.1	NUOVA RICHIESTA ONERI CONDOMINIALI
ALLEGATO 12.	RIEPILOGO SINTETICO
ALLEGATO 13.	– RELAZIONE CON ‘OMISSIS’ – RIEPILOGO SINTETICO CON ‘OMISSIS’ (allegati al deposito telematico)
ALLEGATO 14.	SUPPORTO MAGNETICO (allegato alla relazione peritale per i soli debitori)