

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DOTT.SSA FRANCESCA SICILIA

R.G. E.I. 67/2024

UNICREDIT S.P.A.
CONTRO
OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESPERTO ESTIMATORE
ING. MAURO CARDAROPOLI

INDICE

PREMESSA.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
RISPOSTA AI QUESITI	3
BENI PIGNORATI E DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. – quesiti 1-2-3	3
Descrizione bene, dati catastali e confini, corrispondenza dati atto di pignoramento - quesito 4	4
Provenienza del bene al debitore: riferimento atto di proprietà - quesito 5.....	6
Divisione dei beni nel caso di comproprietà – quesito 6.....	6
Stato di possesso del bene, titolo di possesso, consistenza nucleo familiare degli occupanti; Servitù, censo, livello, usi civici - quesito 7.....	6
Determinazione canone di locazione del bene – quesito 8	7
Regime patrimoniale del debitore – quesito 9.....	8
Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente – quesito 10.....	8
Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene non opponibili e costi cancellazione – quesito 11	8
Verifiche catastali e ipotecarie – quesito 12	9
Regolarità edilizia e urbanistica del bene, agibilità – quesito 13	9
Stima del valore del bene – quesito 14	10
Valutazione delle spese e/o valore mobili e materiali rinvenuti nell'immobile – quesito 15.....	12
Riepilogo lotto e planimetrie – quesito 16.....	12
Repertorio fotografico – quesito 17	14
CONCLUSIONI – quesiti 18-19	14
ALLEGATI.....	15

PREMESSA

Il Tribunale di Salerno, Terza Sezione Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari nel procedimento R.G. E.I. 67/2024, nominava quale esperto per la stima dei beni pignorati lo scrivente ing. Mauro Cardaropoli con studio in Salerno alla via Paolo Vocca n. 2/A. In adempimento all'incarico conferitogli, con riferimento ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Sicilia e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'esperto ha proceduto alle verifiche telematiche attraverso ispezioni catastali e ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate ed inoltre a compiere gli accertamenti anagrafici e di stato civile presso gli enti locali competenti, oltre che a verifiche edilizie ed urbanistiche degli immobili oggetto di perizia. Si è proceduto inoltre, mediante preavviso alla parte, ad effettuare un sopralluogo presso gli immobili per svolgere le dovute attività di rilievo metrico e fotografico, come risulta dal verbale di sopralluogo (cfr. *Allegato 6*).

RISPOSTA AI QUESITI

BENI PIGNORATI E DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. – 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 gli atti 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 la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti esposti 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;

Dall'atto di pignoramento immobiliare e dalla certificazione notarile estratte in copia dal fascicolo informatico del PST del Ministero della Giustizia, si evince che la **"UNICREDIT S.P.A."**, con sede in Milano, C.F. 00348170101 quale creditore procedente, ha sottoposto a pignoramento fino alla concorrenza dell'importo del precetto pari ad € 71.311,61, gli immobili del debitore sig.ra **"OMISSIS"** con C.F: OMISSIS, ed in particolare:

1. Piena proprietà dell'appartamento sito in Eboli (SA), alla LOCALITÀ GRADAGLIE SNC, piano 3, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 12, Particella 689, subalterno 14, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 105 mq, Rendita € 361,52;
2. Piena proprietà del locale box sito in Eboli (SA), alla LOCALITÀ GRADAGLIE, piano T, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 12, Particella 689, subalterno 18, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Rendita € 18,18;

I beni pignorati consistono esclusivamente nei beni per i quali la documentazione prevista dall' art. 567 c.p.c. è idonea e completa e si procederà a rispondere ai quesiti dal punto n. 4 in poi. Per una più vantaggiosa occasione di vendita, si ritiene opportuno raggruppare gli immobili pignorati in un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO – COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO								
Immobile	Destinazione	IDENTIFICATIVI			CLASSAMENTO			
		Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Bene 1	Appartamento	12	689	14	A/2	2	4 vani	€ 361,52
Bene 2	Box auto	12	689	18	C/6	6	16 mq	€ 18,18

Descrizione bene, dati catastali e confini, corrispondenza dati atto di pignoramento - quesito 4

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.;

I dati catastali dei beni appartenenti al presente lotto di vendita che risultano dalle visure catastali (cfr. Allegato 1), sono sintetizzati di seguito:

DATI CATASTALI								
LOTTO UNICO								
Immobile	Destinazione	IDENTIFICATIVI			CLASSAMENTO			
		Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Bene 1	Appartamento	12	689	14	A/2	6	4 vani	€ 361,52
Bene 2	Box auto	12	689	18	C/6	6	16 mq	€ 18,18

UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

Il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari del Lotto sono ubicate in una zona extraurbana del comune di Eboli nella località denominata Grataglie seppur ben servita dalle principali infrastrutture viarie in quanto a circa un chilometro dal centro cittadino e dall'uscita dell'autostrada del Mediterraneo.

Le due unità immobiliari fanno parte di un stesso complesso edilizio caratterizzato da un corpo di fabbrica di quattro livelli a cui appartiene il sottotetto che è accessibile da via Berniero Manfredi n. 14 in Eboli dall'androne condominiale e dal relativo vano scale senza ascensore, mentre il box auto appartiene allo stesso complesso con accesso diretto carrabile da via Berniero Manfredi n. 28.

In particolare i bene staggiti consistono in:

- **Bene 1:** Sottotetto, usato di fatto come abitazione residenziale, ubicata al piano 3 con interno 11, avente una superficie utile calpestabile di 86,15 mq con altezze interne variabili tra i 3,00 m e 1,60 m, composta di 5 vani utili oltre accessori così destinati: n. 1 soggiorno, n. 3 camere da letto, n. 1 cucina, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, n. 1 corridoio centrale ed un ampio balcone che circonda l'intera unità immobiliare. L'abitazione confina a nord, a sud e ad ovest con affaccio su corte comune mentre ad est con il vano scala e con un'altra unità immobiliare. Le caratteristiche e finiture possono ritenersi buone per l'accuratezza della posa in opera e la scelta dei materiali impiegati. L'appartamento è fornito di impianto elettrico ed idrico. Non è dotato di termosifoni. I pavimenti sono in gres porcellanato, le soglie in marmo, gli infissi interni ed esterni in legno, provvisti di persiane in alluminio. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. I pezzi igienici sono in vetroceramica, la rubinetteria è del tipo cromato.
- **Bene 2:** Box auto ubicato al piano terra, avente una superficie utile calpestabile di 15,55 mq con altezza interna di 2,76 m. L'accesso al locale, composto da un unico ambiente, avviene tramite una serranda metallica con apertura manuale. Il locale risulta intonacato. Non è dotato di alcun impianto e non è dotato di pavimentazione. L'immobile confina a nord con terrapieno, a sud con accesso su via Berniero Manfredi, ad ovest con una strada privata per l'accesso ad altra proprietà e a est con altro immobile avente la medesima destinazione. Il box è da ritenersi in un carente stato di conservazione soprattutto per quanto attiene alle pareti nord ed ovest su cui sono evidenti alcune problematiche di umidità ed infiltrazioni.

Il rilievo metrico dei singoli beni appartenenti al lotto è stato effettuato dall'esperto estimatore e restituito in formato grafico come riportato nelle planimetrie di rilievo (cfr. Allegato 3).

Si rileva inoltre che, a seguito dell'interrogazione effettuata al sistema informativo dell'ufficio del territorio provinciale di Salerno dell'Agenzia delle Entrate, la planimetria catastale (*cf. Allegato 1*) risultante per il Bene 1 non è conforme a quanto rilevato dal C.T.U. sui luoghi per quanto attiene alla distribuzione interna per la presenza di un ripostiglio, per la presenza di porta-finestre in luogo di finestre in alcuni ambienti, alla mancata rappresentazione del balcone perimetrale nonché ad una minore superficie del vano soggiorno mentre, per quanto attiene al Bene 2 si rileva che la richiesta della planimetria catastale si è conclusa con esito negativo per la seguente motivazione: planimetria non rilasciabile/planimetria non abbinata.

Si precisa altresì fin da adesso, che ai fini della stima delle unità immobiliari ne sarà considerata la superficie commerciale lorda determinata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Dai rilievi effettuati e dalle considerazioni sopra esposte consegue una consistenza degli immobili appartenenti al lotto di vendita, così caratterizzati nella tabella che segue.

CONSISTENZA IMMOBILIARE					
LOTTO UNICO					
Immobile	Destinazione	Vani e accessori	Superficie reale (mq)	Coeff. (rif. D.P.R. 138/98) (*)	Superficie commerciale (mq)
Bene 1	Appartamento	Corridoio	8,00	1	8,00
		Soggiorno	19,50	1	19,50
		Cucina	11,45	1	11,45
		Letto 1	17,35	1	17,35
		Letto 2	11,50	1	11,50
		Letto 3	9,10	1	9,10
		Bagno 1	4,10	1	4,10
		Bagno 2	2,95	1	2,95
		Ripostiglio	2,20	1	2,20
		Balcone	27,50	0,3	8,25
		Muri divisori interni e perimetrali	19,25	1	19,25
		Muri di confine	1,40	0,5	0,70
Totale					114,35
Immobile	Destinazione	Vani e accessori	Superficie reale (mq)	Coeff. (rif. D.P.R. 138/98) (*)	Superficie commerciale (mq)
Bene 2	Box auto	Vano unico	15,55	1	15,55
		Muri perimetrali	1,90	1	1,90
		Muri di confine	0,50	0,5	0,25
Totale					17,70

(*) I Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale risultano dalle seguenti condizioni: la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali dovrà essere computata per intero, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; il muro in comune con altre unità nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei balconi, terrazzi e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare e comunicanti con i vani principali, computata in misura del 30% e fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente; la somma delle superfici sopra indicate e ragguagliate, sono arrotondate al metro quadro.

Si evidenzia che i dati catastali dei beni appartenenti al lotto di vendita sono conformi con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie (cfr. *Allegato 4*) acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, è emerso che sugli immobili pignorati non gravano altre procedure esecutive oltre alla presente.

Provenienza del bene al debitore: riferimento atto di proprietà - quesito 5

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;

La provenienza dei beni staggiti al debitore esecutato sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] con C.F: OMISSIS, ha origine dalla TRASCRIZIONE del seguente titolo:

- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio MAZZARELLA LUCIO del 06.06.2005 REP. 27823 RAC. 9848 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 10.06.2005 Reg. Particolare 20169 Reg. Generale 28747 (cfr. *Allegato 5*), con il quale il sig. "OMISSIS" nato a [REDACTED] C.F: OMISSIS, ha venduto alla sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] con C.F: OMISSIS il seguente bene:

- Appartamento sito in Eboli (SA), alla LOCALITÀ GRADAGLIE SNC, piano 3, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 12, Particella 689, subalterno 14, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 105 mq, Rendita € 361,52;

Con il quale il sig. "OMISSIS" nato a [REDACTED] con C.F: OMISSIS e la sig.ra "OMISSIS" nato a [REDACTED] con C.F: OMISSIS, hanno venduto alla sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] con C.F: OMISSIS il seguente bene:

- Box sito auto in Eboli (SA), alla LOCALITÀ GRADAGLIE, piano T, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 12, Particella 689, subalterno 18, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Rendita € 18,18.

Divisione dei beni nel caso di comproprietà – quesito 6

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;

All'esito degli accertamenti e delle valutazioni operate, non si configura la possibilità di predisporre un progetto di divisione dei beni esecutati atteso che i cespiti risultano pignorati per il diritto di piena proprietà.

Stato di possesso del bene, titolo di possesso, consistenza nucleo familiare degli occupanti; Servitù, censo, livello, usi civici - quesito 7

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, 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;

Il Bene 1 del lotto di vendita è occupato dalla sig.ra "OMISSIS" nata il 15.01.1968 a [REDACTED] con C.F: OMISSIS in forza del contratto di locazione (cfr. *Allegato 5*) stipulato con il debitore esecutato sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] con C.F: OMISSIS, in data 23.01.2023 e registrato presso L'Agenzia

delle Entrate di Salerno il 23.01.2024, con durata 22.01.2024 – 21.01.2028 e per un importo del canone annuo pari ad € 3.660,00 corrispondente ad un canone mensile di € 305,00. Dal contratto risulta inoltre che, per un eventuale disdetta, la parte interessata deve darne comunicazione sei mesi prima della scadenza. Si precisa altresì, che l'occupante ha la residenza presso tale immobile e che è l'unico membro della medesima famiglia anagrafica come da certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Eboli (cfr. Allegato 7).

Il Bene 2 del lotto di vendita invece è libero e nella disponibilità del debitore esecutato sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] come risulta dal sopralluogo effettuato e dal relativo verbale (cfr. Allegato 6).

Determinazione canone di locazione del bene – quesito 8

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

Si determina il più probabile canone di locazione degli immobili prendendo a riferimento le seguenti fonti:

- valori unitari dei canoni di locazione per immobili residenziali tipologia abitazioni di tipo economico per il Bene 1 e immobili della tipologia box per il Bene 2, specificati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, fonte: "Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – O.M.I.", riferiti all'anno 2023 – semestre 2, per la zona R1 (Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE) del Comune di Eboli a cui appartengono gli immobili oggetto di valutazione;
- valori unitari di canoni di locazione per immobili residenziali della tipologia abitazioni stabili in fascia media per il Bene 1 e immobili della tipologia box auto & autorimesse per il Bene 2, specificati dalla fonte: "Borsinoimmobiliare.it" riferiti all'anno 2023 – semestre 3, per la zona (RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE) del Comune di Eboli a cui appartengono gli immobili oggetto di valutazione;
- valore unitario del canone di locazione per immobili residenziali della tipologia abitazioni di tipo economico per il Bene 1 e immobili della tipologia box per il Bene 2, specificato in quotazioni e rendimenti riferiti anno 2023 fonte: "ValoriMetroquadro.it" per la zona Suburbana - TERRITORIO COMPRESO TRA LE VIE: GIOVANNI XXIII-FONTANELLE-S.GIOVANNI- FERROVIA NAPOLI-BRINDISI- TRATTO SUD S.S.19 del Comune di Eboli a cui appartengono gli immobili oggetto di valutazione;

Il canone di locazione mensile dei singoli beni riportati nella tabella che segue, è determinato, considerando le condizioni ordinarie degli immobili oggetto di valutazione, utilizzando il valore medio unitario, ottenuto dal raffronto dei valori unitari medi delle fonti di riferimento e moltiplicandolo per la rispettiva superficie commerciale come determinata nei quesiti precedenti.

CANONE DI LOCAZIONE IMMOBILIARE										
LOTTO UNICO										
Destinazione	Valori unitari O.M.I. (€/mq x mese)			Valore unitario Borsino Immobiliare (€/mq x mese)			Valore metroquadro .it (€/mq)	Valore unitario utilizzato (€/mq x mese)	Superficie Comm. (mq)	Canone locazione (€/mese)
	Min	Max	Med	Min	Max	Med				
Appartamento	2,20	3,10	2,65	2,24	3,41	2,83	3,50	2,99	114,35	342,10
Box auto	2,70	3,90	3,30	2,67	3,74	3,21	4,50	3,67	17,70	64,92

Il canone di locazione pattuito per l'appartamento occupato dalla sig.ra "OMISSIS" nata il 1 [REDACTED] a [REDACTED] con C.F: OMISSIS in forza del contratto di locazione (cfr. Allegato 5) stipulato con il debitore esecutato sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] e registrato presso L'Agenzia delle Entrate di Salerno il 23.01.2024, con durata 22.01.2024 – 21.01.2028 e per

un importo mensile pari ad € 305,00, non risulta quindi inferiore di un terzo del canone di locazione come sopra determinato.

Il box auto appartenente al lotto di vendita invece è libero e nella disponibilità del debitore esecutato sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] con C.F: OMISSIS.

Regime patrimoniale del debitore – quesito 9

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; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL [REDACTED]. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON È SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);

All'esito di specifica richiesta, il Comune di Eboli comunica che il debitore esecutato sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] con C.F: OMISSIS e residente in [REDACTED] risulta di stato libero (cfr. Allegato 7).

Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente – quesito 10

10. riferisca dell'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 o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate gli 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);

Gli immobili del presente lotto di vendita fanno parte del Condominio "ROMANZI" con C.F: 91008840653 sito alla via Manfredi n. 14 nel Comune di Eboli.

Le spese fisse di gestione e/o manutenzione ordinarie gravanti sulle unità immobiliari del lotto di vendita corrispondono ad € 412,00 annue. Le spese condominiali gravanti sulle unità immobiliari del lotto di vendita scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, come da comunicazione trasmessa a pezzo pec dall'amministratore pro-tempore (cfr. Allegato 9), corrispondono ad € 160,00 di cui € 84,00 di competenza del conduttore sig.ra "OMISSIS" ed € 76,00 di competenza del debitore esecutato sig.ra "OMISSIS".

Non sussistono spese straordinarie a carico del debitore esecutato sig.ra "OMISSIS" e all'attualità inoltre, non sono in essere cause pendenti né con i condomini né con terzi (cfr. Allegato 9).

Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene non opponibili e costi cancellazione – quesito 11

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;

Sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità che saranno cancellate o risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA del 06.06.2005 - Reg. Gen. 28749 - Reg. Part. 5795 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della "UNICREDIT BANCA S.P.A." con sede in Bologna e con C.F.: 12931320159, contro la sig.ra "OMISSIS" nata il 0 [REDACTED] con C.F: OMISSIS per la somma di € 200.000,00 a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 sul lotto di vendita (cfr. Allegato 4). Il costo per la cancellazione di detta formalità è pari a 35 euro di tassa ipotecaria.
2. TRASCRIZIONE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15.03.2024 - Reg. Gen. 11952 - Reg. Part. 9818 a favore della "UNICREDIT SPA" con sede in Milano e con C.F: 00348170101 contro la sig.ra "OMISSIS" nata il 0 [REDACTED] con C.F: OMISSIS sul lotto di vendita (cfr. Allegato 4). Il costo per la cancellazione di detta formalità è pari ad euro 294,00.

Verifiche catastali e ipotecarie – quesito 12

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;

Le visure catastali e ipotecarie, per soggetto e per immobile, eseguite in forma sintetica ed integrale hanno permesso di verificare che per il lotto, dal controllo incrociato, non sono state rilevate discrasie (cfr. Allegati 1 - 4).

Regolarità edilizia e urbanistica del bene, agibilità – quesito 13

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'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

I due beni oggetto di stima, appartengono ad un complesso edilizio realizzati in virtù della seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 21540/1982 rilasciata dal Comune di Eboli in data 10 novembre 1983;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 11852/47/86 rilasciato dal Comune di Eboli con data 14/09/2006 (cfr. Allegati 8).

Per gli stessi beni sono state inoltre presentate le seguenti domande edilizie:

- **BENE 1** - foglio 12 part. 689 sub 14 - Domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 11172 del 21/03/1986 ai sensi della L. 28.2.85 n. 47, che attiene alla sanatoria a mansarda della stessa unità immobiliare con versamento degli oneri oblativi e concessori, ma per la quale è stato emesso "DINIEGO DI SANATORIA EDILIZIA" prot.n. 36817 del 29/11/2001 dal Comune Eboli, trattandosi di opera non ultimata nei termini di cui all'art. 31 della Legge 47/85 come rilevato dal titolo di proprietà del Notaio Pietro Curzio REP. 19353 RACC. 9865 del 08/10/1984; (cfr. *Allegati 8*)
- **BENE 2** - foglio 12 part. 689 sub 18 - Domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 12859 del 27/03/1986 ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985 che attiene alla sanatoria di opere non residenziali della stessa unità immobiliare. (cfr. *Allegati 8*)

Per il BENE 1, dai titoli e domande edilizie elencati e dalla attenta disamina del titolo di proprietà dell'esecutato, si evince che l'unità ha una destinazione autorizzata a sottotetto e per essa è stato rilasciato un diniego di sanatoria per la trasformazione abusiva a mansarda. Di fatto l'immobile ha attualmente una utilizzazione residenziale a mansarda come risulta dai rilievi fotografici del sopralluogo effettuato e dalle risultanze del contratto di locazione esistente. Tale abuso edilizio non risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 e inoltre non si palesano le condizioni per la riapertura dei termini del condono per gli immobili acquistati nelle aste, come previsto dall'art.40 co.6 della L.47/85, in quanto seppur l'abuso è antecedente alla data 2/10/2003 non risulta soddisfatta tale verifica con la data della ragione del credito in quanto insorta successivamente e specificatamente in data 06/06/2005 per il rogito del mutuo ipotecario e 07/12/2023 per il precetto e 28/02/2024 per il pignoramento. Pertanto è necessario ripristinare la destinazione d'uso assentita a sottotetto non abitabile (deposito) effettuando aggiornamenti catastali per spese complessive assunte pari a € 800. Per tale attività a fini puramente estimativi e ristretti all'espletamento del mandato di questo CTU, si ritiene opportuno operare una abbattimento forfettario del 15% del valore del bene inteso come abitazione, per tener conto della destinazione autorizzata d'uso non residenziale del tipo sottotetto (deposito-locale di sgombero).

Per il BENE 2 box auto, dal titolo di proprietà e come rinvenuto nei documenti archiviati presso l'ufficio tecnico del Comune di Eboli, esiste una domanda di condono ex legge 47/85 (Domanda condono 47/85 prot. n. 12859 del 27/03/1986) per la originario subalterno 16, dal quale deriva, a seguito di frazionamento, lo stesso subalterno 18. Pertanto per la regolarizzazione dello stesso bene occorre definire la suddetta pratica di condono per eventuale documentazione integrativa e conguaglio spese al fine del rilascio del relativo titolo autorizzativo, stimando di massima il costo di tale attività di regolarizzazione edilizia e catastale in € 3.000,00.

Per quanto attiene l'agibilità di entrambi i beni del lotto non è stato rinvenuto alcun documento.

Stima del valore del bene – quesito 14

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 ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Per la determinazione del prezzo a base di vendita del presente lotto, è stato applicato il procedimento estimativo sintetico comparativo, basato sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, in quanto è

stato ritenuto il più idoneo per stimare il valore di tali unità immobiliari. La scelta del parametro tecnico per la stima dei beni è il valore a metro quadro di superficie commerciale, desunto dalle le seguenti fonti:

- valori unitari di mercato per immobili residenziali tipologia abitazioni di tipo economico per il Bene 1 e immobili della tipologia box per Bene 2 specificati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, fonte: "Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – O.M.I.", riferiti all'anno 2023 – semestre 2, per la zona R1 (Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE) del comune di Eboli a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione;
- valori unitari di mercato per immobili residenziali della tipologia abitazioni stabili in fascia media per il Bene 1 e immobili della tipologia box auto & autorimesse per Bene 2 specificati dalla fonte: "Borsinoimmobiliare.it" riferiti all'anno 2023 – semestre 3, per la zona (RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE) del comune di Eboli a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione;
- valore unitario di mercato per immobili residenziali della tipologia abitazioni di tipo economico per il Bene 1 e immobili della tipologia box per Bene 2 specificati in quotazioni e rendimenti riferiti anno 2023 fonte: "ValoriMetroquadro.it" per la zona Suburbana - TERRITORIO COMPRESO TRA LE VIE: GIOVANNI XXIII-FONTANELLE-S.GIOVANNI- FERROVIA NAPOLI-BRINDISI- TRATTO SUD S.S.19 del Comune di Eboli a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione;

Per il lotto individuato e per ogni singolo bene, si riporta nella tabella di seguito, lo specifico valore unitario di stima, scelto come valore medio dei valori delle fonti di riferimento, evidenziando il sufficiente stato di conservazione e manutenzione generale degli immobili. A seguito delle indagini eseguite e dei rilievi effettuati, si riportano poi, le superfici commerciali, già determinate ed il risultato del valore ordinario complessivo. Il valore di vendita a base d'asta è ottenuto da tale valore ordinario complessivo, moltiplicandolo per un coefficiente correttivo che tenga conto dello stato attuale di manutenzione degli immobili e dell'assenza di garanzia per vizi occulti nelle vendite giudiziarie, assunto complessivamente pari al **5%**, nonché decurtandolo le spese condominiali insolute per i due beni pari a **€ 160,00** e delle spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene 1 pari ad **€ 800,00** e del bene 2 pari a **€ 3.000,00** ed infine utilizzando un coefficiente di riduzione del bene 1 assunto pari **15 %** per tener conto della destinazione autorizzata d'uso non residenziale del tipo sottotetto (deposito-locale di sgombero). Si riporta di seguito il quadro di sintesi della valutazione estimativa:

VALORE DI VENDITA IMMOBILIARE										>>
LOTTO UNICO										
Destinazione	Valori unitari O.M.I. (€/mq x mese)			Valore unitario Borsino Immobiliare (€/mq x mese)			Valore metroquadro .it (€/mq)	Valore unitario medio (€/mq)	Superficie Comm. (mq)	Valore ordinario (€)
	Min	Max	Med	Min	Max	Med				
Sottotetto	720	990	855	736	1151	944	700	832,83	114,35	95.234,49
Box auto	690	930	810	630	897	764	800	791,17	17,70	14.000,88

>>						
Detrazione per Coefficiente correttivo Vizi 5% (€)	Detrazione Urbanistica e catastale (€)	Detrazione per Coefficiente Correttivo Uso 15% (€)	Valore di stima dei singoli beni (€)	Detrazione complessiva spese condominiali insolute (€)	Valore di stima LOTTO (€)	Valore stima LOTTO (in cifra tonda) (€)
4.761,72	800,00	14.285,17	75.387,59	160,00	85.528,43	86.000,00 €
700,04	3.000,00	-	10.300,84			

Valutazione delle spese e/o valore mobili e materiali rinvenuti nell'immobile – quesito 15

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;

Durante il sopralluogo lo scrivente esperto ha rinvenuto all'interno dell'appartamento oggetto di esecuzione forzata, alcuni arredi come da foto scattate durante il sopralluogo (Cfr. Allegato 2). Qualora all'atto di trasferimento degli immobili, i proprietari esecutati non provvedano alla rimozione di quanto sopra, la spesa complessiva comprendente lo smontaggio, il trasporto in deposito giudiziario e/o a rifiuto e l'eventuale indennità di custodia in deposito giudiziario è stimata in € 2.000,00. Per quanto attiene al valore di mercato dei beni mobili rinvenuti all'interno del presente lotto, tenendo conto del loro stato d'uso, detto valore è stimato in € 5.000,00 mentre non ha rinvenuto all'interno del box auto alcun arredo come risulta anche dal rilievo fotografico (Cfr. Allegato 2).

Riepilogo lotto e planimetrie – quesito 16

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;

La versione della presente relazione a scopi pubblicitari, sarà redatta nel rispetto della tutela della privacy dell'esecutata, eliminando da essa ogni riferimento riguardante la stessa (cfr. Allegato 10). Si riporta di seguito una descrizione sintetica a riepilogo della consulenza espletata per il lotto di vendita:

RIEPILOGO	
LOTTO UNICO	
Descrizione dei beni appartenenti al lotto di vendita	Il lotto è caratterizzato dai seguenti beni: – Bene 1: Sottotetto, usato di fatto come abitazione residenziale, ubicata al piano 3 con interno 11, avente una superficie utile calpestabile di 86,15 mq con altezze interne variabili tra i 3,00 m e 1,60 m, composta di 5 vani utili oltre accessori così destinati: n. 1 soggiorno, n. 3 camere da letto, n. 1 cucina, n. 2 bagni, n. 1 ripostiglio, n. 1 corridoio centrale ed un ampio balcone che circonda l'intera unità immobiliare. – Bene 2: Box auto ubicato al piano terra, avente una superficie utile calpestabile di 15,55 mq con altezza interna di 2,76 m. L'accesso al locale, composto da un unico ambiente, avviene tramite una serranda metallica con apertura manuale. Il locale risulta intonacato. Non è dotato di alcun impianto e non è dotato di pavimentazione.
Comune di ubicazione, frazione, via o località	Comune di Eboli (SA), località Gradaglie, via Berniero Manfredi.
Confini	Bene 1: L'unità immobiliare confina a nord, a sud e ad ovest con affaccio su corte comune mentre ad est con il vano scala e con un'altra unità immobiliare.

	Bene 2: Il Box auto confina a nord con terrapieno, a sud con accesso su via Berniero Manfredi, ad ovest con una strada privata per l'accesso ad altra proprietà e a est con altro immobile avente analoga destinazione.								
Superficie commerciale	Bene 1: 114,35 mq Bene 2: 17,70 mq								
Dati catastali		Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	Bene 1	12	689	14	A/2	6	4 vani	€ 361,52	3
	Bene 2	12	689	18	C/6	6	16 mq	€ 18,18	T
Proprietà	"OMISSIS" nata il [REDACTED] con C.F: OMISSIS.								
Titolo di provenienza dei beni appartenenti al lotto di vendita	ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio MAZZARELLA LUCIO del 06.06.2005 REP. 27823 RAC. 9848 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 10.06.2005 Reg. Particolare 20169 Reg. Generale 28747, con il quale il sig. "OMISSIS" nato a [REDACTED] ha venduto alla sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] con C.F: OMISSIS il seguente bene: Bene 1: Appartamento sito in Eboli (SA), alla LOCALITÀ GRADAGLIE SNC, piano 3, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 12, Particella 689, subalterno 14, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 105 mq, Rendita € 361,52; Con il quale il sig. "OMISSIS" nato a Eboli (SA) il 25.08.1922 con C.F: OMISSIS e la sig.ra "OMISSIS" nato a [REDACTED] con C.F: OMISSIS, hanno venduto alla sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] con C.F: OMISSIS il seguente bene: Bene 2: Box sito auto in Eboli (SA), alla LOCALITÀ GRADAGLIE, piano T, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 12, Particella 689, subalterno 18, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Rendita € 18,18.								
Iscrizioni e trascrizioni gravanti dei beni appartenenti al lotto di vendita	1. ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA del 06.06.2005 - Reg. Gen. 28749 - Reg. Part. 5795 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della "UNICREDIT BANCA S.P.A." con sede in Bologna e con C.F.: 12931320159, contro la sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] con C.F: OMISSIS per la somma di € 200.000,00 a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 sul lotto di vendita. Il costo per la cancellazione di detta formalità è pari a 35 euro di taxa ipotecaria. 2. TRASCRIZIONE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15.03.2024 - Reg. Gen. 11952 - Reg. Part. 9818 a favore della "UNICREDIT SPA" con sede in Milano e con C.F: 00348170101 contro la sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] con C.F: OMISSIS sul lotto di vendita. Il costo per la cancellazione di detta formalità è pari ad euro 294,00.								
Stato di occupazione	Bene 1: Il sottotetto usato come abitazione è occupato dalla sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] con C.F: OMISSIS in forza del contratto di locazione stipulato con il debitore esecutato sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] (SA) con C.F: OMISSIS, in data [REDACTED] e registrato presso L'Agenzia delle Entrate di Salerno il 23.01.2024, con durata 22.01.2024 – 21.01.2028. Bene 2: Il box auto è libero e nella disponibilità del debitore esecutato sig.ra "OMISSIS" nata il [REDACTED] con C.F: OMISSIS.								
Regolarità edilizio - urbanistiche	Per entrambi i beni i titoli edilizi originari risultano i seguenti: - Concessione Edilizia n. 21540/1982 rilasciata dal Comune di Eboli in data 10 novembre 1983; - Permesso di Costruire in sanatoria n. 11852/47/86 rilasciato dal Comune di Eboli con data 14/09/2006 Per il bene 1 - sottotetto - non risulta la conformità urbanistico edilizia rispetto alla destinazione ad uso residenziale (mansarda) ma solo la destinazione del tipo sottotetto. Per il bene 2 - box auto - occorre definire la "Domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 12859 del 27/03/1986 ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985".								
Abitabilità	Per il lotto di vendita nulla è stato rinvenuto in merito all'agibilità dello stesso.								
Valore Lotto a base d'asta							86.000,00 €		

Repertorio fotografico – quesito 17

17. estraiga 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 sottoscritto Esperto in occasione del sopralluogo eseguito presso gli immobili del lotto, ha estratto repertorio fotografico, sia dell'esterno che dell'interno (cfr. *Allegato 2*). Il rilievo fotografico del lotto è stato effettuato con macchina fotografica Samsung modello ES70. Tutte le foto hanno le seguenti caratteristiche:

1. *Formato JPG;*
2. *Dimensioni (LxH): 1024x768 pixel;*
3. *Risoluzione orizzontale e verticale: 96 dpi;*
4. *Profondità in bit: 24;*
5. *Rappresentazione del colore: sRGB;*
6. *Distanza focale: 4 mm;*
7. *Tempo d'esposizione 1/50 sec.;*
8. *Sensibilità: ISO-64*

CONCLUSIONI – quesiti 18-19

18. contattati 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;

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.

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 C.P.C., Ing. Mauro Cardaropoli, in ottemperanza all'incarico conferitogli, non avendo avuto necessità di effettuare comunicazioni al Giudice ed evidenziando di aver effettuato le attività di sopralluogo congiuntamente al custode, rassegna la presente relazione (composta di N. 15 pagine complessive e N. 10 fascicoli di allegati) restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI	
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - TRIBUNALE DI SALERNO – R.E. 67/2024	
1	VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
2	INQUADRAMENTI TERRITORIALI E RILIEVO FOTOGRAFICO
3	PLANIMETRIE DI RILIEVO
4	ISPEZIONI IPOTECARIE
5	TITOLO DI PROVENIENZA E CONTRATTO DI LOCAZIONE
6	VERBALE DI SOPRALLUOGO
7	DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE E STATO CIVILE
8	DOCUMENTAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA
9	DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
10	RELAZIONE VERSIONE PRIVACY + RELAZIONE FORMATO TESTO