

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa. Giuseppina Valiante

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. E.I. 132/2025

• **PARTE RICORRENTE:**

(creditore procedente)

Olympia SPV s.r.l.

Rappr. Legale

Avv. Fabio Forino Via Roma civ. 58 Nocera Inferiore (Sa)

pec: f.forino@avvocatinocera-pec.it

• **CONTROPARTE:**

(debitore)

Sig. *****

Via *****

84091 Battitalia (Sa)

Salerno, febbraio 2026

L'ESPERTO ESTIMATORE
Ing. Salomone Bevilacqua



INDICE

<i>1. INCARICO CONFERITO</i>	<i>2</i>
<i>2. PREMESSA</i>	<i>8</i>
<i>3. SOPRALLUOGHI, INDAGINI PERITALI E RILIEVI</i>	<i>8</i>
<i>4. RISPOSTE AI QUESITI</i>	<i>10</i>
<i>4.1. QUESITI DA 1 A 3: VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C</i>	<i>10</i>
<i>4.2. QUESITO 4: IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO</i>	<i>11</i>
<i>4.3. QUESITO 5: PROVENIENZA DEL BENE ED EVENTUALI ALTRI PROPRIETARI</i>	<i>22</i>
<i>4.4. QUESITO 6: VALUTAZIONE POSSIBILITÀ DIVISIONE DEL BENE</i>	<i>22</i>
<i>4.5. QUESITO 7: STATO DI POSSESSO DEL BENE</i>	<i>23</i>
<i>4.6. QUESITO 8: DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE</i>	<i>24</i>
<i>4.7. QUESITO 9: REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE</i>	<i>28</i>
<i>4.8. QUESITO 10: FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	<i>28</i>
<i>4.9. QUESITO 11: FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE</i>	<i>29</i>
<i>4.10. QUESITO 12: VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE</i>	<i>30</i>
<i>4.11. QUESITO 13: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA DEL BENE</i>	<i>31</i>
<i>4.12. QUESITO 14: DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA CON</i> <i>INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO</i>	<i>35</i>
<i>4.13. QUESITO 15: QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE DI DISMISSIONE DEI BENI MOBILI</i>	<i>41</i>
<i>4.14. QUESITO 16: RIEPILOGO SINTETICO PER LA VENDITA E PLANIMETRIE</i>	<i>43</i>
<i>4.15. QUESITO 17: REPERTO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI</i>	<i>48</i>
<i>5. CONGEDO CTU</i>	<i>49</i>
<i>ELENCO ALLEGATI</i>	<i>50</i>



1. INCARICO CONFERITO

Il sottoscritto *Ing. Bevilacqua Salomone*, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Salerno ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno alla sezione A n. 3277, con studio professionale a Salerno in Via Pellegrino Claudio Sestrieri civ. 11, in data 16.10.2025 veniva nominato esperto per la stima del bene pignorato, relativo alla procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 132/2025 promossa da *Olympia SPV s.r.l. (creditore)*

contro

***** (debitore) con decreto del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare *Dott.ssa Giuseppina Valiante – III Sez. Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.*

Il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito ripetendo la formula di legge davanti al G.E., il quale formulava i seguenti quesiti:

Verifichi preliminarmente il C.T.U.:

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca 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.*



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

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

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

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

7. *“Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti 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.*



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

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

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 sulla 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo ammessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”.

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



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

13. *“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; 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. 06/06/01 n°380, nonché le notizie di cui all’art.46 di detto T.U. e di cui all’art.40 della L.28/02/85 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, 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. 28.2.85 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.*



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 considerando 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."*

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

16. *Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (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 proprietà, le iscrizioni e le*



iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta". La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.

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

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.

19. Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti in 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 prosieguo del procedimento esecutivo.

Il G.E. assegnava, per il deposito della C.T.U., il termine del 30° giorno antecedente l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita indicata nel decreto di nomina.



2. PREMESSA

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ed aver effettuato i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni in loco, redigeva la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio attenendosi rigorosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni generali. Nello specifico, la relazione è stata strutturata secondo i seguenti punti che saranno esaminati singolarmente nel corso dei paragrafi:

- ✓ *Accertamenti e svolgimento delle operazioni peritali;*
- ✓ *Analisi della documentazione acquisita;*
- ✓ *Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.;*
- ✓ *Conclusioni;*

Si procede con la descrizione delle operazioni peritali svolte.

3. SOPRALLUOGHI, INDAGINI PERITALI E RILIEVI

Con l'invio alle parti di opportuni avvisi, veniva fissato il primo accesso per il giorno 20.11.2025 alle ore 10:30 presso il bene oggetto di esecuzione, sito in Battipaglia, alla via Serroni civ. 37.

Lo scrivente tuttavia, provvede a specificare che la predetta via denominata "Serroni" coincide con la S.P. 136, asse viario usualmente chiamato via Serroni "Alto", strada comunale che dall'abitato di Battipaglia conduce al territorio del Comune di Montecorvino Rovella. La zona in cui ricade il cespite oggetto di pignoramento, è quella alta della predetta via Serroni, rientrante nell'abitato consolidato del Comune di Battipaglia.

Si precisa che l'avviso col quale si comunicava l'inizio delle operazioni peritali, è stato comunicato al *creditore* procedente:



✓ **Olympia SPV s.r.l.** con sede legale a Conegliano (Tv), in Via V. Alfieri civ. 1, codice fiscale e p. iva 05256490268 rappresentata e difesa, dall'Avv. *Fabio Forino* (C.F. FRN FBA 81T01 G230A).

al debitore:

✓ ***** nato a Milano (Mi) il *****, codice fiscale *****

Il giorno 20.11.2025 alle ore 10:30 quindi, il sottoscritto CTU ing. Salomone Bevilacqua, coadiuvato da collaboratore di studio, si recava unitamente al Custode Giudiziario nominato, anch'esso accompagnato da collaboratore, presso l'immobile pignorato identificato catastalmente al fg. 25 p.la 26 sub. 14 del Comune di Battipaglia.

All'atto del sopralluogo era presente il Sig. ***** (proprietario debitore), unitamente ai propri genitori,

✓ Sig. ***** nato ad Altavilla Silentina il 20.01.1961 - C.F. *****;

✓ Sig.ra ***** nata a Palazzolo Sull'Oglio (Bs) il 16.01.1961 - C.F. *****.

L'immobile risultava occupato dai predetti Sig. ***** e Sig.ra *****.

Nel fabbricato non vi era la presenza di un Condominio costituito e di conseguenza di un Amministratore pro-tempore.

Dopo i dovuti riconoscimenti, unitamente al collaboratore di studio, si procedeva al rilievo metrico dell'abitazione mediante il misuratore Disto Laser Leica D510, metro rigido a snodo e rollina metrica estensibile, verificandone la corrispondenza con la planimetria catastale e la presenza di eventuali abusi.



Successivamente veniva eseguito il rilievo fotografico delle parti interne ed esterne, prendendo visione degli affacci e delle condizioni al contorno del sito.

Riservandomi di valutare in separata sede gli elementi raccolti, alle ore 11:46 terminavo le operazioni relative all'accesso ai luoghi, come da verbale redatto dal custode giudiziario e dal sottoscritto.

In precedenza, a completamento delle operazioni peritali di sopralluogo, il CTU richiedeva telematicamente la documentazione necessaria agli uffici della P.A. (Comune di Battipaglia, Agenzia del Territorio di Salerno) per le verifiche del caso.

4. RISPOSTE AI QUESITI

Lo scrivente CTU procederà di seguito nel fornire risposta ai quesiti, contenuti nelle "raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima d'immobili".

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nello stesso ordine emesso dal G.E Dott.ssa Giuseppina Valiante.

QUESITI da 1 a 3: Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione consiste esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria.

Dalla verifica degli atti giudiziari relativi al fascicolo EI 132/2025, si è constatato che il creditore ha regolarmente allegato al proprio ricorso, entro il termine dei 120 giorni dal deposito in Cancelleria dell'istanza di vendita, la documentazione prevista al comma 2 dell'art. 567 del c.p.c., costituita dalla nota di trascrizione e dal certificato notarile redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone, riportante gli aggravii e le annotazioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Tale documentazione in atti è stata poi comprovata dalle ispezioni ipocatastali effettuate dal sottoscritto nel corso delle operazioni peritali.



Avendo ritenuto completa ed idonea la documentazione prodotta per il bene pignorato, in conformità a quanto disposto con il conferito mandato, si è proceduto con i successivi punti dal n° 4 al n°17.

QUESITO 4: Identificazione catastale, confini e descrizione immobile pignorato

Dati Atto di Pignoramento

Il creditore procedente, con atto di pignoramento immobiliare del 24 maggio 2025 repertorio n.3784 nei confronti del debitore Sig. ***** **, trascritto presso L'Agenzia delle Entrate, Sezione di Pubblicità Immobiliare di Salerno con R.G. n. 29107 e R.P. n. 23182 del 03/07/2025, richiedeva al Tribunale di Salerno l'espropriazione della seguente unità immobiliare: "abitazione di tipo civile sita in Battipaglia (SA) alla Via Serroni n. 37, censita catastalmente come segue:

- N.C.E.U. Battipaglia, foglio 25, p.lla 26, sub.14, cat. A/2, vani 6, rendita € 511,29;

Il pignoramento si intende esteso come per legge a tutte le accessioni e pertinenze".

Dati Catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno, nel Comune di Battipaglia, in via Serroni civ. 37, al piano 1-2-3 così come risulta dalle visure prelevate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno (*cf. All. A*), con i dati catastali sintetizzati nella seguente tabella:



Foglio	P.IIa	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
25	26	14	A2	3	6 vani	Totale 122 m ² Totale escluse aree scoperte 119 m ²	511,29

Tab. 1: Dati catastali immobile pignorato

Corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento

Dalle verifiche espletate risulta corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella trascrizione dell'atto e nell'ispezione ipotecaria (cfr. All. B).

Descrizione sommaria dell'immobile pignorato

L'immobile oggetto di stima consiste in:

- ✓ unità abitativa

La predetta è situata al piano secondo di un edificio improntato alla massima semplicità costruttiva, già di tipo rurale, e si sviluppa su due livelli sovrapposti, collegati tramite una scala interna.

La predetta abitazione è posta al piano secondo ed è raggiungibile percorrendo nell'ordine:

1. rampa di scala esterna di tipo addossata ad un corpo di fabbrica che diparte da un'area comune sterrata, fino a raggiungere il primo livello dell'edificio;
2. piccolo androne comune, posto al piano primo dell'edificio, dal quale si accede ad altre unità immobiliari presenti allo stesso livello;
3. due rampe di scala fino a raggiungere il piano secondo della costruzione dove, attraverso un passetto comune esterno con gradini, si giunge ad una loggia dalla quale si accede ad ulteriori unità abitative, tra le quali vi è quella oggetto della presente relazione.





Foto 1
Ingresso comune



Foto 2
Ingresso comune da androne interno





Foto 3
Ingresso abitazione

L'unità immobiliare confina a nord con fg 25 part. 259; a est con fg 25, part. 26, sub 6; a sud con scala d'accesso ed a ovest con fg. 25 part. 246.

La costruzione di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è sostanzialmente un fabbricato di tipo rurale, improntato alla massima semplicità costruttiva, per il quale sono stati applicati i benefici di cui alla Legge 14 maggio n. 219, con interventi anche strutturali, atti ad un suo recupero funzionale.

Come risulta da certificazione assunta dagli uffici comunali, l'edificio si compone di un piano terra, piano primo e piano secondo con copertura a tetto, originariamente suddiviso in ambienti non residenziali al piano terra mentre, ai due piani superiori, primo e secondo, due unità abitative per ciascun piano.



L'edificio è caratterizzato in elevazione da murature portanti, solai latero cementizi e copertura a falde inclinate, sempre in latero cemento.

All'esterno le facciate dell'edificio si presentano intonacate e tinteggiate, in discreto stato di conservazione; l'edificio è raggiungibile percorrendo una stradina sterrata che si innesta sulla via Serroni (SP 136).

La costruzione di cui l'immobile pignorato fa parte, unitamente alle vicine e/o contigue costruzioni, è ubicata in zona identificata come agricola ovvero "*ambito di equivalenza extraurbana*" del Comune di Battipaglia alla via Serroni Alto civ. 37 (S.P. 136), zona nord del Comune ed a confine con il limite territoriale del Comune di Montecorvino Rovella.





Foto 1 – Edificio sito nel Comune di Battipaglia (Sa) alla Via Serroni alto civ. 37 – già SP 136 (immagine tratta da Google Earth)

Per quanto concerne le caratteristiche dell'unità immobiliare, queste risultano essere le seguenti: le tramezzature sono costituite da blocchi di spessore di circa 10 cm, mentre i tamponamenti esterni sono costituiti molto presumibilmente da blocchi tufacei di spessore variabile, da un minimo di 45 cm ad un massimo di 60 cm, intonacati e tinteggiati su entrambi i lati.

Gli impianti rilevati, quello idrico-sanitario ed elettrico, sono realizzati sottotraccia, entrambi funzionanti. L'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento è costituito da elementi split ad espansione diretta, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler elettrico; è presente anche un caminetto aperto con combustione a legna.



Relativamente alle finiture, i serramenti esterni ed interni risultano di qualità media, quelli esterni necessitano di manutenzione o sostituzione di alcuni loro componenti quali le zanzariere; le pavimentazioni e i rivestimenti, unitamente alle tinteggiature, risultano essere di media qualità e in discreto stato di manutenzione. In particolare gli intonaci presenti al piano sottotetto risultano mediocri e caratterizzati da profonde lesioni, rigonfiamenti e distacchi.

Di conseguenza, tutta l'unità immobiliare può considerarsi in uno "STATO MEDIOCRE" di conservazione e/o di manutenzione.

L'abitazione, facendo parte di un edificio sostanzialmente situato in agro, presenta un sufficiente grado di luminosità, con aperture presenti sui fronti nord ed ovest.

Calcolo consistenza dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta doppio accesso, uno a mezzo di porta in vetro ed alluminio, l'altro a mezzo di porta di tipo blindato e si articola in: disimpegno ingresso, bagno, lavanderia, cucina, soggiorno e piccolo vano adibito a deposito al primo livello; due camere, bagno e due ripostigli al piano sovrastante che risulta essere di tipo mansardato.

I due livelli sono posti in collegamento tramite una scala interna prefabbricata che diparte dall'ambiente soggiorno situato al primo livello.

Il predetto vano accessorio ad uso deposito, presenta ingresso indipendente dall'esterno dell'abitazione; termina la consistenza un terrazzo al piano secondo raggiungibile percorrendo la rampa di scala comune, ed ulteriore piccolo terrazzo accessibile dal piano mansardato a mezzo di scala in ferro.

Complessivamente la Superficie Utile Netta, corrispondente alla Superficie Calpestabile, risulta essere di 103,92 m², mentre quella Lorda, comprensiva quindi dei muri perimetrali fino a 50 cm, quelli di confine fino a 25 cm ed i tramezzi interni, risulta pari a 159,62 m².





Foto 4
Soggiorno



Foto 5
Scala interna di collegamento





Foto 5
Ambiente bagno primo livello



Foto 6
Piano sottotetto: primo ambiente letto





Foto 7
Piano sottotetto: ambiente bagno

La superficie commerciale, considerando anche le pertinenze, nonché i coefficienti di omogenizzazione, è pari a 143,60 m² (da arrotondare al m² come da norma).

Nella seguente tabella si riepilogano schematicamente le superfici che interessano l'immobile in oggetto, prendendo come riferimento il rilievo effettuato degli ambienti interni.



Ambiente			Coefficienti Destinazione %	Sup. Utile Netta m²	Sup. Utile Lorda m²	Sup. Lorda m²	Sup. Commerciale m²
piano secondo	Vani ed accessori diretti	Ingresso	100	3,02	61,95	79,60	79,60
		Bagno	100	3,22			
		Lavanderia	100	4,40			
		Cucina	100	16,33			
		Soggiorno	100	27,07			
	Acc.ind.	Deposito	0,50	4,27	6,30	3,15	
		Terrazzo	0,25	17,70	17,70	17,70	4,43
piano sottotetto	accessori diretti	Stenditoio	0,75	18,27	54,99	73,32	54,99
		Stenditoio	0,75	19,47			
		Corridoio	0,75	1,50			
		Lavanderia	0,75	6,37			
		Terrazzo	0,25	5,70	5,70	5,70	1,43
Abitazione				103,92	116,94	159,22	143,60
Terrazzi				23,40	23,40	23,40	
TOTALE				127,32	140,34	182,62	

Tab. 2: Calcolo superfici unità immobiliare oggetto del pignoramento

Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità abitative, è la Superficie Commerciale (SC), si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. 138/98, che espone le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale (cui quella commerciale può equipararsi) delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Nello specifico, vengono stabiliti dei coefficienti di destinazione per le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, cortili, giardini e simili) e per quelle a servizio dell'unità (cantine, soffitte, locali deposito e simili), e nel calcolo delle superfici non vengono conteggiate le superfici degli ambienti, o parte di essi, con altezza inferiore a 1,50 m, oltre alle superfici condominiali in quanto indivisibili.



Sulla base di tali considerazioni, la **Superficie Commerciale (SC)** viene calcolata sommando alla Superficie Lorda dei vani principali e degli accessori diretti, le superfici lorde delle diverse pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate mediante i coefficienti di destinazione specifici.

QUESITO 5: Provenienza del bene ed eventuali altri proprietari

L'immobile esecutato è composto da un appartamento al piano secondo, riportato in Catasto Fabbricati nel Comune di Battipaglia (Sa) al foglio 25, particella 26, sub 14.

L'appartamento pervenne al debitore

✓ ***** **, nato a Milano (MI) il *****, codice fiscale ***** **

in virtù di atto di compravendita redatto in data 16 Febbraio 2007 dal Notaio Barela Sergio innanzi al quale si costituirono:

la *parte alienante*, nella persona di

✓ ***** ** (C.F.: ***** **) nato a Battipaglia (Sa) il 29 maggio 1934;

✓ ***** ** (C.F.: ***** **) nata a Eboli (Sa) il 02/07/1982;

la *parte acquirente*, nella persona dell'esecutato, Sig. ***** **, già sopra generalizzato.

L'atto veniva registrato a Salerno il 16.02.2007, Repertorio n. 73026 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno 21.02.2007 al n.r.g. 9246 e n.r.p. 5580.

QUESITO 6: Valutazione possibilità divisione del bene

Il bene esecutato risulta essere di piena proprietà del debitore:

✓ ***** **, nato a Milano (MI) il *****, codice fiscale ***** **



Non viene valutata la possibilità di una divisione del bene esecutato, sia per le caratteristiche intrinseche del bene, sia perché l'esecutato risulta esserne proprietario per l'intera quota.

QUESITO 7: Stato di possesso del bene

All'atto del sopralluogo del giorno 20.11.2025, erano presenti nell'immobile pignorato:

- ✓ ***** *****, nato a Milano (MI) il *****, codice fiscale ***** *****
- ✓ ***** *****, padre dell'esecuto ***** *****, codice fiscale ***** *****
*****, nato a Altavilla Silentina (SA) il 20 gennaio 1961
- ✓ ***** *****, madre dell'esecutato ***** *****, codice fiscale ***** *****
***** nata a Palazzolo sull'Oglio (BS) il 16 gennaio 1961

Dal documento d'identità dei sigg. ***** *****, ***** ***** e ***** ***** è risultato quanto segue:

- ✓ ***** ***** risulta residente a Battipaglia in via ***** *****
- ✓ ***** ***** risulta residente a Battipaglia in via ***** *****
- ✓ ***** ***** risulta residente a Battipaglia in via ***** *****

Come risulta da Certificato di Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Battipaglia previa richiesta del 05.11.2025, **l'esecutato non risulta residente alla via Serroni civ. 37**; l'immobile risulta essere occupato, in assenza di contratto di locazione, dai sigg. ***** ***** e ***** ***** (*cfr. All. C ed All. D*).

Altresì, non sono stati rilevati diritti reali sull'immobile, né gravami che delimitino la piena fruibilità del cespite.



QUESITO 8: Determinazione del Canone di Locazione mensile

Al fine di determinare il “*più probabile canone di locazione*” per l’immobile pignorato, il sottoscritto CTU effettuava indagini dirette di mercato presso agenzie immobiliari, acquisendo pubblicazioni di riferimento che sono state confrontate con i database on line dell’Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia Territorio e con i canoni di locazione proposti dalle agenzie di intermediazione per beni analoghi.

Tuttavia, tale raffronto è stato ritenuto non rappresentativo in quanto il mercato immobiliare della zona in cui ricade il cespite, non risulta particolarmente attivo, con una pressoché assenza di immobili simili sul mercato locativo.

Ciò detto quindi, lo scrivente CTU ha ritenuto di provvedere, con l’ausilio di estratto di mappa catastale, delle immagini satellitari e database online dell’Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia del Territorio, ad integrare le proprie consultazioni ed analisi considerando i valori economici di immobili simili presenti nel vicino territorio del Comune di Montecorvino Rovella, in particolare la sua zona sub urbana, in quanto prossima e confinante con il territorio di Battipaglia in cui ricade il cespite pignorato.





Foto 2 – Frazione di Macchia Comune di Montecorvino Rovella – Comune di Battipaglia – zona Serroni Alto
(immagine tratta da Google Earth)

Ciò detto quindi, dai raffronti eseguiti tra i valori di locazione riportati sul database OMI relativi al primo semestre 2025, per i territori di Battipaglia e Montecorvino Rovella avremo:

Unità Immobiliare	Descrizione ambiente	Sup. Utile Netta m ²	Sup. Utile Lorda m ²	Sup. Commerciale m ²
Fg 25 p.lla 26 sub 14	Vani principali ed accessori	103,92	116,94	137,74
	terrazzi	23,40	23,40	5,86
Totale			140,34	143,60

Tab. 3: Superfici unità immobiliare

la Superficie quindi, da considerare per la stima del **Canone mensile di Locazione** è quella utile lorda, ovvero comprensiva dei tramezzi interni ed esclusi quelli perimetrali, ed è pari a **116,94 m²**.

Tipologia	Stato Conservativo	Valori di locazione [Euro/m ² x mese]		Superficie [L/N]
Abitazione di tipo civile	Normale	3,7 (min)	5,2 (max)	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,1 (min)	4,1 (max)	L

Tab. 4: Risultato interrogazione banca dati OMI (anno 2025 – semestre 1) – Comune: Battipaglia – Zona: periferica/località BELVEDERE, SERRONI BASSO, SERRONI ALTO

Tipologia	Stato Conservativo	Valori di locazione [Euro/m ² x mese]		Superficie [L/N]
Abitazione di tipo civile	Normale	1,9 (min)	2,7 (max)	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,6 (min)	2,3 (max)	L

Tab. 5: Risultato interrogazione banca dati OMI (anno 2025 – semestre 1) – Comune: Montecorvino Rovella – Zona: suburbana MACCHIA

Si procederà quindi, ad una valutazione del canone locativo in ragione degli elementi oggettivi e soggettivi alla base della presente relazione. Ciò posto, prendendo in considerazione i seguenti elementi:

- ubicazione del cespite;
- tipologia della costruzione;
- stato di conservazione del cespite;
- sviluppo e consistenza lorda;
- coefficiente di incidenza lavori di ristrutturazione: 40%



ritenendo che per l'immobile pignorato, in considerazione dei valori dell'OMI, il *Valore medio di Locazione* possa determinarsi considerando il valore min. OMI per il territorio di Battipaglia, considerando altresì il valore minimo per le abitazioni di tipo economico, ovvero:

$$\text{Valore di Locazione (Vml)} = 3,10 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

Si ritiene che tale valore possa essere messo in correlazione ai valori caratteristici del vicino territorio del Comune di Montecorvino Rovella - frazione Macchia, ponendo come elemento comparativo il valore minimo delle abitazioni di tipo economico, ovvero:

$$\text{Valore di Locazione (Vml)} = 1,60 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

Si procede alla media dei valori desunti e poi a moltiplicare tale valore per la Superficie Utile Lorda dell'immobile, che risulta essere pari a 116,94 m² $((3,10+1,60)/2 \times 116,94)$; si prosegue quindi ad applicare un coefficiente deprezzativo in ragione dello stato dei luoghi rilevato a seguito del sopralluogo; tale coefficiente è pari a:

1,00-0,30 (*stima dell'incidenza lavori ristrutturazione*).

Si è poi determinato **il più probabile canone di locazione** per l'immobile pignorato che, opportunamente arrotondato, è così stimato in cifra tonda:

Canone di Locazione = 200,00 €/mese

Non essendo un immobile condotto in locazione, non necessita della verifica delle condizioni di cui all'art. 2923, comma 3 del cod. civ., ossia della verifica del giusto prezzo di locazione.



QUESITO 9: Regime patrimoniale del debitore

Le indagini esperite a carico dell'esecutato presso i Servizi Demografici del Comune di Battipaglia, ha consentito di appurare che il Sig. ***** *:

- ✓ risulta residente nel Comune di Battipaglia
- ✓ risulta sposato con ***** dal *****;
- ✓ risulta essere in regime di separazione dei beni (*cfr. All. E*);

QUESITO 10: Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile pignorato è censito al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno, nel Comune di Battipaglia in via Serroni civ. 37 al foglio di mappa 25, p.la 26 sub.14. La particella in questione ricade nella seguente zona:

PUC

Zona Omogenea E - Agricola

BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

L'immobile non ha carattere di bene culturale e paesaggistico

VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

L'immobile ricade in area a pericolo frana di tipo "moderata"

Da quanto verificato in sito e da quanto riferito dagli occupanti in sede di accesso, le parti condominiali del fabbricato in cui è collocata l'abitazione, non sono gestite in regime di condominio, e di conseguenza non persistono oneri e/o vincoli di natura condominiale a carico dell'acquirente. Le spese di gestione e manutenzione dell'edificio vengono autogestite e pagate all'occorrenza.



QUESITO 11: Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Costi per le relative cancellazioni.

In merito alle formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, l'aspetto della cancellazione o della non opponibilità all'acquirente è desumibile dal contenuto degli stessi.

Dalle risultanze dell'ispezione ipotecaria esperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio Pubblicità Immobiliare, per il periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 03/06/2022, si evince che, a carico della consistenza immobiliare pignorata, sono state pubblicate oltre la formalità oggetto della presente, le seguenti 4 (quattro) formalità pregiudizievoli da cancellare a nome di *****:

✓ *Iscrizione contro - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Banca di Roma s.p.a. con sede in Roma, atto notaio Barela Sergio del 16 febbraio 2007 rep. 73027/22652, iscritta presso Uffici di pubblicità immobiliare di Salerno in data 21.02.2007 (n. RG 9247/RP 2309)*

✓ *Iscrizione contro - Ipoteca della riscossione a favore di Agenzia delle Entrate con sede in Salerno, sentenza del Giudice Tributario atto Commissione Tributaria Provinciale di Salerno del 10 marzo 2016 repertorio n. 1310/2016, iscritta presso Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 4 dicembre 2017 (n. RG 45830/RP 5859);*

✓ *Iscrizione contro Ipoteca della riscossione ruolo, a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma, avviso di accertamento atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 16 luglio 2019 rep. N.4610/10019, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 18 luglio 2019 (n. RG 29135 /RP 3656).*



✓ *Trascrizione Verbale di Pignoramento* a favore di Olimpya SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) del 24/05/2025 emesso da Corte di Appello di Salerno, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 24/05/2025 (n. RG 29107/RP 23182).

Non sono emersi elementi confermativi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale da cancellare.

Complessivamente, le spese di cancellazione dei suddetti gravami sono dettagliati nella seguente tabella riassuntiva che ammontano ad **euro 517,00 oltre 0,5 % della somma iscritta:**

Formalità Pregiudizievoli			Costi di Cancellazione			
Nota Data	N. Reg. Gen./Part.	Tipologia	Imposta ipotecaria	Tassa Ipotecaria	Imposta di bollo	TOTALE
<i>Iscrizione</i> 16/02/2007	9247 2339	<i>Ipoteca volontaria a garanzia mutuo</i>	***	***	€ 35,00	€ 35,00
<i>Iscrizione</i> 10/03/2016	45830 5859	<i>Ipoteca legale della riscossione</i>	0,5 % somma iscritta	€ 35,00	€ 59,00.	€ 94,00 – 0,5 % somma iscritta
<i>Iscrizione</i> 16/07/2019	29135 3656	<i>Ipoteca legale riscossione a ruolo</i>	0,5 % somma iscritta	€ 35,00	€ 59,00.	€ 94,00 – 0,5% somma iscritta
<i>Trascrizione</i> 24/05/2025	29107 23182	<i>Atto esecutivo di pignoramento</i>	€200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

Tab. 6: Riepilogo costi formalità pregiudizievoli

QUESITO 12: Aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto.

Dal sito dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno - sono state acquisite tutte le necessarie visure catastali storiche e la planimetria catastale dell'immobile, integralmente riportate negli *allegati A e F*. Dal confronto della planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi, non risultano discrasie ovvero si evince una sostanziale corrispondenza.



Dagli accessi telematici effettuati sul sito dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di acquisire le visure ipotecarie sul soggetto esecutato (in forma sintetica ed integrale, a favore e contro), nonché le trascrizioni ed iscrizioni relative al bene pignorato (a favore e contro), riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, si sono acquisite le note riportate in *allegato D* per l'immobile foglio 25 particella 26 sub 14, Comune di Battipaglia.

All'esito di un accurato controllo incrociato tra le visure, non sono state rilevate discrasie.

QUESITO 13: Verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene

Dai documenti rilasciati dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Battipaglia e dal raffronto degli stessi con il titolo di proprietà, l'immobile oggetto di stima risulta edificato con Concessione per la riattazione di fabbricato ex L. 219/81

✓ C.E. n. 84

✓ Dalle indagini effettuate presso il Comune di Battipaglia, è stato possibile recuperare la seguente documentazione tecnica-amministrativa relativa all'immobile pignorato "Concessione per la riattazione di fabbricato

L.14.05.1981 n. 219 (*cf.* All. E), corredata da:

- ✓ Stralcio planimetria generale del fabbricato;
- ✓ Stralcio tavole grafiche di piante del piano secondo e piano sottotetto;
- ✓ Stralcio tavola grafica di sezione e prospetto
- ✓ Certificato di agibilità



In seguito, sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria assoggettati a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.).

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e gli elaborati urbanistici, come descritto dettagliatamente nelle note che seguono.

Note del CTU:

Durante il sopralluogo è risultato la **NON** corrispondenza tra lo stato di fatto ed i grafici allegati alla Concessione edilizia 1984 prot. n. 628 del 14 gennaio 1985 (*cfr. All. G*) e quindi del Certificato di abitabilità n. 3721 del 4 gennaio 1991 (*cfr. All. H*).

Corrispondenza invece, è stata riscontrata tra lo stato di fatto e la planimetria catastale presente agli atti dell'Ufficio del Territorio.

Tali difformità si ritengono sanabili urbanisticamente.

Le incongruenze presenti nell'elaborato grafico allegato alla Concessione sono le seguenti (*Figura 1 – piano secondo e Figura 2 piano sottotetto*):

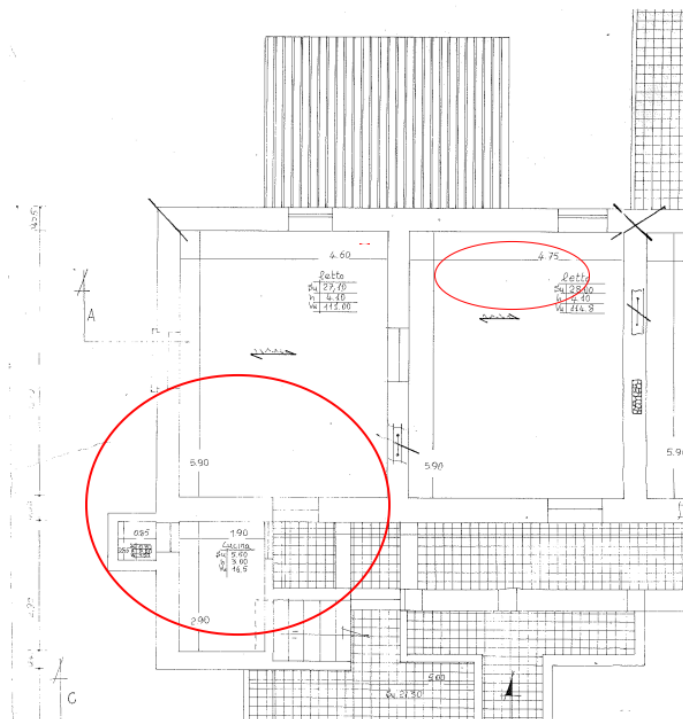
- a. mancata realizzazione sul fronte ovest di un piccolo ambiente fuori sagoma con accesso dal previsto ambiente cucina;
- b. realizzazione sul fronte ovest di un vano finestra;
- c. realizzazione di vano finestra sul fronte est;
- d. realizzazione di foro nel solaio d'interpiano;
- e. diversa distribuzione spazi interni primo livello;
- f. chiusura del vano di comunicazione con altro ambiente soffitta;
- g. diversa distribuzione spazi interni secondo livello;
- h. trasformazione vano finestra in vano balcone.



Per tali difformità, data la loro rilevanza, è necessario ricorrere a procedure di “*sanatorie*”, delle quali si terrà conto nel calcolo delle spese nell’ambito della valutazione dell’immobile.

Di seguito viene riportata la pianta della Concessione a confronto con il rilievo attuale coincidente con la planimetria catastale (*Figura 1 e Figura 2*).





Concessione edilizia (1984)
piano secondo



Planimetria catastale piano secondo, coincidente con la planimetria stato attuale

Figura 1 – Confronto tra Concessione (1984) e planimetria catastale coincidente con lo stato attuale

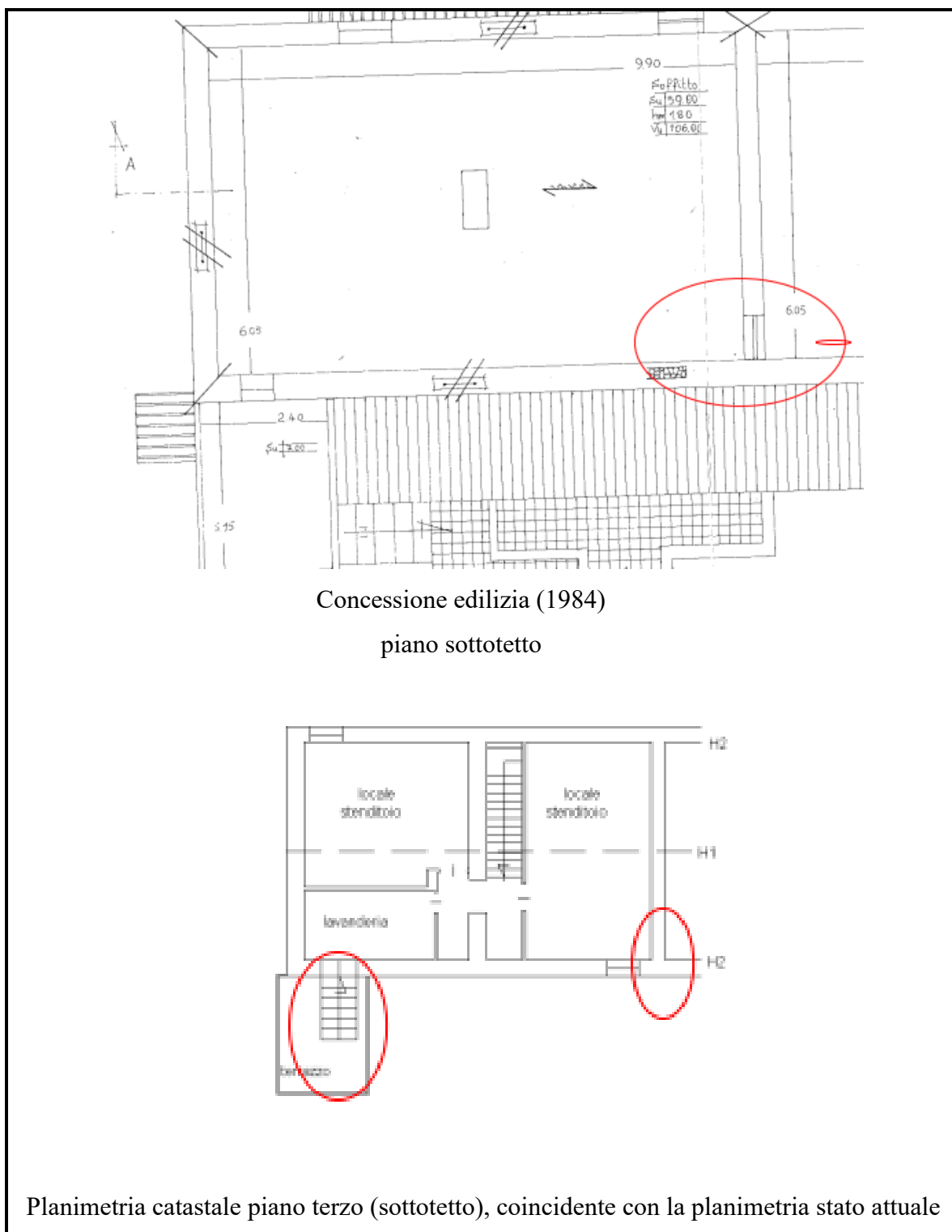


Figura 2 – Confronto tra Concessione (1984) e planimetria catastale coincidente con lo stato attuale



In data 03/02/2026 il Comune di Battipaglia su richiesta dello scrivente ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica n. 11/2006. *[All. M]*

QUESITO 14: Determinazione del prezzo base di vendita con indicazione del criterio di stima adottato

Scelta del criterio di stima

La scelta del criterio di stima per poter determinare il valore di mercato dei beni all'attualità, dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Ciò significa in sostanza che, in un determinato istante lo stesso bene può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi, giudizi di valore diversi.

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato e per seguire la metodologia più oggettiva possibile, si è scelto il seguente criterio di stima:

Stima Sintetica Comparativa

La valutazione è stata posta in essere utilizzando il “*più probabile valore di mercato*” degli immobili ai fini della vendita giudiziaria, considerando come momento della stima dei beni, l'attualità.

Nell'ambito del metodo comparativo è stato preferito il procedimento di “*stima per confronto diretto*”, che si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di paragone un parametro tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un immobile o di parte di esso è la superficie, ed in particolare il metro quadrato di superficie (mq), che si adotterà di seguito.



A tale scopo si prende in riferimento la Superficie Commerciale (SC) assunta, pari alla superficie lorda (SL), aumentata delle Superfici Non Residenziali (SNR), ossia delle pertinenze esclusive (di ornamento ed accessorie) quali balconi, terrazze, depositi e cantine, box, etc., omogenizzati con i rispettivi coefficienti (Kd) che tengono conto della destinazione. Tali coefficienti, nati con la L. 392/78 e s.m.i., sono stati poi ripresi dalla letteratura tecnica di settore con piccole variazioni.

La superficie commerciale quindi, tiene conto dell'effettiva utilizzazione dell'area rispetto alla destinazione principale.

Si precisa che gli spazi e le aree comuni (quali i porticati, i sottotetti, le coperture/lastrici solari, i giardini, le corti esterne, i vani scale ecc.), in quanto indivisibili, non potranno essere computati direttamente nel calcolo delle superfici poiché risultano ad uso indistinto di tutti i condomini.

Il loro valore infatti, si deve considerare già incluso nel valore unitario attribuito all'appartamento di cui sono pertinenza.

L'immobile oggetto di stima, in questa prima fase, deve essere considerato non in base alle sue condizioni attuali, e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto in base alle condizioni normali e ordinarie. Soltanto in un secondo momento si giungerà al valore venale di mercato definitivo, moltiplicando il suddetto valore di stima per i coefficienti moltiplicatori di apprezzamento o deprezzamento che tengono conto dei diversi fattori.

Stima del valore di mercato

I valori unitari "Vu" per i beni immobili aventi requisiti intrinseci ed estrinseci simili a quello da valutare ed ubicati nella stessa zona, sono stati determinati confrontando i valori riscontrati da indagini dirette di mercato presso agenzie immobiliari della zona, con i valori riportati nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e nella pubblicazione del Borsino Immobiliare.



Dai raffronti eseguiti risultava una leggera differenza tra i valori di mercato riportati sul database OMI relativi al primo semestre 2025, e quelli riportati sul Borsino Immobiliare (Tab. 11), strumento quest'ultimo che raccoglie informazioni aggiornate relative alle transazioni immobiliari effettuate in uno specifico territorio. Una differenza è stata riscontrata anche tra i predetti valori rispetto ai prezzi di vendita proposti dalle agenzie immobiliari della zona.

Tale discrepanza deriva dall'utilizzo della superficie lorda per la valutazione del valore di mercato della banca dati OMI e delle pubblicazioni delle agenzie immobiliari e, di contro, l'utilizzo della superficie netta per le interrogazioni delle agenzie immobiliari. Di tale circostanza è stato tenuto conto nell'analisi statistica, scartando i valori anomali troppo bassi o alti, assumendo come riferimento la media aritmetica (valore ordinario nella stima in essere) tra i valori mostrati nelle seguenti tabelle:

Unità Immobiliare	Descrizione ambiente	Sup. Utile Lorda m ²	Sup. Lorda m ²	Sup. Commerciale m ²
Fg. 25 P.Ila 26 sub.14	Vani principali ed accessori	116,94	159,22	137,94
	Terrazzi	23,40	23,40	6,31
	Totale	140,34	182,62	143,60

Tab. 8 Superfici unità immobiliare

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato €/m ²		Superficie [L/N]
		min	max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	920	1300	L (Lorda)
Abitazioni di tipo civile	Normale	1100	1550	L(Lorda)

Tab.9: Risultato interrogazione banca dati OMI (anno 2025 – semestre 1) – Comune: Battipaglia – Zona: periferica/ LOCALITA' BELVEDERE, SERRONI BASSO, SERRONI ALTO

Agenzia	Indirizzo	Valutazione unitaria media €/m ²	Superficie [L/N]
Mitula	Via Lubiana 4	481,56	L
Gabetti	Via Serroni Alto	757,00	L

Tab.10: Pubblicazioni agenzie immobiliari (anno 2025 – semestre 1) – Comune: Battipaglia – Zona: SERRONI ALTO



Nel caso in esame, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, ed in virtù delle successive applicazioni dei coefficienti di apprezzamento e deprezzamento, la media è stata calcolata prima tra il valore minimo dell'OMI (920,00 €/m²) per abitazioni di tipo economico, e il valore minimo desunto dal database del Borsino Immobiliare:

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 865	Euro 998	Euro 1.131	

Tab. 11 Estratto Borsino Immobiliare – Comune di Battipaglia

che, per immobili in stabili di qualità inferiore alla media di zona è pari a 865,00 €/m², entrambi riferiti alla superficie Lorda (SL). Si è così determinato un primo Valore unitario (Vu₁) per l'immobile pignorato che è stimato in:

$$\text{Valore unitario primo (Vu}_1\text{)} = (920,00 + 865,00) / 2 = 892,50 \text{ €/m}^2$$

E' stato determinato poi, un secondo valore unitario dato dalla media delle valutazioni unitarie dedotte da interrogazioni presso le agenzie immobiliari della zona; tale valore, è stato opportunamente omogeneizzato con un coefficiente "K_s" dato dal rapporto tra la superficie netta "SN" e quella commerciale "SC" (K_s = SN/SC = 127,32/143,60 = 0,89), visto che le agenzie immobiliari usano esprimere le loro valutazioni sulla base della superficie netta ovvero calpestabile.

Si è giunti così al secondo valore unitario:

$$\text{Valore unitario secondo (Vu}_2\text{)} = (757,00 + 481,56) / 2 \times 0,89 = 619,28 \times 0,89 = 551,16 \text{ €/m}^2.$$



Si è determinato infine, il “*Valore unitario medio ordinario*” facendo la media dei valori unitari primo e secondo, che opportunamente arrotondato è stimato in:

$$\text{Valore unitario medio ordinario (Vu)} = (892,50 + 551,16) / 2 = \mathbf{721,83 \text{ €/mq}}$$

Il valore unitario così determinato è stato poi corretto con l’ausilio di un coefficiente “*K*” rappresentativo di vari aspetti dell’immobile (stato di conservazione, possesso, garanzie da vizi, ubicazione, dimensione, ecc.), esprimibili ciascuno attraverso coefficienti parziali di apprezzamento o deprezzamento K_i , che conferiscono al cespite oggetto di stima valori minori o maggiori di quelli medi della zona.

Nel nostro caso si sono considerati i seguenti *coefficienti correttivi di apprezzamento e deprezzamento*:

✓ $K_1 = 0,95$ (per lo stato di conservazione e manutenzione dell’immobile) esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinarie che si dovranno affrontare. L’immobile de quo infatti, si presenta in un “esiguo” stato di conservazione e manutenzione;

✓ $K_2 = 0,98$ (per lo stato di possesso dell’immobile) permette di valutare se l’immobile fosse libero, occupato dall’esecutato e/o dalla famiglia, oppure se fosse occupato da terzi. L’immobile in questione è occupato da un nucleo familiare costituito dai genitori dell’esecutato;

✓ $K_3 = 0,95$ (per garanzie per vizi occulti nell’immobile) è un coefficiente di deprezzamento per l’assenza di tale garanzia;

✓ $K_4 = 0,95$ (per ubicazione, servizi e infrastrutture della zona) permette di valutare l’appetibilità o meno della zona. La valutazione tiene conto della posizione della zona rispetto al centro urbanizzato, alle strade principali, ai nodi d’interscambio tra i diversi sistemi di mobilità. Nel caso in esame, l’immobile si trova nella zona nord del comune di Battipaglia, in una fascia debolmente urbanizzata, tendenzialmente agricola, sviluppatasi fuori il centro urbano abitato;



✓ $K_5 = 1,00$ (per dimensione dell'immobile) esprime un deprezzamento per quelli di taglio grande ed un apprezzamento per i locali di piccole dimensioni. Tale determinazione si basa sull'assunto che i tagli grandi sono più difficilmente vendibili, in quanto hanno un mercato limitato, soprattutto nella situazione attuale di stazionarietà del mercato immobiliare dovuta ad una richiesta contenuta; nel caso in analisi si tratta di appartamento di dimensione normale in quanto di 100 m² utili c.a;

✓ $K_6 = 1,00$ (per la visuale degli affacci) tiene conto di fattori di diversa natura quali: panoramicità, livello di piano, luminosità, esposizione prevalente, prospicienza, ecc., che influenzano anche le condizioni di salubrità e benessere generale; nel nostro caso, abbiamo una buona visuale, poiché i vani finestra sono liberi da ostacoli;

✓ $K_7 = 0,95$ (per la qualità del manufatto) tiene conto della qualità della costruzione, ossia della tipologia costruttiva, se antisismica o non, del tipo di edilizia e delle caratteristiche intrinseche dei locali edificati. Nel nostro caso trattasi di costruzione in muratura portante di qualità complessiva "media".

Moltiplicando i vari coefficienti di apprezzamento/deprezzamento determiniamo il coefficiente globale correttivo "K" che è stimato in:

$$K = 0,95 \times 0,98 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,95 = \mathbf{0,80}$$

Si è stimato infine, il "*più probabile valore di mercato*" per l'immobile pignorato, moltiplicando il valore unitario medio ordinario per il coefficiente correttivo e la Superficie Commerciale dell'immobile. Matematicamente ciò si traduce in un'espressione del tipo:

$$\text{Valore di Mercato} = V_u \times K \times SC = 721,83 \times 0,80 \times 143,60 = \mathbf{€ 82.923,00}$$



che opportunamente arrotondato è stimato in:

$$\text{Valore di mercato} = 83.000,00$$

Tralasciando le spese da sostenere per i lavori di manutenzione straordinaria, in quanto hanno avuto il loro peso nella determinazione del valore di mercato, a tale valore vanno detratte le spese occorrenti per la sanatoria edilizia ed urbanistica, le quali si stimano in circa **3000 €**.

Le spese a detrarre vengono riassunte nella seguente tabella:

A detrarre	Spese (€)
Costi per regolarizzazione urbanistica e/o catastale	3.000,00

Tab. 12: Elenco spese da detrarre al valore stimato

Si ottiene così il “*Valore Stimato per la Vendita*” che risulta pari a:

$$\text{Valore stimato per la Vendita} = 80.000,00$$

QUESITO 15: Quantificazione delle spese di dismissione dei beni mobili nonché loro presumibile valore di mercato

Relativamente all’immobile oggetto di esecuzione, attualmente occupato dai genitori dell’esecutato precedentemente identificato, occorre procedere alla rimozione, trasporto dei beni mobili, degli elettrodomestici, ecc.

Al fine di rispondere in maniera esaustiva al presente quesito, il sottoscritto esperto ha contattato alcune ditte di trasloco della zona, sottoponendo ai diretti responsabili la visione delle planimetrie degli immobili e chiedendo, in maniera



informale, i costi occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili ivi presenti.

Dalle indagini di mercato così condotte, si è accertato che i costi da sostenere per le suddette operazioni, viste le caratteristiche dei luoghi (accessibilità) e la quantità dei beni da rimuovere, ammontano a circa **euro 1.500,00** (millecinquecento/00) oltre IVA come per legge. L'importo è riferito a traslochi effettuati nel raggio di circa 30 Km dalla zona di ubicazione dell'immobile.

Per ciò che concerne il presumibile valore di mercato dei beni mobili presenti all'interno del cespite, trattandosi di arredi basici ed esclusivamente funzionali, in qualche caso anche datati, tranne il televisore presente nel soggiorno di recente generazione, si può procedere ad una loro valutazione a corpo che, nel caso specifico, può ammontare complessivamente ad **euro 2.500,00** (duemilacinquecento).

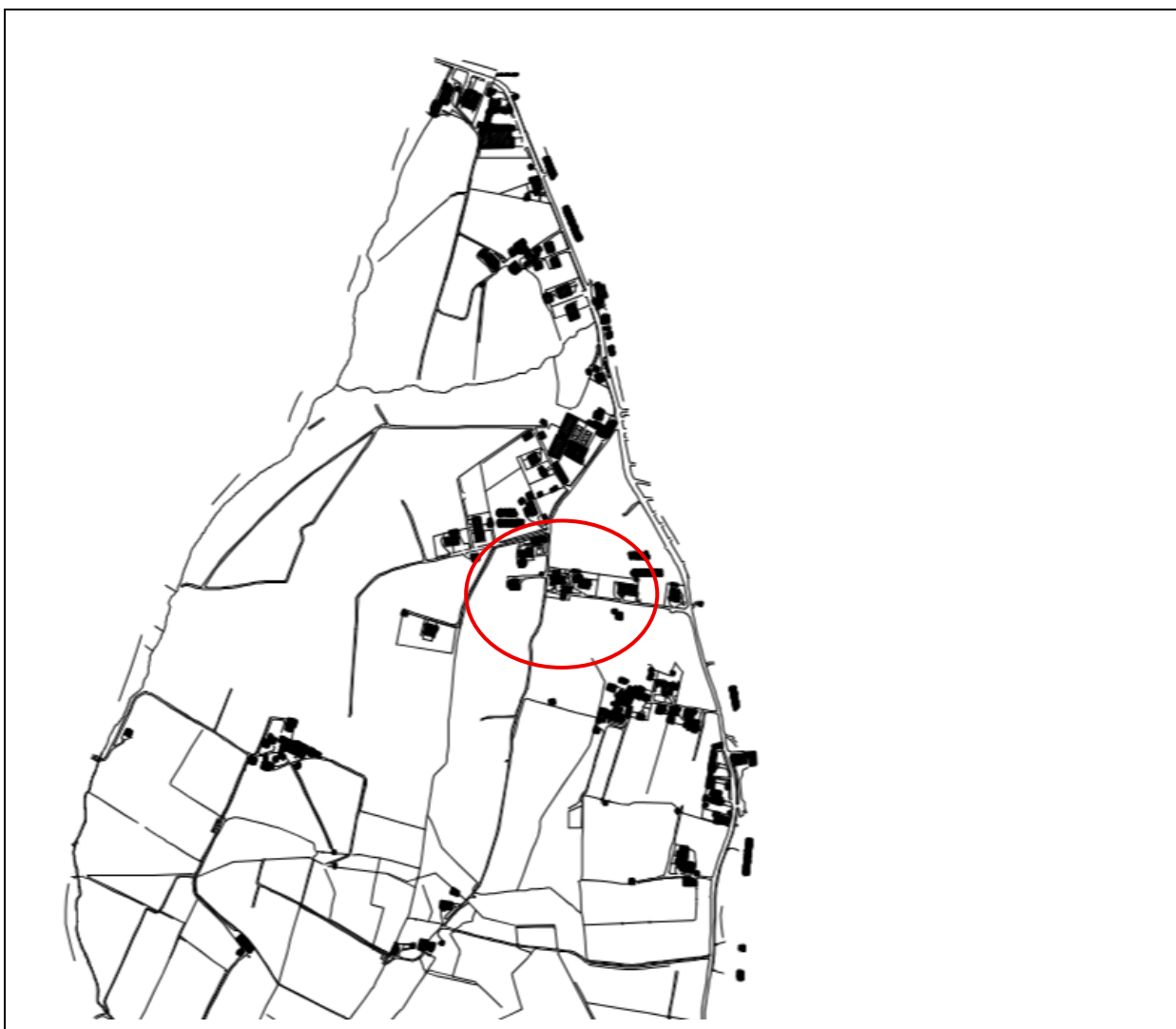
COSTI ACCESSORI	Importo (€)
Costi occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili	1.500,00
presumibile valore di mercato dei beni mobili	2.500,00

Tab. 13: Elenco costi accessori stimati



QUESITO 16: planimetrie e riepilogo sintetico o descrizione finale per la vendita

A corredo della presente relazione di consulenza tecnica, si riporta la planimetria generale dei luoghi, rappresentata da un'aerofotogrammetria in scala 1: 2000 dell'area in oggetto, planimetria dell'immobile in scala adattata nonché il quadro riepilogativo finale. Le planimetrie raffiguranti lo stato di fatto e con indicazione della destinazione d'uso sono riportate in allegato I.

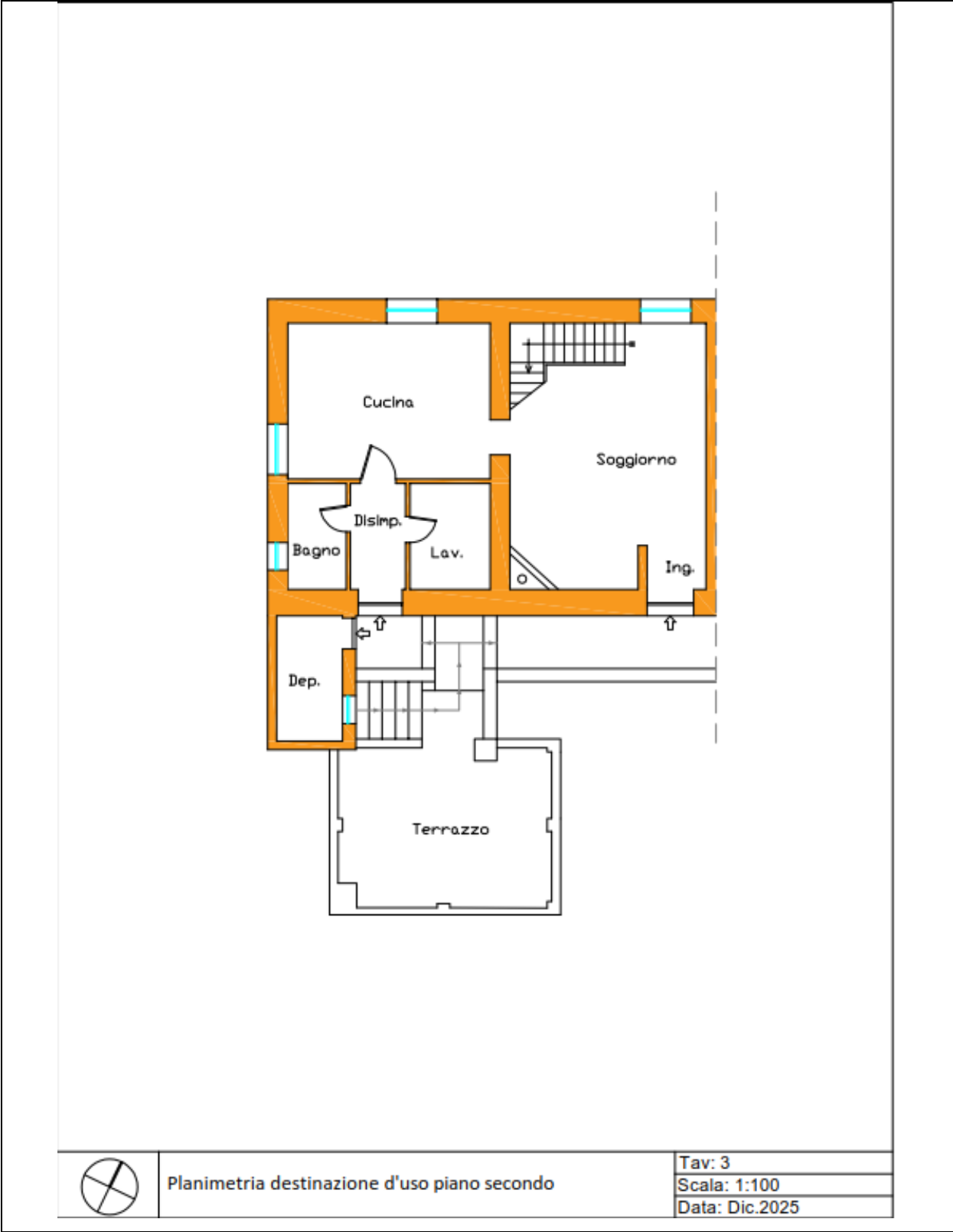


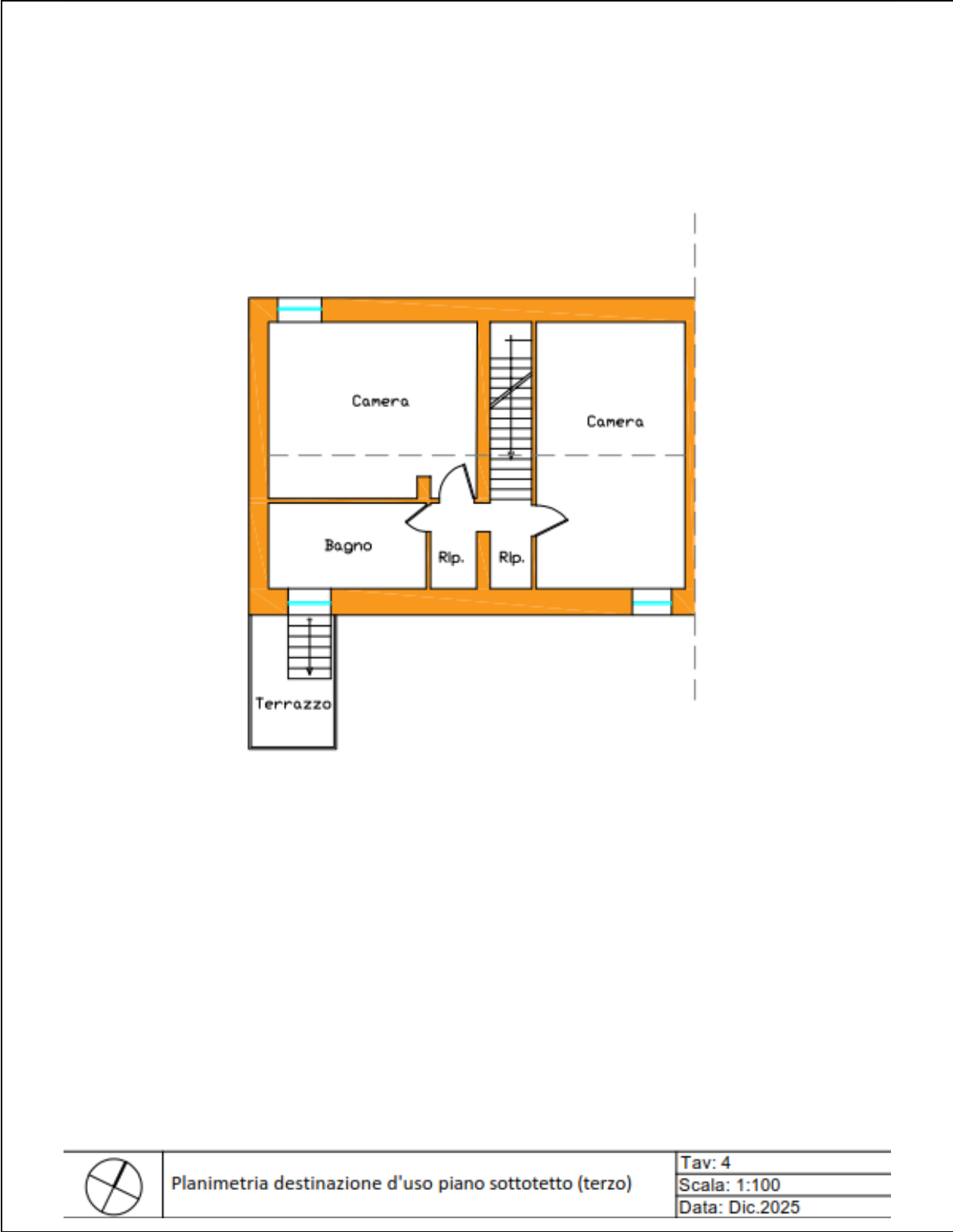
Comune di Battipaglia (Sa) – Immobile sito a Serroni alto civ. 37

Stralcio Aerofotogrammetrico (scala 1:2000)

Comune di Battipaglia – fg. 25 par. 26 subalterno 14







QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE	Unità immobiliare consistente in abitazione su due livelli (piano secondo e sottotetto) composta da ingresso/ soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia e locale deposito (al primo livello); disimpegno due camere, bagno (al secondo livello), oltre terrazzi esterni. Lo stato d'uso è da ritenersi mediocre.
UBICAZIONE	Comune di Battipaglia (Sa) – Via Serroni Alto civ. 37
CONFINI	a nord con fg 25 part. 259; a est con fg 25, part. 26, sub 6; a sud con scala d'accesso; a ovest con fg. 25 part. 246.
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati – Comune di Battipaglia (Sa) foglio 25, p.lla 26, sub14 – Vani 6,0
PROVENIENZA	Atto di compravendita del 16 Febbraio 2007, notaio Sergio Barela repertorio n. 73027/22652, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 21/02/2007 al n. RG 9246 e n. RP 5580. Parte acquirente: ***** (debitore) proprietario
ISCRIZIONI TRASCRIZIONI	• Iscrizione contro - ipoteca volontaria del 16/02/2007 (n. RG 9247/ RP 2339), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di notaio Barela Sergio (Rep 73027/22652) del 16/02/2007; • Iscrizione contro – Ipoteca della Riscossione Atto Commissione Tributaria Provinciale di Salerno del 10/03/2016 repertorio n. 1310/2016; • Iscrizione contro – Ipoteca della Riscossione Atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 16/07/2019 repertorio n. 4610/10019; • Iscrizione contro – Verbale di pignoramento Immobili Atto UNEP Corte di Appello di Salerno del 24/05/2025 repertorio n. 3784.
STATO DI OCCUPAZIONE	OCCUPATO dai genitori del debitore
REGOLARITA' EDILIZIA	L'immobile di remota edificazione è stato riattato con benefici ex L. 219/81; Anno di riattamento: 1984; Zonizzazione PUC: zona omogenea "E" ambito agricolo
ABITABILITA'	L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 4 gennaio 1991 prot. 3721
PREZZO A BASE D'ASTA	Valore a base d'asta: € 80.000,00
PLANIMETRIA	Per le planimetrie dell'appartamento si veda l'allegato F



QUESITO 17: Reperto fotografico dello stato dei luoghi comprensivo anche degli interni.

Si allega a tergo della presente relazione (*cfr. all. L*)) la documentazione fotografica in formato pdf.

Il rilievo fotografico è stato effettuato in data sopralluogo del 20/11/2025.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica Samsung modello WB30F WI-FI Connectivity e con smartphone Samsung Galaxy S20FE.

QUESITO 18: Contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà)

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 chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato.

Nell'ambito della procedura esecutiva risulta nominato il custode giudiziario avv. Regina Drozd.

Si precisa che in generale, nell'ambito della procedura, non sono state riscontrate particolari problematiche.



5. CONGEDO CTU

Con quanto relazionato, il sottoscritto C.T.U., ritiene di aver espletato – in ogni sua parte – l’incarico peritale in conformità al mandato ricevuto, ivi conclude la presente perizia, che si compone di n. 50 pagine dattiloscritte e n. 11 allegati, non prima di confermare, *sotto la sua personale responsabilità, la certezza e la veridicità dei contenuti della relazione.*

La presente relazione viene trasmessa al creditore procedente ed al debitore esecutato, con invito a far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l’udienza di fissazione della modalità di vendita.

Le attestazioni degli avvenuti invii sono allegate alla relazione ed il tutto depositato in Cancelleria tramite piattaforma telematica.

L’Esperto, grato per la fiducia accordatagli, resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualunque chiarimento e/o integrazione.

Salerno, 12 Febbraio 2026

IL CTU

Ing. Salomone Bevilacqua



ELENCO ALLEGATI

Allegato A	Visure catastali per immobile – all’attualità e storiche
Allegato B	Visure ipocatastali
Allegato C	Certificato stato di famiglia
Allegato D	Contratto di locazione
Allegato E	Regime patrimoniale
Allegato F	Visura planimetrica
Allegato G	Stralcio Concessione edilizia e grafici
Allegato H	Certificato di agibilità
Allegato I	Planimetrie stato di fatto
Allegato L	Repertorio fotografico
Allegato M	Certificato di destinazione urbanistica

