

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

- PROCEDURA ESECUTIVA N. 34/2025 -

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE:

[REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO:

DOTT. ALFONSO RAGONE

[REDACTED]

Salerno, lì NOVEMBRE 2025

IL C.T.U.
ing. Lucia PACE

Firmato digitalmente da: Lucia
Pace
Data: 09/11/2025 10:39:15

INDICE

1.	PREMESSA	1
2.	CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.	4
3.	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	5

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

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I. 5

INQUADRAMENTO LOTTI / DESCRIZIONE GENERALE 6

LOTTO 1- ABITAZIONE AI PIANI TERRA, PRIMO E SEMINTERRATO, SCALA A, INT. 2, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 4. 8

DESCRIZIONE DETTAGLIATA	8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
CONFINI	10
CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	10
SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE	10

LOTTO 2- ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA A, INT. 6, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 8.10

DESCRIZIONE DETTAGLIATA	10
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	12
CONFINI	12
CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	12
SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE	12

LOTTO 3- ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA B, INT. 12, in via Bellini del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 24.12

DESCRIZIONE DETTAGLIATA	12
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	14
CONFINI	14
CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	14
SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE	14

LOTTO 4- ABITAZIONE AL PIANO TERRA E SEMINTERRATO, SCALA B, INT. 8, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 36.14

DESCRIZIONE DETTAGLIATA	14
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	15
CONFINI	16
CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	16

Quesito 5: *‘Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti’ 16*

Quesito 6: *‘Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e , ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro’ 17*

Quesito 7: *‘Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli’ 17*

Quesito 8: *‘Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod. civ.’ 17*

Quesito 9: *‘Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione’ 17*

Quesito 10: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)’ 18*

Quesito 11: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura [redacted] all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori [redacted])’ 18*

Quesito 12: *‘Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite*

almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato' 19

Quesito 13: *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'..... 19*

REGOLARITÀ URBANISTICA/ CERTIFICATO DI ABITABILITÀ LOTTO 120

REGOLARITÀ URBANISTICA/CERTIFICATO DI ABITABILITÀ LOTTO 220

REGOLARITÀ URBANISTICA/CERTIFICATO DI ABITABILITÀ LOTTO 320

REGOLARITÀ URBANISTICA/CERTIFICATO DI ABITABILITÀ LOTTO 420

Quesito 14: *'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.' 21*

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI.....21

STIMA LOTTO 125

STIMA LOTTO 226

STIMA LOTTO 326

STIMA LOTTO 426

Quesito 15: ‘quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato’27

Quesito 16: ‘corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali

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 ediliziourbanistiche; 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’27

Quesito 17: ‘estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni’32

Quesito 18: ‘contatti il giudice dell’esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni

provvedimento formale del giudice’32

Quesito 19: ‘collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo’32

4. CONGEDO C.T.U.....33

ELENCO ALLEGATI34

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione

Dott. ssa GIUSEPPINA VALIANTE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. E.I.

1. PREMESSA

accettazione dell'incarico di stima in data 24/05/2025 (CFR ALL N. 1), riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

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

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

4. *identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;*
- 9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;*
- 10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento non chè le eventuali obbligazioni propter rem);*
- 11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che [redacted] iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi [redacted])*
- 12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
- 13. riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di*

opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New 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
all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
17. estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;
18. contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà

[REDACTED]
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.*

Tanto premesso si passa alla descrizione delle operazioni peritali.

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

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

1. **28/05/2025:** accettazione incarico CTU (CFR. ALL. N. 1);

[REDACTED]
estratti dei fogli di mappa (CFR. ALL. N. 4);

[REDACTED]
TRIBUNALE DI SALERNO del 14/02/2007 Rep. 3233) (CFR. ALL. N. 9);

4. **27/06/2025:** Sopralluogo, unitamente al custode nominato, presso immobili oggetto di E.I. in OLIVETO CITRA (CFR. ALL. N. 3);

[REDACTED]
richiesta accesso atti, sollecito accesso atti (CFR. ALL. N. 9).

[REDACTED]
N. 9);

[REDACTED]
presso gli immobili in OLIVETO CITRA (CFR. ALL. N. 2);

8. **27/09/2024:** Secondo sopralluogo presso immobili oggetto di E.I. in OLIVETO CITRA (CFR. ALL. N. 3);

9. **25/08/2025:** richiesta ed autorizzazione (29/08/2025) proroga termini deposito CTU (CFR. ALL. N. 2);

[REDACTED]
Servizio di Pubblicità immobiliare (CFR. ALL. N. 5);

11. **16/11/2025:** termine deposito CTU

12. **16/12/2025:** Udienza

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

- NOTA ISCRIZIONE del 07/12/2023 NN 5025/50776
- ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 31/01/2025 rep. 823
- NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO del 17/02/2025 NN 5307/6633
- ISTANZA DI VENDITA
- CERTIFICAZIONE NOTARILE del 27/02/2025

In definitiva la documentazione relativa ai predetti beni è in regola per potere procedere secondo i quesiti posti dal G.E. ai NN. da 4 a 19.

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

I beni oggetto di attuale E.I. ubicati nel comune di OLIVETO CITRA (SA), così come descritti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, consistono in N. 4 APPARTAMENTI ubicati in due fabbricati siti in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA (SA):

NCEU di OLIVETO CITRA:

- FL 16 - P. LLA 299 - SUB 4 - cat. A/2 - classe 4 - 7 vani - rendita: 686,89€
VIA BELLINI, Scala A, Interno 2, Piano TI
- FL 16 - P. LLA 299 - SUB 8 - cat. A/2 - classe 4 - 7 vani - rendita: 686,89€
VIA BELLINI, Scala A, Interno 6, Piano III
- FL 16 - P. LLA 299 - SUB 24 - cat. A/2 - classe 4 - 7 vani - rendita: 686,89€
VIA BELLINI, Scala B, Interno 12, Piano III
- FL 16 - P. LLA 299 - SUB 36 - cat. A/2 - classe 4 - 4 vani - rendita: 392,51€
VIA BELLINI N. 11, Scala B, Interno 8, Piano S1-T

GLI IMMOBILI RISULTANO PIGNORATI PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ 1/1 DELLA SOCIETÀ

Al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita nonché tener conto della reale configurazione degli immobili oggetto di pignoramento la scrivente ha ritenuto opportuno formare **N. 4 LOTTI DI VENDITA**, così come di seguito individuati:

- **LOTTO 1- ABITAZIONE AI PIANI TERRA, PRIMO E SEMINTERRATO, SCALA A, INT. 2, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 4**
- **LOTTO 2- ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA A, INT. 6, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 8**
- **LOTTO 3- ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA B, INT. 12, in via Bellini del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 24**
- **LOTTO 4- ABITAZIONE AL PIANO TERRA E SEMINTERRATO, SCALA B, INT. 8, in via Bellini del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 36**

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

INQUADRAMENTO LOTTI / DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili oggetto di stima, in OLIVETO CITRA via BELLINI, consistono in N.4 appartamenti ubicati in due distinti fabbricati (denominati FABBRICATO A e FABBRICATO B) tra loro identici per caratteristiche costruttive e tipologiche in quanto edificati in contemporanea e in forza della medesima concessione edilizia.

Gli immobili sono ubicati in area urbana del comune di Oliveto Citra in posizione centrale sebbene in una zona caratterizzata da una marcata pendenza.

Si riportano di seguito N. 2 ortofoto di inquadramento territoriale dei luoghi:



Ortofoto di inquadramento territoriale fabbricati di ubicazione degli immobili oggetto di E.I- fonte Google Maps



Ortofoto di inquadramento territoriale immobili oggetto di E.I.- fonte google maps

I fabbricati in cui sono ubicate le abitazioni oggetto della presente E.I. (CFR. ALL N. 7- Foto N.

solai in latero-cemento e copertura a falde. Entrambi i fabbricati si sviluppano su tre livelli fuori terra, oltre a un piano seminterrato e un piano sottotetto.

Foto N. 1, 5). Gli ingressi alle singole abitazioni si trovano tutti sul lato est, mentre i piani seminterrati sono accessibili dal lato ovest. Non è presente un impianto ascensore; i collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala ubicato anch'esso sul lato est, che consente il collegamento tra il piano terra e i livelli superiori.

Dal punto di vista costruttivo e delle finiture, i fabbricati presentano caratteristiche ordinarie, senza elementi di particolare pregio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Sono stati riscontrati fenomeni di degrado tipico da fenomeno infiltrativo, in particolare all'intradosso dei cornicioni, con conseguente ammaloramento o distacco dell'intonaco. Inoltre, si evidenzia che il vano scala del FABBRICATO B si presenta allo stato grezzo, privo di pavimentazione.

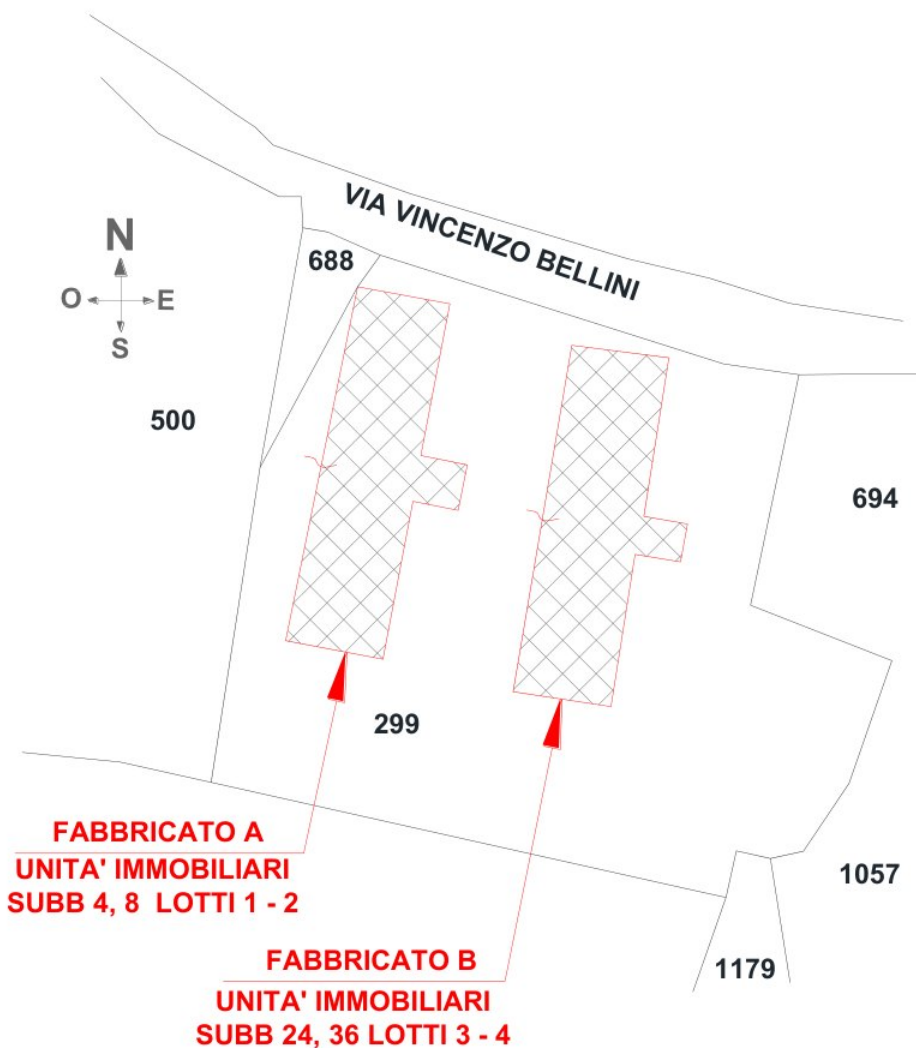
In generale, si può concludere che i fabbricati in cui sono ubicati gli immobili pignorati, dotati di finiture standard, si trovano in uno stato manutentivo non ottimale.

Come già detto gli immobili eseguiti consistono in N. 4 abitazioni indipendenti delle quali N. 2 (SUB 4 e SUB 8) ubicate nel FABBRICATO A e N. 2 (SUB 24 e SUB 36) ubicate nel fabbricato B. Alla luce quindi dell'attuale configurazione degli immobili e soprattutto ai fini della valutazione di opportunità e convenienza di vendita, appare in questa sede appropriato provvedere alla formazione di N. 4 lotti di vendita, così identificati:

- **LOTTO 1- ABITAZIONE AI PIANI TERRA, PRIMO E SEMINTERRATO, SCALA A, INT. 2, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 4**
- **LOTTO 2- ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA A, INT. 6, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 8**

- LOTTO 3- ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA B, INT. 12, in via Bellini del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 24
- LOTTO 4- ABITAZIONE AL PIANO TERRA E SEMINTERRATO, SCALA B, INT. 8, in via Bellini del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 36

Tanto premesso, si riporta di seguito (rimandando per il dettaglio alla **TAV. N. 1 in ALL N. 6**), per comodità di lettura e per una più rapida comprensione di quanto detto, l'inquadramento dei suddetti immobili:



Inquadramento catastale immobili oggetto di esecuzione in OLIVETO CITRA

Tanto premesso si entra nel merito della descrizione puntuale dei N. 4 LOTTI.

LOTTO 1- ABITAZIONE AI PIANI TERRA, PRIMO E SEMINTERRATO, SCALA A, INT. 2, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 4.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'abitazione, ubicata all'interno del Fabbricato A, si sviluppa su tre livelli: piano terra (da cui si accede all'unità), piano primo e piano seminterrato.

Il piano seminterrato è destinato a deposito, mentre i piani terra e primo hanno destinazione residenziale.

I tre livelli sono collegati tra loro tramite scala interna posta nello spigolo sud-est dell'unità.

L'accesso all'abitazione avviene dal lato est del Fabbricato A, attraverso la corte comune. Il vialetto pedonale conduce a un ballatoio/balcone [7,50mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 10, 11**], sul quale è collocata la porta d'ingresso al piano terra.

Dunque il **PIANO TERRA** di altezza utile interna H=2,80m si compone dei seguenti ambienti:

- Un unico spazio INGRESSO/SOGGIORNO con area ad ovest adibita a cucina in cui è presente la piastrellatura a parete tipica delle cucine e la predisposizione impiantistica [42,70mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 12//15**]
- WC con doccia [7,50mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 16**]

Come già detto lungo il lato sud dell'abitazione sono poste le scale interne di collegamento con gli altri livelli; nello specifico nello spigolo sud-est è presente una scala in ferro che collega il piano seminterrato al piano terra ed una scala in cemento armato con gradini rifiniti in marmo che collega il piano terra al sovrastante piano primo (**CFR. ALL N. 7- Foto N. 17**).

il **PIANO PRIMO** di altezza utile interna H=2,75m si compone dei seguenti ambienti:

- DISIMPEGNO nella zona di sbarco scala [3,10mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 18**]
- CAMERA 1 [11,00mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 19**]
- CAMERA 2 [11,80mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 20**]
- CAMERA 3 [13,40mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 21**]
- WC con vasca [5,90mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 22**]
- BALCONE EST con accesso dalla CAMERA 1 [7,50mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 23**]

Il **PIANO SEMINTERRATO** di altezza utile interna H=2,80m risulta accessibile, oltre che dalla scala interna (**CFR. ALL N. 7- Foto N. 9, 17**), in maniera indipendente dal prospetto ovest del fabbricato a mezzo saracinesca (**CFR. ALL N. 7- Foto N. 6**). Si compone sostanzialmente di un unico ambiente [51,00mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 7//9**] a meno di una tramezzatura che delimita l'area di ingresso dal prospetto ovest priva di rilevanza.

STATO MANUTENTIVO

Come risulta evidente dalla documentazione fotografica riportata, l'immobile è dotato di rifiniture ordinarie: pavimenti in gres, piastrellature wc e parete cucina in ceramica di piccola pezzatura; gli infissi esterni sono in legno del vecchio tipo come pure la porta d'ingresso. È presente l'impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni. Alcune porte interne non sono

e si presenta in mediocre stato manutentivo.

Il rilievo metrico del suddetto immobile è stato effettuato dalla scrivente C.T.U. in data sopralluogo del 27/06/2025 coadiuvato da collaborato di fiducia ing. Pasquale Modica, cui è seguita la rappresentazione planimetrica dei luoghi riportata in **ALL N. 6- TAV N. 1, 2** e cui si rimanda per la chiara individuazione dei luoghi e dal quale si è desunto il seguente **computo delle superfici**:

LOTTO 1- ABITAZIONE AI PIANI TERRA, PRIMO E SEMINTERRATO, SCALA A, INT. 2, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 4	
DESCRIZIONE	SUP. UTILE [mq]
P.T.- INGR./CUCINA	42,70
P.T.- WC	7,40
P.T.- BALCONE INGRESSO	7,50

P.1- DISIMPEGNO	3,10	
P.1- CAMERA 1	11,00	
P.1- CAMERA 2	11,80	
P.1- CAMERA 3	13,40	
P.1- WC	5,90	
P.1- BALCONE EST	7,50	
P.S- VANO UNICO	51,00	
LOTTO 1- RIEPILOGO SUPERFICI		
	SUP. UTILE [mq]	SUP. COMMERCIALE [mq]
SUP. RESIDENZIALE ABITAZIONE (P. T, P. 1)	95,30	106,00
SUP. BALCONI	15,00	15,00
SUP. CANTINA/GARAGE (P.S)	51,00	51,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di E.I. 34/2025- LOTTO 1 ubicata in **OLIVETO CITRA** è identificata dai seguenti dati catastali:

- **FL 16 - P. LLA 299 - SUB 4 - cat. A/2 - classe 4 - 7 vani - rendita: 686,89€**
VIA BELLINI, Scala A, Interno 2, Piano T I

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

DIFFORMITÀ CATASTALI

Il PIANO SEMINTERRATO non è conforme alla planimetria catastale in atti per una lieve diversa distribuzione interna (presenza di una tompagnatura divisoria nell'ambito dell'area ingresso.

Nell'ottica dell'economia dell'intervento si ritiene auspicabile la demolizione di detta tramezzatura.

CONFINI

il LOTTO 1 confina:

- A nord con altra U.I.U;
- A sud con altra U.I.U;
- Ad est con corte comune esterna;
- Ad ovest con corte comune esterna.

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili corrispondono ai dati riportati nel pignoramento del 31/01/2025 rep. 823 trascritto ai RR.II. il 17/02/2025 ai NN 5307/6633.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Sugli immobili non gravano altre procedure esecutive.

LOTTO 2- ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA A, INT. 6, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 8.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'abitazione, è ubicata al PIANO TERZO del fabbricato A e comprende il livello sottotetto.

L'accesso all'abitazione avviene dal lato est del Fabbricato A, da un ballatoio esterno [7,50mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 24, 25], sul quale è collocata la porta d'ingresso.

Dunque l'abitazione di altezza utile interna $H=2,75m$ si compone dei seguenti ambienti:

- INGRESSO/SOGGIORNO con accesso dal balcone [22,80mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 26, 27*]. Si evidenzia che nel soffitto di tale ambiente è presente un foro di diametro di circa 1,30m attraverso il quale è possibile accedere al locale sottotetto ma non è presente alcuna scala fissa [*CFR. ALL N. 7- Foto N. 27*]
- CUCINA in cui è presente la piastrellatura a parete tipica delle cucine e la predisposizione impiantistica [17,50mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 28, 29*]
- DISIMPEGNO [9,80mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 29*]
- LAVANDERIA [2,40mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 30*]
- WC 1 con doccia [3,50mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 31,32*]
- WC 2 con vasca [4,20mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 33*]
- CAMERA 1 [13,10mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 34, 35*]
- CAMERA 2 [13,50mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 36*]
- CAMERA 3 [11,10mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 37, 38*]
- BALCONE EST D'INGRESSO [7,40mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 24,25*]
- BALCONE EST [9,30mq]
- Come già detto nell'ambiente ingresso soggiorno è presente un foro di diametro di circa 1,30m attraverso il quale è possibile accedere al locale sottotetto ma non è presente alcuna scala fissa [*CFR. ALL N. 7- Foto N. 27*]. Il locale sottotetto [$H_{MAX}=2,10m$, $H_{MIN}=0,70m$, 102mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 37*] si presenta allo stato 'grezzo' privo di pavimentazione, inoltre viste le altezze ($H_{MAX}=2,10m$, $H_{MIN}=0,70m$) non presenta requisiti di abitabilità ed è di fatto assimilabile a vuoto tecnico.

STATO MANUTENTIVO

Come risulta evidente dalla documentazione fotografica riportata, l'immobile è dotato di rifiniture ordinarie: pavimenti in gres, piastrellature wc e parete cucina in ceramica di piccola pezzatura; gli infissi esterni sono in legno del vecchio tipo come pure la porta d'ingresso. È presente l'impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni. E' il caso di evidenziare che l'immobile è in disuso e si presenta in mediocre stato manutentivo

Il rilievo metrico del suddetto immobile è stato effettuato dalla scrivente C.T.U. in data sopralluogo del 27/06/2025 coadiuvato da collaborato di fiducia ing. Pasquale Modica, cui è seguita la rappresentazione planimetrica dei luoghi riportata in *ALL N. 6- TAV N. 1, 3* e cui si rimanda per la chiara individuazione dei luoghi e dal quale si è desunto il seguente **computo delle superfici**:

LOTTO 2- ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA A, INT. 6, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 8	
DESCRIZIONE	SUP. UTILE [mq]
P. 3- INGR./SOGGIORNO	22,80
P. 3- CUCINA	17,50
P. 3- CAMERA 1	13,10
P. 3- CAMERA 2	13,50
P. 3- CAMERA 3	11,10
P. 3- LAVANDERIA	2,40

P. 3- WC 1	3,50	
P. 3- WC 2	4,20	
P. 3- DISIMPEGNO	9,80	
P. 3- BALCONE EST	9,30	
P. 3- BALCONE EST D'INGRESSO	7,40	
SOTTOTETTO- AMBIENTE UNICO	102,00	
LOTTO 2- RIEPILOGO SUPERFICI		
	SUP. UTILE [mq]	SUP. COMMERCIALE [mq]
SUP. RESIDENZIALE ABITAZIONE (P. 3)	97,90	106,00
SUP. BALCONI	16,70	16,70
SUP. SOTTOTETTO	102,00	102,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di E.I. 34/2025- LOTTO 2 ubicata in **OLIVETO CITRA** è identificata dai seguenti dati catastali:

FL 16 - P. LLA 299 - SUB 8 - cat. A/2 - classe 4 - 7 vani - rendita: 686,89€

VIA BELLINI, Scala A, Interno 6, Piano III

L'immobile risulta catastalmente intestati a:

[REDACTED]

CONFINI

il LOTTO 2 confina:

- A nord con altra U.I.U;
- A sud con corte comune esterna;
- Ad est con corte comune esterna;
- Ad ovest con corte comune esterna.

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili corrispondono ai dati riportati nel pignoramento del del 31/01/2025 rep. 823 trascritto ai RR.II. il 17/02/2025 ai NN 5307/6633.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Sugli immobili non gravano altre procedure esecutive.

LOTTO 3- ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA B, INT. 12, in via Bellini del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 24.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'abitazione, è ubicata al PIANO TERZO del fabbricato B e comprende il livello sottotetto.

L'accesso all'abitazione avviene dal lato est del Fabbricato B (CFR. ALL N. 7- Foto N. 405], da un ballatoio esterno [7,60mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 41], sul quale è collocata la porta d'ingresso.

Dunque l'abitazione di altezza utile interna H=2,75m si compone dei seguenti ambienti:

- INGRESSO/SOGGIORNO con accesso dal balcone [34,10mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 42//44]. Si evidenzia che nel soffitto di tale ambiente è presente un foro di diametro di circa 1,30m attraverso il quale è possibile accedere al locale sottotetto ma non è presente alcuna scala fissa [CFR. ALL N. 7- Foto N. 44]
- CUCINA in cui è presente la piastrellatura a parete tipica delle cucine e la predisposizione impiantistica [11,00mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 45, 46]

- WC 2 con doccia ed antistante DISIMPEGNO [5,00mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 47**]
- CAMERA 1 [14,80mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 48**]
- CAMERA 2 [13,00mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 49, 50**]
- CAMERA 3 [12,20mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 51, 52**]
- DISIMPEGNO [3,90mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 53**]
- WC 1 con vasca [3,50mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 54**]
- BALCONE EST D'INGRESSO [7,60mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 41**]
- BALCONE EST [9,20mq]

Come già detto nell'ambiente ingresso soggiorno è presente un foro di diametro di circa 1,30m attraverso il quale è possibile accedere al locale sottotetto ma non è presente alcuna scala fissa, né mobile [**CFR. ALL N. 7- Foto N. 44**] e pertanto non è stato possibile accedervi. Si evidenzia però che, attesa l'uguaglianza del fabbricati non vi è motivo di ritenere che lo stesso abbia caratteristiche diverse da quello pertinente al LOTTO 2 ovvero $H_{MAX}=2,10m$, $H_{MIN}=0,70m$, $sup.=102mq$ ed assenza dei requisiti di abitabilità che lo rendono di fatto assimilabile a vuoto tecnico.

STATO MANUTENTIVO

Come risulta evidente dalla documentazione fotografica riportata, l'immobile è dotato di rifiniture ordinarie: pavimenti in gres, piastrellature wc e parete cucina in ceramica di piccola pezzatura; gli infissi esterni sono in legno del vecchio tipo come pure la porta d'ingresso. È presente l'impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni. E' il caso di evidenziare che l'immobile è in disuso, che sono presenti alcune scrostature di intonaco nelle pareti interne, e che in generale lo stesso si presenta in mediocre stato manutentivo.

Il rilievo metrico del suddetto immobile è stato effettuato dalla scrivente C.T.U. in data sopralluogo del 27/06/2025 coadiuvato da collaborato di fiducia ing. Pasquale Modica, cui è seguita la rappresentazione planimetrica dei luoghi riportata in **ALL N. 6- TAV N. 1, 4** e cui si rimanda per la chiara individuazione dei luoghi e dal quale si è desunto il seguente **computo delle superfici**:

LOTTO 3-ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA B, INT. 12, in via Bellini del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 24		
DESCRIZIONE	SUP. UTILE [mq]	
P. 3- INGR./SOGGIORNO	34,10	
P. 3- CUCINA	11,00	
P. 3- CAMERA 1	14,80	
P. 3- CAMERA 2	13,00	
P. 3- CAMERA 3	12,20	
P. 3- WC 1	4,30	
P. 3- WC 2	5,00	
P. 3- DISIMPEGNO	3,90	
P. 3- BALCONE EST	9,20	
P. 3- BALCONE EST D'INGRESSO	7,50	
SOTTOTETTO- AMBIENTE UNICO	102,00	
LOTTO 3- RIEPILOGO SUPERFICI		
	SUP. UTILE [mq]	SUP. COMMERCIALE [mq]
SUP. RESIDENZIALE ABITAZIONE (P. 3)	98,30	106,00

SUP. BALCONI	16,70	4,20
SUP. SOTTOTETTO	102,00	102,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di E.I. 34/2025- LOTTO 3 ubicata in **OLIVETO CITRA** è identificata dai seguenti dati catastali:

FL 16 - P. LLA 299 - SUB 24 - cat. A/2 - classe 4 - 7 vani - rendita: 686,89€

VIA BELLINI, Scala B, Interno 12, Piano III

L'immobile risulta catastalmente intestati a:



CONFINI

il LOTTO 3 confina:

- A nord con corte comune esterna;
- A sud con altra U.I.U;
- Ad est con corte comune esterna;
- Ad ovest con corte comune esterna.

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili corrispondono ai dati riportati nel pignoramento del del 31/01/2025 rep. 823 trascritto ai RR.II. il 17/02/2025 ai NN 5307/6633.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Sugli immobili non gravano altre procedure esecutive.

LOTTO 4- ABITAZIONE AL PIANO TERRA E SEMINTERRATO, SCALA B, INT. 8, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 36.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'abitazione, ubicata all'interno del FABBRICATO B, si sviluppa sul piano terra a cui si accede dal lato est del fabbricato (CFR. ALL N. 7- Foto N. 55) e piano seminterrato con accesso dal prospetto ovest del fabbricato (CFR. ALL N. 7- Foto N. 64). Il piano seminterrato è destinato a deposito/cantina, mentre il piano terra ha destinazione residenziale.

Dunque L'accesso all'abitazione avviene dal lato est del FABBRICATO B, attraverso la corte comune. Il vialetto pedonale conduce a un ballatoio/balcone [7,60mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 55], sul quale è collocata la porta d'ingresso al piano terra.

Dunque il PIANO TERRA di altezza utile interna H=2,75m si compone dei seguenti ambienti:

- Un unico spazio INGRESSO/SOGGIORNO con area ad ovest adibita a cucina in cui è presente la piastrellatura a parete tipica delle cucine e la predisposizione impiantistica [18,30mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 56/58]
- WC con doccia ed antistante disimpegno [5,00mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 50, 60]
- CAMERA 1 [12,90mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 61,62]
- CAMERA 2 [12,90mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 63]

Il PIANO SEMINTERRATO di altezza utile interna H=2,80m risulta accessibile dal prospetto ovest del fabbricato (CFR. ALL N. 7- Foto N. 64, 65). In verità I due livelli dell'unità immobiliare sarebbero collegati da una scala interna posta nello spigolo sud-ovest dell'area ingresso ma

attualmente è presente solo il foro nel solaio di calpestio del piano terra ma non la scala di collegamento (**CFR. ALL N. 7- Foto N. 58, 67**).

Il piano seminterrato presenta di fatto una suddivisione interna ed è così articolato:

- AREA INGRESSO [18,90mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 66**]
- VANO 1 [17,30mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 67**]
- RIPOSTIGLIO [6,40mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 68**]
- WC [7,00mq- **CFR. ALL N. 7- Foto N. 69, 70**]

STATO MANUTENTIVO

Come risulta evidente dalla documentazione fotografica riportata, il piano terra dell'immobile è dotato di rifiniture ordinarie: pavimenti in gres, piastrellature wc e parete cucina in ceramica di piccola pezzatura; gli infissi esterni sono in legno del vecchio tipo come pure la porta d'ingresso. È presente l'impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni. E' il caso di evidenziare che l'immobile è in disuso e si presenta in mediocre stato manutentivo. Il piano seminterrato che pure si presenta rifinito come il piano terra si presenta anch'esso in disuso ed in scadente stato manutentivo.

Il rilievo metrico del suddetto immobile è stato effettuato dalla scrivente C.T.U. in data sopralluogo del 27/06/2025 coadiuvato da collaborato di fiducia ing. Pasquale Modica, cui è seguita la rappresentazione planimetrica dei luoghi riportata in **ALL N. 6- TAV N. 1, 5** e cui si rimanda per la chiara individuazione dei luoghi e dal quale si è desunto il seguente **computo delle superfici**:

LOTTO 4- ABITAZIONE AL PIANO TERRA E SEMINTERRATO, SCALA B, INT. 8, in via Bellini del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 36		
DESCRIZIONE	SUP. UTILE [mq]	
P.T.- INGR./CUCINA	18,30	
P.T.- WC	3,40	
P.T.- DISIMPEGNO	1,60	
P.T- CAMERA 1	12,90	
P.T- CAMERA 2	12,90	
P.T- BALCONE D'INGRESSO EST	7,60	
P.S- AREA INGRESSO	18,90	
P.S- WC	7,00	
P.S- RIP.	6,40	
P.S- VANO 1	17,30	
LOTTO 4- RIEPILOGO SUPERFICI		
	SUP. UTILE [mq]	SUP. COMMERCIALE [mq]
SUP. RESIDENZIALE ABITAZIONE (P.T.)	49,10	53,00
SUP. BALCONI	7,60	7,60
SUP. PIANO SEMINTERRATO	49,60	53,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di E.I. 34/2025- LOTTO 4 ubicata in **OLIVETO CITRA** è identificata dai seguenti dati catastali:

FL 16 - P. LLA 299 - SUB 36 - cat. A/2 - classe 4 - 4 vani - rendita: 392,51€
VIA BELLINI N. 11, Scala B, Interno 8, Piano S1-T

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

DIFFORMITÀ CATASTALI

Il PIANO SEMINTERRATO non è conforme alla planimetria catastale in atti per una lieve diversa distribuzione interna (assenza di una tompagnatura divisoria tra l'area ingresso ed il vano 1) e presenza di un wc in luogo del ripostiglio;

Si precisa che a prescindere dalle difformità catastali l'immobile è urbanisticamente regolare (**CFR RISPOSTA AL QUESITO 14**) e conforme ai titoli edilizi rilasciati a meno:

- Della presenza di un wc invece che di un ripostiglio al piano seminterrato
- Della presenza di un foro di comunicazione tra il piano terra ed il piano seminterrato attualmente chiuso a mezzo botola di acciaio.

Per la regolarizzazione dell'immobile sarà necessario (previa presentazione idonea pratica urbanistica) procedere alla presentazione presso l'ufficio della Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di pratica catastale DOCFA il cui costo è stimato in euro 600,00 per oneri tecnici oltre diritti stimati in euro (euro 70).

CONFINI

il LOTTO 4 confina:

- A nord con altra U.I.U;
- A sud con altra U.I.U;
- Ad est con corte comune esterna;
- Ad ovest con corte comune esterna.

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili corrispondono ai dati riportati nel pignoramento del del 31/01/2025 rep. 823 trascritto ai RR.II. il 17/02/2025 ai NN 5307/6633.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Sugli immobili non gravano altre procedure esecutive.

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

Premesso che l'attuale SUB 36 deriva dalla fusione dei SUBB 20 e 35 attualmente soppressi, giusta **VARIATIONE CATASTALE PER FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI N. 23576.1/2009 del 29/06/2009**, si relaziona come segue in merito alla provenienza degli immobili al debitore.

Gli immobili in NCEU di Oliveto Citra FL 16 - P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36 (quest'ultimo ex SUBB

del 14/02/2007 Rep. 3233 (cfr ALL N. 8), trascritto ai RR. II. di SALERNO ai NN. 6572/10863.

Gli immobili oggetto di E.I. risultano attualmente di proprietà per i diritti 1/1 della società

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

Non sono presenti comproprietari quindi non sussiste la necessità di divisione.

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

Gli immobili non risultano locati né utilizzati, presentandosi di fatto in disuso.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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

I LOTTI non risultano locati.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ampiamente documentate e dettagliate nell'ambito della descrizione, onde addivenire al più probabile canone di locazione, il CTU ha ritenuto opportuno effettuare una STIMA DIRETTA, basata sull'osservazione delle fonti e su indagini dirette (si veda dettaglio di tale metodologia riportato nella risposta al QUESITO N. 14).

Dalla consultazione di dette fonti il CTU ha dedotto i seguenti canoni locativi:

CANONE D'AFFITTO LOTTO 1: 215,00€ al mese (corrispondenti a 2.580,00€ annui);

CANONE D'AFFITTO LOTTO 2: 205,00€ al mese (corrispondenti a 2.460,00€ annui);

CANONE D'AFFITTO LOTTO 3: 205,00€ al mese (corrispondenti a 2.460,00€ annui);

CANONE D'AFFITTO LOTTO 4: 115,00€ al mese (corrispondenti a 1.380,00€ annui);

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

Il debitore è una società:

[REDACTED]

RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE:

[REDACTED]

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

Dalle informazioni reperite non risulta costituito alcun condominio.

Quesito 11: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura [redacted] all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori [redacted])'

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare (cfr ALL N. 5), I LOTTI sono gravati dalle seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE del 07/12/2023 NN 5025/50776** - Ipoteca volontaria derivante da sentenza di condanna- atto giudiziario del Tribunale di Salerno del 04/05/2021 rep. 1917 per la complessiva somma di Euro 570.000,00 di cui euro 379.467,71 per capitale **a favore** di BCC [redacted]

proprietà 1/1, sugli immobili in NCEU di OLIVETO CITRA FL 16, P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36.

- **TRASCRIZIONE DEL 17/02/2025 NN 5307/6633-** verbale pignoramento immobiliare oggetto [redacted]

NCEU di OLIVETO CITRA FL 16, P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36.

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00

Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo e.tr.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

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

effettuate tutte le necessarie visure catastali, per soggetto e storiche per immobili acquisendo altresì l'estratto del foglio di mappa (WEGIS) e le planimetrie catastali.

Tale documentazione catastale è riportata integralmente in **ALL N. 4.**

sono state effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore (*nonché sul dante causa per coprire il ventennio antecedente il conferimento incarico*) e per immobili, estraendo le note significative. Gli elenchi sintetici e le note estratte in dettaglio sono riportate in **ALL N. 5.**

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

Al fine di verificare la regolarità edilizia e l'esistenza del certificato di agibilità degli immobili costituenti il lotto oggetto di stima, la scrivente effettuava le necessarie richieste via PEC al

preposto ufficio tecnico del Comune di OLIVETO CITRA (cfr ALL N. 9) ed in data 02/07/2025 il predetto UTC inviava via PEC alla scrivente la documentazione richiesta (cfr ALL N. 9).

Dunque per gli immobili oggetto di stima è stata reperita la seguente documentazione urbanistica, elencata in ordine cronologico:

- P.d.Cc in sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/01 prot. 10604 del 03/10/2008 (cfr ALL N. 9)
[REDACTED]
FABBRICATO A in NCEU di OLIVETO CITRA: FL 16 P. LLA 299 SUB 4 (LOTTO 1), SUB 8 (LOTTO 2), SUB 7 (NON OGGETTO DI ATTUALE E.I.).
- P.d.C. in sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/01 prot. 10603 del 03/10/2008 (cfr ALL N. 9)
[REDACTED]
FABBRICATO B in NCEU di OLIVETO CITRA: FL 16 P. LLA 299 SUB 20 (ATTUALE SUB 36- LOTTO 4), SUB 24 (LOTTO 3).
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 1/2009 prot. 10803 del 5/11/2009 (cfr ALL N. 9).

Dall'esame della documentazione reperita si relaziona come segue in merito alla regolarità urbanistica dei lotti di vendita:

REGOLARITÀ URBANISTICA/ CERTIFICATO DI ABITABILITÀ LOTTO 1

L'unità immobiliare in NCEU di OLIVETO CITRA FL 16 P. LLA 299 SUB 4 (LOTTO 1) è URBANISTICAMENTE REGOLARE e CONFORME alla CONCESSIONE EDILIZIA N. 52/88 del 24/11/1988 e successivo PDC in sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/01 prot. 10604 del [REDACTED]

L'immobile è dotato di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 1/2009 prot. 10803 del 5/11/2009 (cfr ALL N. 9).

REGOLARITÀ URBANISTICA/CERTIFICATO DI ABITABILITÀ LOTTO 2

L'unità immobiliare in NCEU di OLIVETO CITRA FL 16 P. LLA 299 SUB 8 (LOTTO 2) è URBANISTICAMENTE REGOLARE e CONFORME alla CONCESSIONE EDILIZIA N. 52/88 del 24/11/1988 e successivo PDC in sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/01 prot. 10604 del [REDACTED]

L'immobile è dotato di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 1/2009 prot. 10803 del 5/11/2009 (cfr ALL N. 9).

REGOLARITÀ URBANISTICA/CERTIFICATO DI ABITABILITÀ LOTTO 3

L'unità immobiliare in NCEU di OLIVETO CITRA FL 16 P. LLA 299 SUB 24 (LOTTO 3) è URBANISTICAMENTE REGOLARE e CONFORME alla CONCESSIONE EDILIZIA N. 52/88 del 24/11/1988 e successivo PDC in sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/01 prot. 10603 del [REDACTED]

L'immobile è dotato di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 1/2009 prot. 10803 del 5/11/2009 (cfr ALL N. 9).

REGOLARITÀ URBANISTICA/CERTIFICATO DI ABITABILITÀ LOTTO 4

L'unità immobiliare in NCEU di OLIVETO CITRA FL 16 P. LLA 299 SUB 36 (LOTTO 4- ex sub 20) è URBANISTICAMENTE REGOLARE e CONFORME alla CONCESSIONE EDILIZIA N. 52/88 del 24/11/1988 e successivo P.d.C. in sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/01 prot. 10603 del [REDACTED]

- presenza di un wc invece che di un ripostiglio al piano seminterrato

- presenza di un foro di comunicazione tra il piano terra ed il piano seminterrato attualmente chiuso a mezzo botola di acciaio.

Le irregolarità riscontrate che non configurano cambio di destinazione d'uso o incremento plano-volumetrico risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380 a mezzo di idonea pratica edilizia (PdC/SCIA) cui seguirà pratica di accatastamento DOCFA (costo stimato Euro 3.500,00).

L'immobile è dotato di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 1/2009 prot. 10803 del 5/11/2009 (cfr ALL N. 9).

Quesito 14: 'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

Vista la natura e la tipologia dell'immobile esecutato si provvede alla formazione di **QUATTRO LOTTI DI VENDITA**.

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

Non essendo possibile un approccio di tipo indiretto si procederà alla stima con la METODOLOGIA DIRETTA che meglio risponde all'esigenza del caso specifico.

Nell'ambito di tale metodologia il valore di mercato dell'immobile viene determinato mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini di mercato consistenti nello specifico in indagini dirette ed analisi delle fonti.

Detto criterio si articola principalmente nell'individuazione del valore di mercato unitario del bene in relazione alle sue peculiari caratteristiche (parametri posizionali, produttivi) attraverso l'analisi dei valori di mercato dei beni analoghi reperiti da fonti ufficiali ed indagini dirette e nella successiva applicazione di opportuni coefficienti correttivi al predetto valore unitario in relazione alle peculiari caratteristiche intrinseche dell'immobile (parametri propri quali la luminosità, il taglio, il piano, ecc.).

Il valore di mercato V dell'immobile sarà ottenuto con la formula:

$$V = V1 \times K \times Cp \times S$$

dove:

- V1 è il valore per metro quadro dell'immobile;
- K è il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti ki ad esse attribuite;
- S è la superficie dell'immobile.
- Cp è il coefficiente di ragguaglio delle superfici considerate.

DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI MERCATO

Nell'ambito della determinazione dei valori V1, si riportano di seguito alcune fonti ufficiali osservate:

ANALISI DELLE FONTI

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

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2025 - SEMESTRE 1

Provincia: SALERNO

Comune: OLIVETO CITRA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

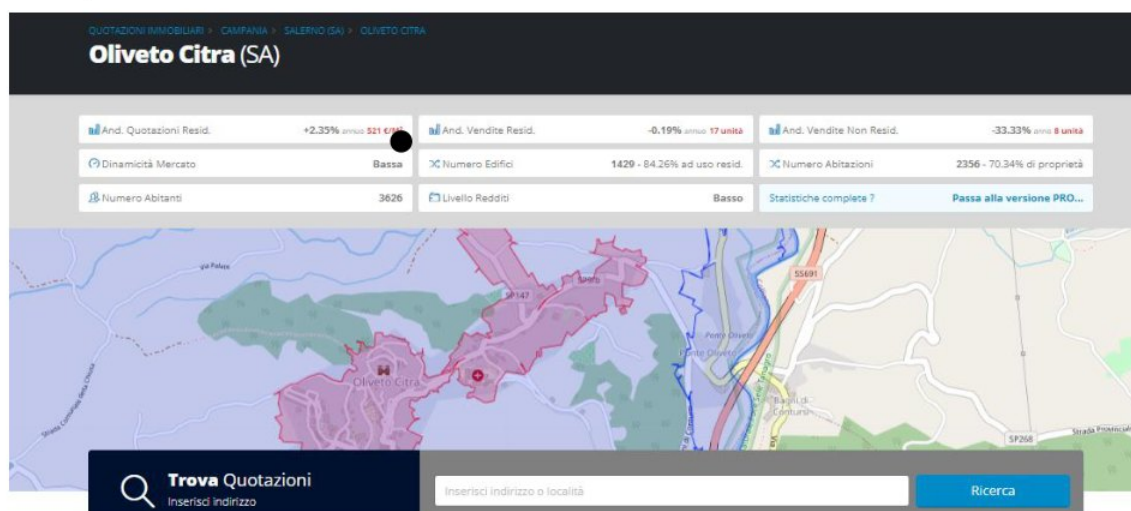
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/mq X MESE)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	610	880	L	1,9	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	810	L	1,8	2,3	L
Box	NORMALE	370	485	L	1,5	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	810	940	L	2,2	2,8	L

2) Analisi della fonte *borsino immobiliare.it*

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





Abitazioni in stabili di 1° fascia

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

Valore minimo

Euro **659**

Valore medio

Euro **850**

Valore massimo

Euro **1.040**



Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo

Euro **541**

Valore medio

Euro **694**

Valore massimo

Euro **847**



Abitazioni in stabili di 2° fascia

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

Valore minimo

Euro **507**

Valore medio

Euro **610**

Valore massimo

Euro **713**



Abitazioni in stabili di 1° fascia

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

Valore minimo

Euro **1,96**

Valore medio

Euro **2,52**

Valore massimo

Euro **3,09**



Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo

Euro **1,63**

Valore medio

Euro **2,09**

Valore massimo

Euro **2,55**



Abitazioni in stabili di 2° fascia

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

Valore minimo

Euro **1,53**

Valore medio

Euro **1,94**

Valore massimo

Euro **2,35**

Tenuto conto, dei valori riportati nelle fonti osservate e di quelli desunti dalle indagini eseguite, delle caratteristiche ubicazionali e tipologiche del manufatto oggetto di stima, si determinano i seguenti valori di mercato unitario per la categoria residenziale:

$V_{U, \text{RESIDENZIALE}} = 700,00 \text{ €/mq}$

DETERMINAZIONE SUPERFICI

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

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

Si riporta dunque di seguito il riepilogo delle superfici:

LOTTO 1- RIEPILOGO SUPERFICI		
	SUP. UTILE [mq]	SUP. COMMERCIALE [mq]
SUP. RESIDENZIALE ABITAZIONE (P. T, P. 1)	95,30	106,00
SUP. BALCONI	15,00	15,00
SUP. CANTINA/GARAGE (P.S)	51,00	51,00

LOTTO 2- RIEPILOGO SUPERFICI		
	SUP. UTILE [mq]	SUP. COMMERCIALE [mq]
SUP. RESIDENZIALE ABITAZIONE (P. 3)	97,90	106,00
SUP. BALCONI	16,70	16,70
SUP. SOTTOTETTO	102,00	102,00

LOTTO 3- RIEPILOGO SUPERFICI		
	SUP. UTILE [mq]	SUP. COMMERCIALE [mq]
SUP. RESIDENZIALE ABITAZIONE (P. 3)	98,30	106,00
SUP. BALCONI	16,70	4,20
SUP. SOTTOTETTO	102,00	102,00

LOTTO 4- RIEPILOGO SUPERFICI		
	SUP. UTILE [mq]	SUP. COMMERCIALE [mq]
SUP. RESIDENZIALE ABITAZIONE (P.T.)	49,10	53,00
SUP. BALCONI	7,60	7,60
SUP. PIANO SEMINTERRATO	49,60	53,00

DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

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

Coefficiente di età, qualità, stato (K)

Detto coefficiente riduttivo o maggiorativo tiene conto dello stato manutentivo degli immobili, della vetustà e del grado di rifinitura.

Nel caso specifico detto coefficiente assumerà valore $K=1$ relativamente ad ambienti che presentano un buono stato manutentivo ed i seguenti valori negli altri casi:

- LOTTO 1: $K = 0,80$
- LOTTO 2: $K = 0,80$
- LOTTO 3: $K = 0,80$
- LOTTO 4: $K = 0,75$
- PER I PIANI SEMINTERRATI: $K=0,70$
- PER I PIANI SOTTOTETTI: $K=0,65$
- BALCONI: $K=0,85$

Coefficiente di ragguaglio delle superfici (C_p)

Le superfici commerciali di tutte le aree a servizio di quella principale residenziale si ottengono ponderando le relative superfici, distinte per destinazione d'uso, applicando opportuni coefficienti (C_p) che nello specifico assumeranno i seguenti valori:

- **BALCONI/BALLATOI:** $C_p = 0,25$
- **PIANI SEMINTERRATI (DEPOSITI/CANTINE):** $C_p = 0,4$
- **PIANI SOTTOTETTI (VUOTO TECNICO/DEPOSITO):** $C_p = 0,15$

Abbattimento percentuale per vizi ed irregolarità (-%)

Alla luce di tutto quanto detto si terrà conto della difformità della cosa venduta, della non esaustiva indicazione in perizia dei costi di regolarizzazione, di eventuali vizi occulti, nonché degli aspetti relativi alla regolarità edilizia, operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere esprimibile nel caso specifico nella misura del 5% per il LOTTI 1 - 2 - 3 - 4 e del 10% per il LOTTO 4.

Tanto premesso si entra nel merito della stima dei lotti oggetto di pignoramento.

STIMA LOTTO 1

Noti i valori unitari di mercato ed assegnati gli opportuni coefficienti, si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per l'immobile oggetto di pignoramento, specificando che la rappresentazione delle varie superfici è riportata in dettaglio in **ALL N. 6**, accluso a tergo della presente relazione peritale.

LOTTO 1- ABITAZIONE AI PIANI TERRA, PRIMO E SEMINTERRATO, SCALA A, INT. 2, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 4					
DESCRIZIONE	SUP. COMM. [mq]	V _{RIF} [€/mq]	K	C _p	Valore [€]
SUP. RESIDENZIALE ABITAZIONE (P. T, P. 1)	106,00	700,00	0,80	1,00	59.360,00
SUP. BALCONI	15,00	700,00	0,85	0,25	2.231,25
SUP. CANTINA/GARAGE (P.S)	51,00	700,00	0,70	0,40	9.996,00
VALORE LOTTO 1 [€]					71.587,25
VALORE LOTTO 1 CON ABBATTIMENTO DEL 5,0 % PER IRREGOLARITA' [€]					68.007,89
VALORE LOTTO 1 IN CIFRA TONDA [€]					68.000,00

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

VALORE LOTTO 1 - PIENA PROPRIETA': 68.000,00€

STIMA LOTTO 2

Noti i valori unitari di mercato ed assegnati gli opportuni coefficienti, si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per l'immobile oggetto di pignoramento, specificando che la rappresentazione delle varie superfici è riportata in dettaglio in **ALL N. 6**, accluso a tergo della presente relazione peritale.

LOTTO 2- ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA A, INT. 6, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 8					
DESCRIZIONE	SUP. COMM. [mq]	V _{RIF} [€/mq]	K	Cp	Valore [€]
SUP. RESIDENZIALE ABITAZIONE (P. 3)	106,00	700,00	0,80	1,00	59.360,00
SUP. BALCONI	16,70	700,00	0,85	0,25	2.484,13
SUP. SOTTOTETTO	102,00	700,00	0,65	0,15	6.961,50
VALORE LOTTO 2 [€]					68.805,63
VALORE LOTTO 2 CON ABBATTIMENTO DEL 5,0 % PER IRREGOLARITA' [€]					65.365,34
VALORE LOTTO 2 IN CIFRA TONDA [€]					65.300,00

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

VALORE LOTTO 2 - PIENA PROPRIETA': 65.300,00€

STIMA LOTTO 3

Noti i valori unitari di mercato ed assegnati gli opportuni coefficienti, si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per l'immobile oggetto di pignoramento, specificando che la rappresentazione delle varie superfici è riportata in dettaglio in **ALL N. 6**, accluso a tergo della presente relazione peritale.

LOTTO 3-ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA B, INT. 12, in via Bellini del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 24					
DESCRIZIONE	SUP. COMM. [mq]	V _{RIF} [€/mq]	K	Cp	Valore [€]
SUP. RESIDENZIALE ABITAZIONE (P. 3)	106,00	700,00	0,80	1,00	59.360,00
SUP. BALCONI	16,70	700,00	0,85	0,25	2.484,13
SUP. SOTTOTETTO	102,00	700,00	0,65	0,15	6.961,50
VALORE LOTTO 3 [€]					68.805,63
VALORE LOTTO 3 CON ABBATTIMENTO DEL 5,0 % PER IRREGOLARITA' [€]					65.365,34
VALORE LOTTO 3 IN CIFRA TONDA [€]					65.300,00

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

VALORE LOTTO 3 - PIENA PROPRIETA': 65.300,00€

STIMA LOTTO 4

Noti i valori unitari di mercato ed assegnati gli opportuni coefficienti, si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per l'immobile oggetto di pignoramento, specificando che la rappresentazione delle varie superfici è riportata in dettaglio in **ALL N. 6**, accluso a tergo della presente relazione peritale.

LOTTO 4- ABITAZIONE AL PIANO TERRA E SEMINTERRATO, SCALA B, INT. 8, in via Bellini del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 36					
DESCRIZIONE	SUP. COMM. [mq]	V _{RIF} [€/mq]	K	Cp	Valore [€]
SUP. RESIDENZIALE ABITAZIONE (P.T.)	53,00	700,00	0,75	1,00	27.825,00
SUP. BALCONI	7,60	700,00	0,85	0,25	1.130,50

SUP. PIANO SEMINTERRATO	53,00	700,00	0,70	0,40	10.388,00
VALORE LOTTO 4 [€]					39.343,50
VALORE LOTTO 4 CON ABBATTIMENTO DEL 10,0 % PER IRREGOLARITA' [€]					35.409,15
VALORE LOTTO 4 IN CIFRA TONDA [€]					35.400,00

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

VALORE LOTTO 4 - PIENA PROPRIETA': 35.400,00€

Quesito 15: 'quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato'

Negli immobili non sono presenti beni mobili o materiali di risulta.

Quesito 16: 'corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e



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 ediliziourbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'

Si riporta in ALL N. 10 il riepilogo sintetico ed in ALL. N. 6 le planimetrie del lotto, il tutto in formato pdf.



forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.

Inoltre si riporta in ALL N. 12 (presente per il solo debitore), su supporto magnetico la relazione CTU, completa di tutti gli allegati in formato pdf.

Inoltre, a conclusione della presente consulenza, si riportano i seguenti quadri riepilogativi finali, riportato altresì nel citato ALL N. 10:

RIEPILOGO SINTETICO - LOTTO 1 - ABITAZIONE AI PIANI TERRA, PRIMO E SEMINTERRATO, SCALA A, int. 2, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 4

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare LOTTO 1 è identificata dai seguenti dati catastali:

NCEU di OLIVETO CITRA:

FL 16 - P. LLA 299 - SUB 4 - cat. A/2 - classe 4 - 7 vani - rendita: 686,89€

VIA BELLINI, Scala A, Interno 2, Piano T I

L'immobile risulta catastalmente intestati a:

CONFINI

Il LOTTO 1 confina:

- A nord con altra U.I.U;
- A sud con altra U.I.U;
- Ad est con corte comune esterna;
- Ad ovest con corte comune esterna.

PROVENIENZA E PROPRIETÀ

Gli immobili in NCEU di Oliveto Citra FL 16 - P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36 (quest'ultimo ex subb

del 14/02/2007 Rep. 3233, trascritto ai RR. II. di SALERNO ai NN. 6572/10863

STATO DI OCCUPAZIONE

Il LOTTO non è locato né occupato e risulta in disuso.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il LOTTO 1 è URBANISTICAMENTE REGOLARE e CONFORME alla CE N. 52/88 del 24/11/1988 e successivo PDC in sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/01 prot. 10604 del 03/10/2008 rilasciato a

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

L'immobile è dotato di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 1/2009 prot. 10803 del 5/11/2009.

FORMALITÀ GRAVANTI

- ISCRIZIONE del 07/12/2023 NN 5025/50776 - Ipoteca volontaria derivante da sentenza di condanna- atto giudiziario del Tribunale di Salerno del 04/05/2021 rep. 1917 per la complessiva somma di Euro 570.000,00 di cui euro 379.467,71 per capitale a favore di BCC

proprietà 1/1, sugli immobili in NCEU di OLIVETO CITRA FL 16, P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36.

- TRASCRIZIONE DEL 17/02/2025 NN 5307/6633- verbale pignoramento immobiliare oggetto

NCEU di OLIVETO CITRA FL 16, P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36.

VALORE LOTTO 1 (in cifra tonda): 68.000,00€

RIEPILOGO SINTETICO - LOTTO 2 - ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA A, int. 6, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 8

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare LOTTO 2 è identificata dai seguenti dati catastali:

NCEU di OLIVETO CITRA:

FL 16 - P. LLA 299 - SUB 8 - cat. A/2 - classe 4 - 7 vani - rendita: 686,89€

VIA BELLINI, Scala A, Interno 6, Piano III

L'immobile risulta catastalmente intestati a:

CONFINI

Il LOTTO 2 confina:

- A nord con altra U.I.U;
- A sud con corte comune esterna;
- Ad est con corte comune esterna;
- Ad ovest con corte comune esterna.

PROVENIENZA E PROPRIETÀ

Gli immobili in NCEU di Oliveto Citra FL 16 - P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36 (quest'ultimo ex subb

del 14/02/2007 Rep. 3233, trascritto ai RR. II. di SALERNO ai NN. 6572/10863

STATO DI OCCUPAZIONE

Il LOTTO non è locato né occupato e risulta in disuso.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il LOTTO 2 è URBANISTICAMENTE REGOLARE e CONFORME alla CE N. 52/88 del 24/11/1988 e successivo PDC in sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/01 prot. 10604 del 03/10/2008 rilasciato a

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

L'immobile è dotato di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 1/2009 prot. 10803 del 5/11/2009.

FORMALITÀ GRAVANTI

- ISCRIZIONE del 07/12/2023 NN 5025/50776 - Ipoteca volontaria derivante da sentenza di condanna- atto giudiziario del Tribunale di Salerno del 04/05/2021 rep. 1917 per la complessiva somma di Euro 570.000,00 di cui euro 379.467,71 per capitale a favore di BCC

proprietà 1/1, sugli immobili in NCEU di OLIVETO CITRA FL 16, P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36.

- TRASCRIZIONE DEL 17/02/2025 NN 5307/6633- verbale pignoramento immobiliare oggetto

NCEU di OLIVETO CITRA FL 16, P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36.

VALORE LOTTO 2 (in cifra tonda): 65.300,00€

RIEPILOGO SINTETICO - LOTTO 3 - ABITAZIONE AL PIANO TERZO, SCALA B, int. 12, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 24

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare LOTTO 3 è identificata dai seguenti dati catastali:

NCEU di OLIVETO CITRA:

FL 16 - P. LLA 299 - SUB 24 - cat. A/2 - classe 4 - 7 vani - rendita: 686,89€

VIA BELLINI, Scala B, Interno 12, Piano III

L'immobile risulta catastalmente intestati a:

CONFINI

Il LOTTO 3 confina:

- A nord con corte comune esterna;
- A sud con altra U.I.U;
- Ad est con corte comune esterna;
- Ad ovest con corte comune esterna.

PROVENIENZA E PROPRIETÀ

Gli immobili in NCEU di Oliveto Citra FL 16 - P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36 (quest'ultimo ex subb

del 14/02/2007 Rep. 3233, trascritto ai RR. II. di SALERNO ai NN. 6572/10863

STATO DI OCCUPAZIONE

Il LOTTO non è locato né occupato e risulta in disuso.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il LOTTO 3 è URBANISTICAMENTE REGOLARE e CONFORME alla CE N. 52/88 del 24/11/1988 e successivo PDC in sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/01 prot. 10604 del 03/10/2008 rilasciato a

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

L'immobile è dotato di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 1/2009 prot. 10803 del 5/11/2009.

FORMALITÀ GRAVANTI

- ISCRIZIONE del 07/12/2023 NN 5025/50776 - Ipoteca volontaria derivante da sentenza di condanna- atto giudiziario del Tribunale di Salerno del 04/05/2021 rep. 1917 per la complessiva somma di Euro 570.000,00 di cui euro 379.467,71 per capitale a favore di BCC

proprietà 1/1, sugli immobili in NCEU di OLIVETO CITRA FL 16, P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36.

- TRASCRIZIONE DEL 17/02/2025 NN 5307/6633- verbale pignoramento immobiliare oggetto

NCEU di OLIVETO CITRA FL 16, P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36.

VALORE LOTTO 3 (in cifra tonda): 65.300,00€

RIEPILOGO SINTETICO - LOTTO 4 - ABITAZIONE AL PIANO TERRA E SEMINTERRATO, SCALA B, INT. 8, in VIA BELLINI del comune di OLIVETO CITRA, in NCEU FL 16, P. LLA 299, SUB 36

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare LOTTO 4 è identificata dai seguenti dati catastali:

NCEU di OLIVETO CITRA:

FL 16 - P. LLA 299 - SUB 36 - cat. A/2 - classe 4 - 4 vani - rendita: 392,51€

VIA BELLINI N. 11, Scala B, Interno 8, Piano S1-T

L'immobile risulta catastalmente intestati a:

CONFINI

Il LOTTO 4 confina:

- A nord con altra U.I.U;
- A sud con altra U.I.U;
- Ad est con corte comune esterna;
- Ad ovest con corte comune esterna.

PROVENIENZA E PROPRIETÀ

Gli immobili in NCEU di Oliveto Citra FL 16 - P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36 (quest'ultimo ex subb

del 14/02/2007 Rep. 3233, trascritto ai RR. II. di SALERNO ai NN. 6572/10863

STATO DI OCCUPAZIONE

Il LOTTO non è locato né occupato e risulta in disuso.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il LOTTO 4 è URBANISTICAMENTE REGOLARE e CONFORME alla CE N. 52/88 del 24/11/1988 e successivo PDC in sanatoria ai sensi art. 36 DPR 380/01 prot. 10604 del 03/10/2008 rilasciato a

- Della presenza di un wc invece che di un ripostiglio al piano seminterrato
- Della presenza di un foro di comunicazione tra il piano terra ed il piano seminterrato attualmente chiuso a mezzo botola di acciaio.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

L'immobile è dotato di CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 1/2009 prot. 10803 del 5/11/2009.

FORMALITÀ GRAVANTI

- ISCRIZIONE del 07/12/2023 NN 5025/50776 - Ipoteca volontaria derivante da sentenza di condanna- atto giudiziario del Tribunale di Salerno del 04/05/2021 rep. 1917 per la complessiva somma di Euro 570.000,00 di cui euro 379.467,71 per capitale a favore di BCC

proprietà 1/1, sugli immobili in NCEU di OLIVETO CITRA FL 16, P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36.

- TRASCRIZIONE DEL 17/02/2025 NN 5307/6633- verbale pignoramento immobiliare oggetto

NCEU di OLIVETO CITRA FL 16, P. LLA 299 SUBB 4, 8, 24, 36.

VALORE LOTTO 4 (in cifra tonda): 35.400,00€

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

Si allega a tergo della presente relazione (cfr. ALL N. 7) la **documentazione fotografica** in formato pdf le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito.

Il rilievo fotografico del LOTTO è stato effettuato in data sopralluogo del **27/06/2025**.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica Nikon Coolpix S3100V1.0.

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

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

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

Nell'ambito dello svolgimento della C.T.U. non è stato necessario contattare il G.E.

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

Il sopralluogo sui luoghi oggetto di causa è stato eseguito unitamente al CUSTODE GIUDIZIARIO nominata DOTT. ALFONSO RAGONE (cfr. ALL N. 3).

4. CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. 34 pagine e N. 12 ALLEGATI) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Esecutore e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

CON OSSERVANZA

Salerno, NOVEMBRE 2025

Il C.T.U.

ing. LUCIA PACE

84122 SALERNO

Firmato digitalmente da: Lucia
Pace
Data: 09/11/2025 10:39:16

Segue Elenco Allegati →

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1.	GIURAMENTO CTU
ALLEGATO 2.	PROROGA AUTORIZZATA
ALLEGATO 3.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 4.	VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, WEGIS
ALLEGATO 5.	VISURE IPOTECARIE
ALLEGATO 6.	RILIEVO METRICO CTU
ALLEGATO 7.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 8.	DECRETO DI TRASFERIMENTO del TRIBUNALE DI SALERNO del 14/02/2007 Rep. 3233
ALLEGATO 9.	RICHIESTA UTC DI OLIVETO CITRA- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO 10.	RIEPILOGO SINTETICO
ALLEGATO 11.	– RELAZIONE CON 'OMISSIS' – RIEPILOGO SINTETICO CON 'OMISSIS' 
ALLEGATO 12.	SUPPORTO MAGNETICO (ALLEGATO ALLA RELAZIONE PERITALE IN FORMATO CARTACEO PER IL DEBITORE)