

TRIBUNALE di SALERNO
Terza Sezione Civile – Ufficio esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Valiante Giuseppina
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 162/2025
(Prossima Udienza 26/05/2026)

CREDITORE PROCEDENTE:

omissis

DEBITORE:

omissis

CUSTODE:

omissis

20 Marzo 2026

Ing. Serena Picariello
Via Irno 164, Pontecagnano Faiano (SA)
Mail: serena.picariello89@gmail.com
Pec: serena.piacriello@ordingsa.it
Cell: 3406661933

Sommario

Premessa e riepilogo dei quesiti posti al CTU	4
Individuazione lotto: prospetto sintetico e valore base d'asta	8
QUESITI 1-2-3	9
Risposta ai quesiti 1 – 2 - 3	9
QUESITO 4:.....	11
Risposta al quesito 4.....	11
QUESITO 5.....	17
Risposta al quesito 5.....	17
QUESITO 6.....	18
Risposta al quesito 6.....	18
QUESITO 7.....	19
Risposta al quesito 7.....	19
QUESITO 8.....	20
Risposta al quesito 8.....	20
QUESITO 9.....	21
Risposta al quesito 9.....	21
QUESITO 10.....	22
<i>Risposta al quesito 10</i>	22
QUESITO 11	23
Risposta al quesito 11	23
QUESITO 12.....	25
Risposta al quesito 12.....	25
QUESITO 13.....	27
Risposta al quesito 13.....	27
QUESITO 14.....	30
Risposta al quesito 14.....	30
UESITO 15	34
Risposta al quesito 15.....	34
QUESITO 16.....	35
Risposta al quesito 16.....	35
<i>Descrizione sommaria, dati catastali e confini del lotto Unico</i>	35
<i>Titoli di proprietà</i>	37
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	38
<i>Stato di possesso</i>	39
<i>Regolarità edilizia ed urbanistica e abitabilità</i>	39

<i>Valore base d'asta Lotto Unico</i>	40
QUESITO 17	42
Risposta al quesito 17.....	42
QUESITO 18.....	44
Risposta al quesito 18.....	44
QUESITO 19.....	45
Risposta al quesito 19.....	45
Congedo C.T.U.	46
Appendice	47
Elenco sintetico degli allegati (numero 10 allegati)	47

PREMESSA E RIEPILOGO DEI QUESITI POSTI AL CTU

La sottoscritta **C.T.U. Ing. Serena Picariello**, nata a Battipaglia (SA) il 18.03.1989, C.I. n°AR9503662, C.F. PCRSRN89C58A717O, P.IVA n°05676840654, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A (laurea conseguita in Ingegneria Edile-Architettura secondo l'ordinamento previgente) con n° d'ordine 7042, domiciliata in Pontecagnano-Faiano alla via Irno 166, cell. 340 6661933, e-mail: serena.picariello89@gmail.com; P.E.C.: serena.picariello@ordingsa.it

a seguito

della Nomina di Esperto del **11.01.2026**, nella Esecuzione Immobiliare n. 162/2025 (cfr. All. 1a del Volume Allegati),

RIFERISCE

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 quesiti**, formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

QUESITO 1

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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni";*

QUESITO 2

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";*

QUESITO 3

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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12";*

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

QUESITO 4

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

QUESITO 5

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

QUESITO 6

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

QUESITO 7

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

QUESITO 8

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

QUESITO 9

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

QUESITO 10

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 quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali 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”.*

QUESITO 11

11. *"riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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".*

QUESITO 12

12. *"acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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"*

QUESITO 13

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, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerne i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".*

QUESITO 14

14. *"determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di 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 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise".*

QUESITO 15

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

QUESITO 16

16. *“corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale** (da depositare con separato file in formato word/testo e 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 e 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato”.*

QUESITO 17

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”.*

QUESITO 18

18. *“Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed 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 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”*

QUESITO 19

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.”*

INDIVIDUAZIONE LOTTO: PROSPETTO SINTETICO E VALORE BASE D'ASTA

Analizzata la **Documentazione Ipocatastale**, la scrivente C.T.U., dunque,

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e allegati, il cespite oggetto di esecuzione immobiliare nel procedimento 162/2025, con il nome di:

LOTTO UNICO:

appartamento su un unico livello di terzo ed ultimo piano, interno 4, scala A, ubicato in via Olevano 159 del Comune di Battipaglia.

Il fabbricato residenziale di ricaduta del Lotto Unico, a nord del centro urbano, risulta provvisto di amministrazione condominiale e privo di ascensore e oggetto di lavori di manutenzione straordinaria.

L'immobile è costituito da due camere da letto, un soggiorno-cucina due ripostigli (uno attualmente adoperato come camera da letto, ma privo di finestre) e un bagno. L'appartamento risulta nel complesso in buono stato di manutenzione.

Dati catastali:

N.C.E.U. Battipaglia, foglio 16, part. 121, sub. 10, categoria A/2 (abitazioni civili), classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 116 m² totale escluse aree scoperte: 113 m², rendita 361,52 €.

Valore base d'asta Lotto Unico: 98.000,00 €

NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTO:

Il Lotto unico è costituito da un unico appartamento al piano terzo, con unicità di ingresso, cucina, bagno e utenze, oltre che subalterno catastale; pertanto, la configurazione obbligata è quella di un unico Lotto.

QUESITI 1-2-3

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca 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, 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12”;*

RISPOSTA AI QUESITI 1 - 2 - 3

La documentazione preliminare depositata agli atti del presente **procedimento esecutivo n. 162/2025** da parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall’art. 567, 2° comma c.p.c. per l’immobile pignorato, è costituita dalla Certificazione Notarile Sostitutiva (*cfr. all. 3a del volume allegati*) per Notaio Dott. Omissis del 18.10.2024. Risulta, altresì, depositato l’**atto di pignoramento immobiliare** del **10.07.2025**, con dichiarazione sostitutiva di certificazione dell’avv. Omissis del 18.07.2025, che richiede la notifica ai sensi dell’art. 143 c.p.c; (*all. 2a del volume allegati*), nonché **nota di trascrizione del pignoramento** (*cfr. all. 2b del volume allegati*) (sul quale è incardinata la presente E.I. 162/2025) trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **11.08.2025** ai numeri **R.G. 36424** e **R.P. 29020**, a favore di **OMISSIS** (*creditore procedente cessionario dei crediti ipotecari*) e contro **Omissis** (*debitore*) gravante sulla proprietà in quota 1/1 dell’immobile Lotto Unico individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia al foglio 16, part. 121, sub. 10;

Risultano, inoltre, presenti nel fascicolo telematico la **nota di iscrizione al ruolo** del **29.07.2025** contenente gli estremi delle parti e gli estremi catastali dei cespiti pignorati e **l’istanza di vendita** del **27.08.2025**, (*all. ti 2c e 2d del Volume allegati*).

Pertanto, si deduce che la documentazione depositata per istruire la procedura è completa e idonea per il proseguo del mandato.

Si rilevano semplicemente i seguenti aspetti:

- La sussistenza di lievi difformità sotto il profilo della planimetria catastale e di quella più recente depositata agli atti dell'UTC: CILA 2025, tali da non costituire motivo ostativo al prosieguo dell'iter procedurale.

QUESITO 4:

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

RISPOSTA AL QUESITO 4

L’immobile pignorato di cui al Lotto Unico consiste in: appartamento su un unico livello di piano terzo, interno 4, scala A, ubicato in via Olevano 159 del Comune di Battipaglia.

Il fabbricato residenziale di ricaduta del Lotto Unico, a nord del centro urbano, risulta provvisto di amministrazione condominiale e privo di ascensore e oggetto di lavori di manutenzione straordinaria.

L’immobile è costituito da due camere da letto, un soggiorno-cucina due ripostigli (uno attualmente adoperato come camera da letto, ma privo di finestre) e un bagno. L’appartamento risulta nel complesso in buono stato di manutenzione.

I dati catastali e i confini attuali del Lotto Unico sono i seguenti:

Dati catastali:

- *N.C.E.U. Battipaglia, foglio 16, part. 121, sub. 10, categoria A/2 (abitazioni civili), classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 116 m² totale escluse aree scoperte: 113 m², rendita 361,52 €.*

Il Lotto Unico, così come identificato, appartamento al terzo ed ultimo piano, interno 4, scala A del fabbricato condominiale part. 121 di via Olevano attuale civ. 159, risulta nel suo complesso delimitato e confinante:

- a sud-est, tramite un affaccio balconato, con la pubblica via Olevano sottostante;
- a sud-ovest, tramite un altro affaccio balconato, con il viale condominiale e pedonale di accesso, che separa gli edifici part. 121 e part. 122;
- a nord-ovest, tramite porta di ingresso con pianerottolo e corpo scala comuni e tramite finestra di affaccio su sottostante corte comune;
- a nord-est, tramite setto murario cieco, con altra proprietà non eseguita, part. 129.

I confini del Lotto Unico risultano, nel loro complesso, chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, affacci balconati e finestrati e porta di ingresso chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

Risultano le seguenti **NOTE CATASTALI E INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA**:

- Per quanto riguarda l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato, si evidenzia che dalle indagini condotte presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio – Settore Pubblicità Immobiliare, non sono emerse ulteriori trascrizioni di verbali di pignoramento gravanti sull'immobile oggetto della presente E.I. 162/2025 sino alla data del 04.02.2026.
- Dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria di Stato si è potuto riscontrare che, per l'immobile pignorato, vi è convergenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali.
- **Le planimetrie catastali del Lotto Unico** risultano lievemente difformi dallo stato effettivo luoghi; quindi, si dovrà contemplare, a carico dell'acquirente, un aggiornamento catastale.

Il **Lotto Unico** si trova nel Comune di **Battipaglia**, precisamente in **via Olevano, civico 159.**

Il contesto risulta essere quello *di zona periferica del Comune di Battipaglia*, sebbene dotata di tutti i servizi di prima necessità, raggiungibili a piedi, quali supermercati, scuole, farmacie, bar, alimentari.

Il contesto è, comunque, congestionato: sebbene vi siano gli stalli di sosta lungo i margini stradali, non è sempre semplice trovare parcheggio.

Le ortofoto satellitari e gli stralci toponomastici di seguito riportati (*cfr. figura 1 e successive*) consentono di inquadrare completamente il Lotto Unico, oggetto della presente E.I. 162/2025.

Segue inquadramento territoriale →



Immagine 1: Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali Comuni limitrofi a quello di Battipaglia (Fonte: Google Maps)



Immagine 2: Ortofoto di inquadramento generale con indicazione delle principali caratteristiche territoriali e dei centri urbani maggiori in prossimità del Comune di Battipaglia (fonte: Google Maps)

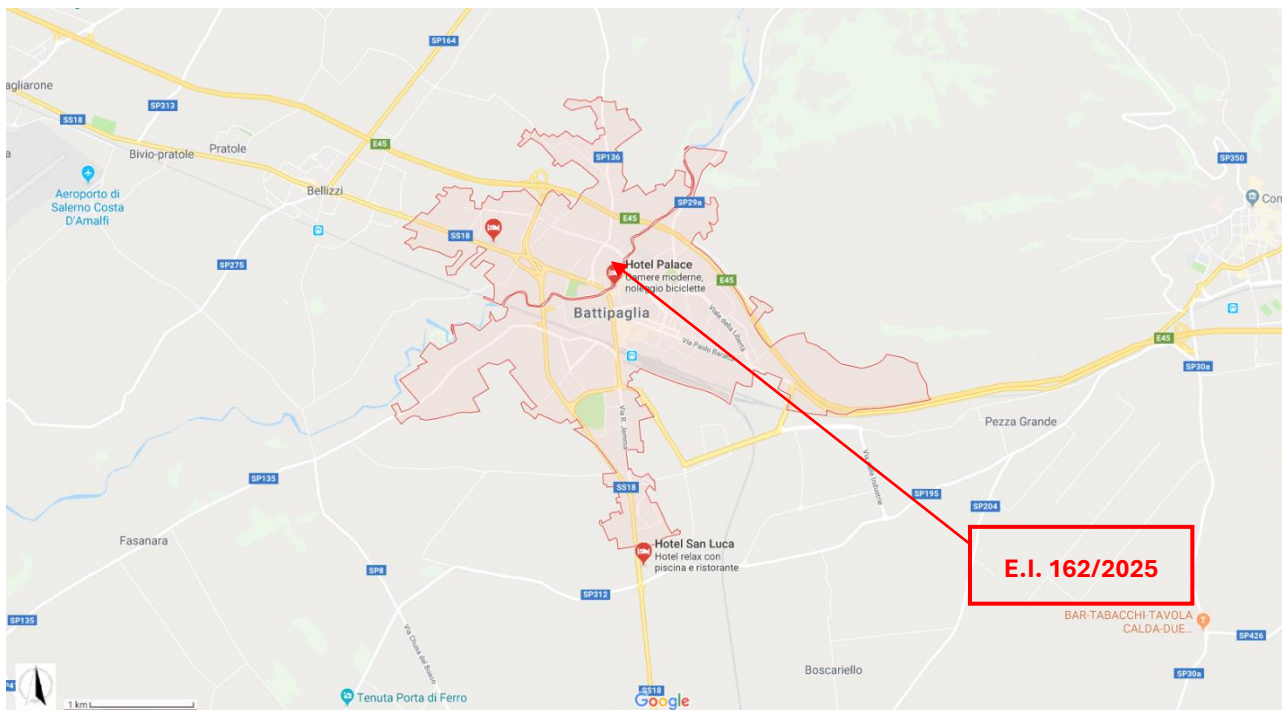


Immagine 3: Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala con delimitazione del Comune di Battipaglia (Fonte: Google Maps)



Immagine 4: ortofoto di inquadramento di dettaglio, dove si indica il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, sito in via Olevano civ. 159 (fonte: Google Maps).

Ing. Serena Picariello

La via Olevano verso sud conduce al centro di Battipaglia e verso nord a località Serroni Alto. Il contesto di ricaduta pur decentrato risulta dotato delle opere di urbanizzazione.

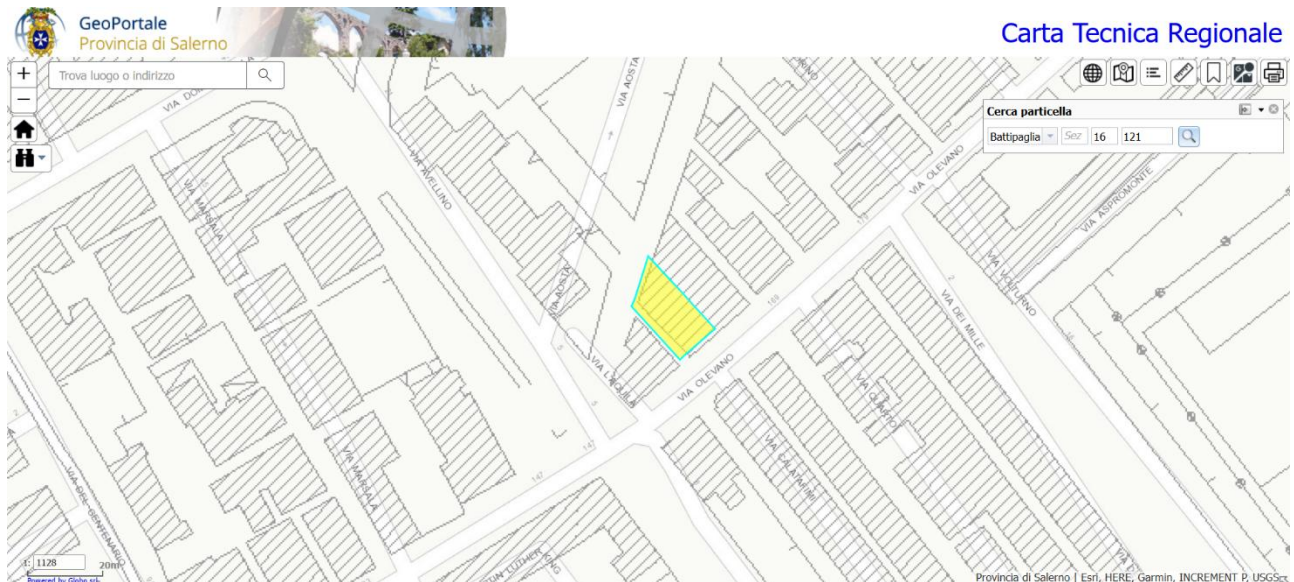


Immagine 5: stralcio Carta Tecnica Regionale, in cui si evidenzia l'inquadramento della toponomastica. In giallo, indicazione della zona di ricaduta del Lotto Unico (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).



Immagine 6: stralcio mappa catastale foglio 16, con evidenziata **il fabbricato condominiale part.IIa 121 di ricaduta del sub. 10 pignorato e afferenti al Lotto Unico** (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).



Immagini 7-8: rilievo fotografico dell'esterno del fabbricato di ubicazione del Lotto Unico e del dell'interno con particolare riferimento al soggiorno.

Per ulteriori dettagli illustrativi ed una più specifica comprensione di quanto fin ora descritto si rimanda alla relazione grafico-fotografica, redatta in separato file, priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare.

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”.

RISPOSTA AL QUESITO 5

Il titolo di provenienza del cespite in capo all'esecutato, già di per sé ultraventennale, consta di atto di donazione e compravendita per Notaio Omissis del **27.10.2024** repertorio n. **25782 racc. 5821** e trascritto, esclusivamente con riferimento alla compravendita immobiliare, presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Salerno** in data **10.11.2004** al numero di registro generale **n. 52333** e n. di registro particolare **39702**. In tale atto Omissis acquista da Omissis la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Battipaglia (SA) e identificato catastalmente al foglio 16 del catasto fabbricati di detto Comune, part. 121, sub. 10.

Si fa osservare che, sebbene alla stipula del rogito il sig. Omissis fosse coniugato in regime di comunione dei beni, detto bene risulta bene personale in quanto nel medesimo atto la signora Omissis dona al proprio figlio Omissis la somma di € 41.800,00 a titolo di anticipata successione. Tale importo risulta essere proprio pari al prezzo della compravendita dell'immobile. Da tutto ciò scaturisce sia l'unicità della trascrizione con riferimento alla sola compravendita, sia il carattere personale del cespite, svincolato dal regime patrimoniale.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda all.ti 3 del Volume Allegati CTU e, in particolare, alla lettura dello stesso atto per notaio Omissis.

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”.

RISPOSTA AL QUESITO 6

I beni pignorati sono stati pignorati nella loro interezza per il diritto di piena proprietà in quota 1/1 in capo all'esecutato Omissis (come bene personale e, dunque, slegato dal regime patrimoniale) dell'immobile di cui al Lotto Unico accatastato in NCEU del Comune di Battipaglia, foglio 16, mappale 121, subalterno 10.

Sebbene alla stipula del rogito il sig. Omissis era coniugato in regime di comunione dei beni, detto bene risulta bene personale in quanto nel medesimo atto la signora Omissis dona al proprio figlio Omissis la somma di € 41.800,00 a titolo di anticipata successione. Tale importo risulta essere proprio pari al prezzo della compravendita dell'immobile.

Pertanto, non si pongono aspetti divisionali.

QUESITO 7

“dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, 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”.

RISPOSTA AL QUESITO 7

Esito verifica stato di possesso

Il Lotto Unico, secondo quanto riscontrato nel corso del secondo accesso congiunto Custode - C.T.U. avvenuto in data 18.02.2026, risulta nel **possesso materiale di fatto della sig.ra Omissis e il suo nucleo familiare** composto dal marito e tre figli minorenni, per effetto di contratto di locazione regolarmente registrato all’Agenzia delle Entrate in data 16/09/2020 n. 3TN2787a, per un canone di locazione mensile pari a 450,00 € e durata di 4anni, rinnovabili per altri 4. La data di registrazione risulta antecedente al pignoramento.

Per ulteriori dettagli su eventuali variazioni dello stato di possesso materiale, anche in itinere di procedura, potrà relazionare la Custode Giudiziale già nominata nell’ambito della presente procedura esecutiva.

Esito verifica circa la presenza di diritti reali quali: usufrutto, uso, abitazione, servitù

All’esito delle verifiche effettuate dalla scrivente esperto estimatore, non risultano gravare su bene diritti di abitazione, usi, servitù o usufrutto.

Esito verifica circa la presenza di gravami quali: censo, livello o uso civico

In aggiunta a quanto fin qui riferito, la scrivente esperto estimatore, tiene a chiarire che gli immobili pignorati non risultano essere 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.”.

RISPOSTA AL QUESITO 8

Ai fini della stima dei più probabili canoni di locazione del Lotto Unico, consultando sia i dati del Borsino Immobiliare che del Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP che quelli dell’Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (cfr. all.ti 9 del volume allegati), con riferimento alla zona di ricaduta del Lotto ed eseguendone una media equiponderale relativamente ai valori medi dei **valori di fitto delle abitazioni di stabili di fascia media o di abitazioni di tipo civile** si perviene al seguente VALORI UNITARI di LOCAZIONE base per la stima:

VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE LOTTO UNICO:

$$V_{\text{unit.medio di locaz. abit. di tipo civile o in stabili di fascia media}} = \frac{(3,6+5,3)/2+3,76+5}{3} = 4,40 \text{ €/mq X mese}$$

CANONE MENSILE LOTTO UNICO:

Moltiplicando, dunque, per le consistenze metriche superficiali nette del Lotto Unico di seguito riepilogate:

- Consistenza **superficiale netta** appartamento Lotto Unico: **98,80 m²**

si ottiene il **più probabile CANONE MENSILE di LOCAZIONE relativo al LOTTO UNICO pignorato**, come di seguito riportato:

$$\text{Canone locativo Lotto Unico} = 98,80 \text{ mq} \times 4,40 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 434,72 \text{ €/mese} \approx \underline{\underline{450,00 \text{ €/mese}}}$$

Sebbene il canone locativo di mercato stimato sia pari al canone locativo pattuito nel contratto di locazione, resterà impregiudicata ogni facoltà da parte del Custode Giudiziario di pattuire indennità di occupazione di importi anche differenti da quello sopra stimato.

QUESITO 9

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

RISPOSTA AL QUESITO 9

Dai certificati anagrafici e dall’estratto di matrimonio richiesto all’ufficio anagrafe di Battipaglia dalla scrivente CTU risulta che:

- **All.4a) Certificato contestuale di Stato civile, Stato di famiglia, Anagrafico di Matrimonio e di Residenza inerente il debitore Omissis**, in cui si certifica che: Omissis nato il [REDACTED] a, C.F. OMISSIS, risulta aver contratto matrimonio con Omissis a [REDACTED] e risulta essere iscritto all’indirizzo di Via Olevano n. 159 Battipaglia (SA);
- **All. 4b) Estratto - riassunto del registro degli Atti di Matrimonio**, parte II, serie A, n. 209 anno 1990, in cui si certifica che il giorno 7 del mese di ottobre dell’anno 1990 alle ore 11:30 nella Chiesa Parrocchiale di SS. Giuseppe e Fortunato nel Comune di Battipaglia hanno contratto matrimonio Omissis nato il [REDACTED] di stato civile celibe, residente in Battipaglia e Omissis nata il [REDACTED] di stato civile nubile, residente in Battipaglia. Il certificato non riporta annotazioni ed in tale stato civile il sig. Omissis acquistò l’immobile.

Solo successivamente con atto in data 21.10.2019 rep. N. 9222 racc. 6456 a rogito del notaio Omissis gli sposi Omissis e Omissis hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Successivamente, in data 28.02.2022 è stato registrato il provvedimento del Tribunale di Salerno R.G. 119/2022 del 01.02.2022 con cui è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all’atto di matrimonio contratto in Battipaglia.

In ogni caso, si è già specificato che **i diritti reali derivano da atto di donazione/compravendita che riveste carattere personale, svincolato dal regime patrimoniale.**

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 quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali 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”.

RISPOSTA AL QUESITO 10

Come accertato sia in data primo accesso che in data secondo accesso congiunto Custode - C.T.U. del 18.02.2025, l'immobile di cui al Lotto Unico afferisce all'organismo condominiale, Palazzo Bacco il cui amministratore P.T. **Omissis** (mail: [Omissis](#)) ha provveduto a fornire, su richiesta del CTU, un elenco degli **oneri condominiali pendenti** (cfr. all. 11a del Volume allegati), che ammontano a:

Spese ordinarie condominiali da versare al 31.12.2025: 652,96 €

Rata mensile per l'anno 2026 pari a 20,64 €.

Per quanto attiene i lavori di manutenzione straordinaria approvati e iniziati a giugno 2025 per un totale in capo a Omissis di: 21.296,58 € di cui sono stati versati solo 700,00 €, pertanto residuerebbe la somma si **20.396,58 €**.

Ferma restando la possibilità di intervento endoprocedurale del Condominio Palazzo Bacco, detto importo è stato prudenzialmente temperato dalla scrivente CTU nella formazione del prezzo base di vendita a tutela dell'Acquirente.

Il bene non è gravato né da vincoli storico - artistici, né da vincoli paesaggistici.

QUESITO 11

“riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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”.

RISPOSTA AL QUESITO 11

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., in data 04.02.2026, si evince che risultano interessare il compendio pignorato, una ipoteca volontaria alla base del titolo esecutivo e la formalità pregiudizievole del pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 162/2025. Le formalità pregiudizievoli sono riportate in allegati 6 del Volume allegati e di seguito riepilogate per comodità di lettura:

- **Nota di iscrizione ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **01.04.2010** ai numeri **R.G. 13634** e **R.P. 2061**, Pubblico ufficiale Omissis, Repertorio 32236/8069 del 31.03.2010 a favore di **OMISSIS** (*creditore ipotecario cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS*) e contro **Omissis**. L'ipoteca è iscritta per un capitale di 115.0000,00€ Totale 180.000,00€ sul bene oggetto di pignoramento nella presente esecuzione immobiliare: N.C.E.U. Battipaglia, foglio 16, part. 121;
- **Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 162/2025) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **11.08.2025** ai numeri **R.G. 36424** e **R.P. 29020**, a favore di **OMISSIS** (*creditore procedente cessionario dei crediti ipotecari*) e contro **Omissis** (*debitore*) gravante sulla proprietà in quota 1/1 dell'immobile Lotto Unico individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia al foglio 16, part. 121, sub. 10

Si indica di seguito anche il quadro generale *costi per le relative cancellazioni* aggiornato al 27/11/2017, secondo le *recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate*:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

CALCOLO COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente procedura esecutiva E.I. 162/2025, sono pari a

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Singolo Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)			€ 35,00	€ 35,00

COSTI DI CANCELLAZIONE TOTALI: 294,00 + 35,00 = 329,00€

Importo che la sottoscritta C.T.U. non ritiene, comunque, di dover detrarre dal valore del Lotto.

QUESITO 12

“acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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”.

RISPOSTA AL QUESITO 12

Sono state acquisite dalla scrivente CTU aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto: la **documentazione catastale** è riportata in **allegati 5: DATI CATASTALI** (visure per soggetto eseguite sul soggetto debitore, visure storiche catastali per immobili, planimetrie ecc.), qui ripetuti per comodità di lettura:

DATI CATASTALI (cfr. all.ti 5 del volume allegati):

- **All.5a) Visura per soggetto debitore** (Omissis) Terreni e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno;
- **All. 5c) Mappa catastale Wegis, foglio 16**, (scala 1:1000, formato A3), Comune di Battipaglia con indicazione del fabbricato **part. 121** di ricaduta del Lotto Unico;
- **All.5d) Visura storica per immobile ente urbano N.C.T. Battipaglia, foglio 16, part. 121** (ente urbano: area di sedime del fabbricato di ubicazione del Lotto Unico);
- **All.5e) Visura storica per immobile N.C.E.U. Battipaglia, foglio 16, part. 121** categoria A/2 (abitazioni civili), classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 116 m² totale escluse aree scoperte: 113 m², rendita 361,52 €;
- **All.5i) Planimetria catastale N.C.E.U. Battipaglia, foglio 16, part. 121, sub. 10**, scala 1:200 del 12.12.1984.

Sono state, inoltre, effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sull’immobile**. Tale documentazione è riportata in **allegati 6 VISURE IPOTECARIE**, qui riportato per comodità di lettura:

VISURE IPOTECARIE E FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI (cfr. All.ti 6 del volume allegati):

Ing. Serena Picariello
Cell: 340 6661933
Mail: serena.picariello89@gmail.com
PEC: serena.picariello@ordingsa.it

TRIBUNALE DI SALERNO

- **All.6a) Elenco formalità per soggetto (Omissis)** aggiornato al 04.02.2026;
- **All.6b) Nota di iscrizione ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **01.04.2010** ai numeri **R.G. 13634** e **R.P. 2061**, Pubblico ufficiale Omissis, Repertorio 32236/8069 del 31.03.2010 a favore di **OMISSIS** (*creditore ipotecario cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS*) e contro **Omissis**. L'ipoteca è iscritta per un capitale di 115.0000,00€ Totale 180.000,00€ sul bene oggetto di pignoramento nella presente esecuzione immobiliare: N.C.E.U. Battipaglia, foglio 16, part. 121;
- **All.6c) Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 162/2025) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **11.08.2025** ai numeri **R.G. 36424** e **R.P. 29020**, a favore di **OMISSIS** (*creditore procedente cessionario dei crediti ipotecari*) e contro **Omissis** (*debitore*) gravante sulla proprietà in quota 1/1 dell'immobile Lotto Unico individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia al foglio 16, part. 121, sub. 10.

All'esito di un accurato controllo incrociato al di là dei singoli elementi di difformità planimetrico catastale, non si ravvedono discrasie.

TRIBUNALE DI SALERNO

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, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall’articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

RISPOSTA AL QUESITO 13

Successivamente all’istanza inoltrata dalla sottoscritta CTU presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia in data 03.03.2026, sono stati reperiti, presso detto ufficio, i seguenti titoli abilitativi del **fabbricato condominiale Palazzo Bacco, di via Olevano civ. 159**, di cui si ripercorre **l’evoluzione edilizia:**

Premesso che come da atto notarile (cfr. all. 3c) **il fabbricato fu realizzato ante 1 settembre 1967**, sono stati comunque reperiti **titoli edilizi successivi** che ne attestano la legittimità seppure con lievi modifiche interne, comunque sanabili. I titoli edilizi sono di seguito riepilogati:

- **All. 7a) Concessione edilizia n. 7694 del 13.06.1973** per la realizzazione di un tetto di copertura del fabbricato. La richiesta fu presentata dal sig. Omissis corredata da relazione tecnica pianta piano copertura un prospetto e una sezione a firma del tecnico Geom. Omissis;

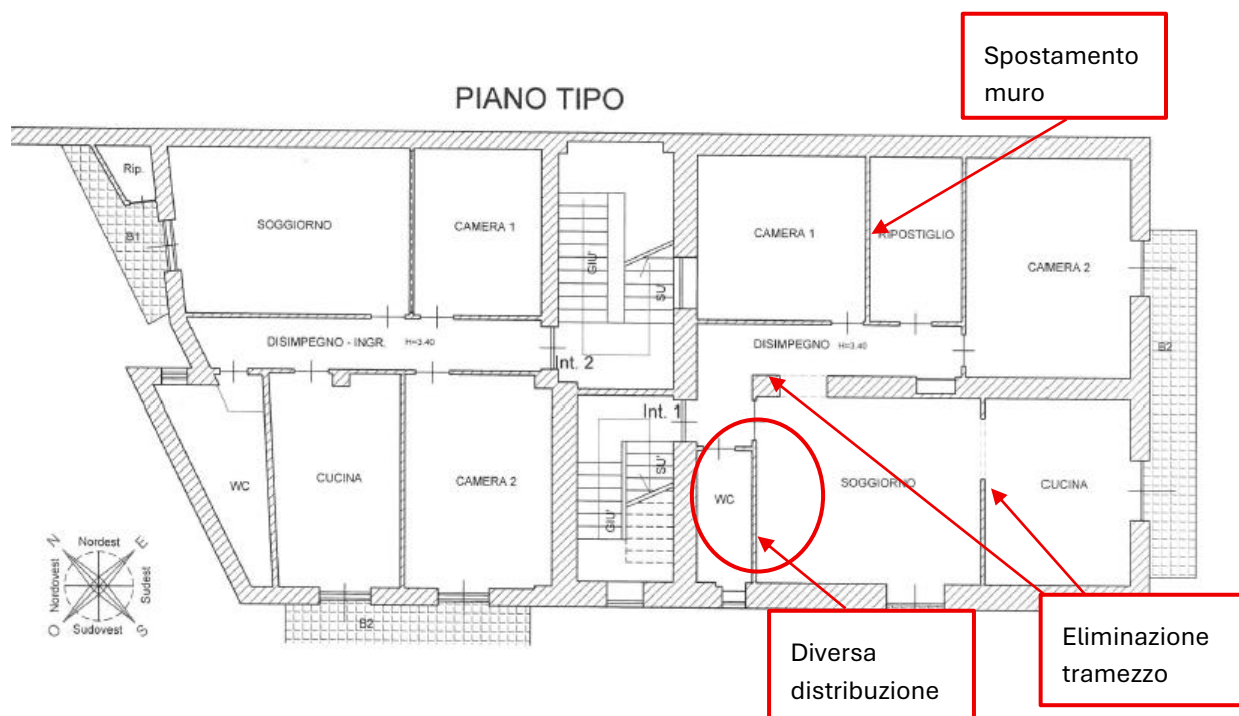
TRIBUNALE DI SALERNO

- **All. 7b) Concessione edilizia 10251 del 12.05.1995 in rinnovo a quella presentata nel 1992** per la realizzazione della copertura del fabbricato. La richiesta presentata a nome di Omissis è corredata da relazione tecnica e da grafici di progetto inerenti solo la pianta piano copertura e l'ultimo piano in prospetto e sezione a firma dell'ing. Omissis.

- **All. 7c) DIA prot. 50566 del 09.12.2002**, comunicazione ai sensi della L.R. 19/01 per l'installazione di un cancello condominiale antistante la traversa privata adiacente al fabbricato Condominio Bacco sito alla via Olevano 159. La DIA è corredata da relazione tecnica asseverata, stralcio PRG, stralcio aerofotogrammetrico, planimetria generale e grafici di progetto a firma degli Architetti Omissis e Omissis.

- **All. 7d) CILA Manutenzione straordinaria prot. 43704 del 04.06.2025**, con interventi su facciate, lastrico solare e lanternini e balconi privati, con indagini anche delle parti strutturali con eventuali interventi dove occorra. Il progetto a firma del geom. Omissis, riporta *planimetrie piano tipo e piano terra e piano copertura, e con particolare riferimento al piano terzo Lotto Unico esecutato risulta difforme*, vi sono poi le sezioni e i prospetti del fabbricato.

TRIBUNALE DI SALERNO



Planimetria piano tipo agli atti dell'UTC depositata con CILA 2025, con evidenziate le difformità nella distribuzione interna.

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (UTC Battipaglia e Agenzia del Territorio – Catasto), la sottoscritta CTU ha contemperato gli oneri per eventuali riallineamenti delle rappresentazioni catastali/edilizie allo stato effettivo dei luoghi, unitamente ad altre minusvalenze legate ad aspetti condominiali, manutentivi e di sgombero, come più dettagliatamente specificate al successivo Quesito 14 di stima.

TRIBUNALE DI SALERNO

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 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise”.

RISPOSTA AL QUESITO 14

Entrando nel merito della **stima del Lotto Unico**, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi che rivela necessità di risolvere talune problematiche di ripristino danni da infiltrazioni dal tetto di copertura, considerata, altresì, l’opportunità di riallineamento delle rappresentazioni catastali/edilizio allo stato effettivo della distribuzione interna dei luoghi, nonché le problematiche di sgombero e pendenze condominiali e valutate le consistenze superficiali di seguito riportate, è stato adottato, nella fattispecie, un **unico procedimento di stima**, di seguito descritto:

- **procedimento di stima indiretta mono-parametrico basato sul parametro superficiale**, dal quale si ottiene, per mediazione dei *valori medi OMI e dei valori medi Borsino, valori medi del Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP*, **il valore unitario del Lotto Unico, che moltiplicato per le consistenze superficiali fornisce per il tramite di opportuni coefficienti di omogeneizzazione ed anche detrattivi il valore di mercato con riferimento alla tipologia di cespite (abitazione di tipo civile e abitazioni in stabili di fascia media).**

Sono state, dunque, seguite dalla sottoscritta C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine. Seguono, dunque, per chiarezza e completezza i dettagli

TRIBUNALE DI SALERNO

quantitativi del procedimento sopra illustrato e ciò indipendentemente dalla tabella generata in automatico nella perizia sintetica dal sito <http://www.procedure.it/>.

Procedimento monoparametrico su base indiretta OMI/Borsino e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione

La valutazione del cespite Lotto Unico è stata, dunque, effettuata su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali (*cfr. All.9 Vol. Allegati*):

- il *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;
- il *Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP* della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della zona;
- l'*Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare* dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare, i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

TRIBUNALE DI SALERNO

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

I dati forniti dalle tre fonti indirette (OMI, Borsino Immobiliare e Listino immobiliare quotazioni Metro Quadro/FIAIP, cfr. all.ti 9) relativamente **abitazioni di tipo civile e in stabili di fascia media per la zona periferica di Battipaglia, comprendente l'ambito circostante via Olevano**, opportunamente mediati, forniscono, il seguente **valore base unitario**:

$$V_{\text{unitario, abitazioni in stabili di II fascia e di tipo economico}} = \frac{[(900,00+1300,00)/2 + 1.192,00+1.200,00]}{3} = 1.164,00 \text{ €/mq}$$

TRIBUNALE DI SALERNO

- **Valore base d'asta Lotto Unico sub. 10**

Tenendo, quindi, conto delle consistenze superficiali anche delle pertinenze di seguito riepilogate:

- SUPERFICIE LORDA TOTALE: 115,40 mq
- SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE: 9,40 mq

e praticando le più opportune aliquote di omogenizzazione anche pertinentenziali, risulta il seguente valore al netto delle detrazioni dell'appartamento sub. 10 esecutato:

- $V. abitazione = (115,40 \text{ mq} \times 1.164,00 \text{ €/mq} + 9,40 \text{ mq} \times 1.164,00 \times 0,20) = (134.325,56 \text{ €} + 2.188,32) = 136.513,92 \text{ €} \approx 136.500,00 \text{ €}$

Nella formazione del prezzo base di vendita sono stati contemperati e detratti, a tutela dell'acquirente, taluni oneri legati ai seguenti aspetti minusvalenti:

- oneri condominiali pendenti (21.276,08 arrotondabili a 21.500,00 per oneri condominiali anno 2026),

A cui aggiungere ulteriore detrazione per il tramite di un'aliquota di abbattimento del 15% legata ai seguenti ulteriori aspetti:

- aspetti locativi e spese di trasloco beni mobili non di proprietà del locatario;
- ripristino finiture nel bagno, ritinteggiature vani con macchie di umidità;
- assenza di ascensore;
- riallineamento planimetrie catastali e riallineamento planimetrie agli atti dell'UTC.

Che portano ad ottenere il **seguito valore base d'asta Lotto Unico:**

$$(136.500,00 - 21.500,00) - 17.250,00 = 97.750,00 \approx \mathbf{98.000,00}$$

Valore base d'asta Lotto Unico: = 98.000,00 €

TRIBUNALE DI SALERNO

QUESITO 15

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

RISPOSTA AL QUESITO 15

All'esito degli accessi congiunti Custode - C.T.U. del 05.02.2026 e del 18.02.2026, **si relaziona quanto segue:**

Come riportato all'interno del contratto di locazione (*cfr. all. 11 del Volume allegati*) **i beni mobili d'arredo non eseguiti sono di proprietà non del locatario, ma del sig. Omissis.** Dunque, si è temperata già nel quesito 14, una aliquota minusvalente onde tenere in considerazione un eventuale trasloco.

Al di là della vetustà dei beni di arredo, non sono stati riscontrati materiali di risulta o rifiuti all'interno dell'intero dell'appartamento eseguito.

TRIBUNALE DI SALERNO

QUESITO 16

*“corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale** (da depositare con separato file in formato word/testo e 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 e 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato”.*

RISPOSTA AL QUESITO 16

DESCRIZIONE SOMMARIA, DATI CATASTALI E CONFINI DEL LOTTO UNICO

A conclusione della presente relazione, si riporta sinteticamente la configurazione e le caratteristiche salienti del Lotto Unico oggetto della presente E.I. 162/2025:

LOTTO UNICO:

appartamento su un unico livello di terzo ed ultimo piano, interno 4, scala A, ubicato in via Olevano 159 del Comune di Battipaglia.

Il fabbricato residenziale di ricaduta del Lotto Unico, a nord del centro urbano, risulta provvisto di amministrazione condominiale e privo di ascensore e oggetto di lavori di manutenzione straordinaria.

TRIBUNALE DI SALERNO

L'immobile è costituito da due camere da letto, un soggiorno-cucina due ripostigli (uno attualmente adoperato come camera da letto, ma privo di finestre) e un bagno. L'appartamento risulta nel complesso in buono stato di manutenzione.

Dati catastali:

N.C.E.U. Battipaglia, foglio 16, part. 121, sub. 10, categoria A/2 (abitazioni civili), classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 116 m² totale escluse aree scoperte: 113 m², rendita 361,52 €.

Valore base d'asta Lotto Unico: 98.000,00 €

NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTO:

Il Lotto unico è costituito da un unico appartamento al piano terzo, con unicità di ingresso, cucina, bagno e utenze, oltre che subalterno catastale; pertanto, la configurazione obbligata è quella di un unico Lotto.

Il Lotto Unico, così come identificato, appartamento al terzo ed ultimo piano, interno 4, scala A del fabbricato condominiale part. 121 di via Olevano attuale civ. 159, risulta nel suo complesso delimitato e confinante:

- a sud-est, tramite un affaccio balconato, con la pubblica via Olevano sottostante;
- a sud-ovest, tramite un altro affaccio balconato, con il viale condominiale e pedonale di accesso, che separa gli edifici part. 121 e part. 122;
- a nord-ovest, tramite porta di ingresso con pianerottolo e corpo scala comuni e tramite finestra di affaccio su sottostante corte comune;
- a nord-est, tramite setto murario cieco, con altra proprietà non eseguita, part. 129.

I confini del Lotto Unico risultano, nel loro complesso, chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, affacci balconati e finestrati e porta di ingresso chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

Risultano le seguenti **NOTE CATASTALI E INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA:**

TRIBUNALE DI SALERNO

- Per quanto riguarda l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato, si evidenzia che dalle indagini condotte presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio – Settore Pubblicità Immobiliare, non sono emerse ulteriori trascrizioni di verbali di pignoramento gravanti sull'immobile oggetto della presente E.I. 162/2025 sino alla data del 04.02.2026.
- Dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria di Stato si è potuto riscontrare che, per l'immobile pignorato, vi è convergenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali.
- **Le planimetrie catastali del Lotto Unico** risultano lievemente difformi dallo stato effettivo luoghi; quindi, si dovrà contemplare, a carico dell'acquirente, un aggiornamento catastale.

TITOLI DI PROPRIETÀ

Il titolo di provenienza del cespite in capo all'esecutato, già di per sé ultraventennale, consta di atto di donazione e compravendita per Notaio Omissis del **27.10.2024** repertorio n. **25782 racc. 5821** e trascritto, esclusivamente con riferimento alla compravendita immobiliare, presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Salerno** in data **10.11.2004** al numero di registro generale n. **52333** e n. di registro particolare **39702**. In tale atto Omissis acquista da Omissis la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Battipaglia (SA) e identificato catastalmente al foglio 16 del catasto fabbricati di detto Comune, part. 121, sub. 10.

Si fa osservare che, sebbene alla stipula del rogito il sig. Omissis fosse coniugato in regime di comunione dei beni, detto bene risulta bene personale in quanto nel medesimo atto la signora Omissis dona al proprio figlio Omissis la somma di € 41.800,00 a titolo di anticipata successione. Tale importo risulta essere proprio pari al prezzo della compravendita dell'immobile. Da tutto ciò scaturisce sia l'unicità della trascrizione con riferimento alla sola compravendita, sia il carattere personale del cespite, svincolato dal regime patrimoniale.

TRIBUNALE DI SALERNO

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda all.ti 3 del Volume Allegati CTU e, in particolare, alla lettura dello stesso atto per notaio Omissis.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., in data 04.02.2026, si evince che risultano interessare il compendio pignorato, una ipoteca volontaria alla base del titolo esecutivo e la formalità pregiudizievole del pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 162/2025. Le formalità pregiudizievoli sono riportate in allegati 6 del Volume allegati e di seguito riepilogate per comodità di lettura:

- **Nota di iscrizione ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **01.04.2010** ai numeri **R.G. 13634** e **R.P. 2061**, Pubblico ufficiale Omissis, Repertorio 32236/8069 del 31.03.2010 a favore di **OMISSIS** (*creditore ipotecario cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS*) e contro **Omissis**. L'ipoteca è iscritta per un capitale di 115.0000,00€ Totale 180.000,00€ sul bene oggetto di pignoramento nella presente esecuzione immobiliare: N.C.E.U. Battipaglia, foglio 16, part. 121;
- **Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 162/2025) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **11.08.2025** ai numeri **R.G. 36424** e **R.P. 29020**, a favore di **OMISSIS** (*creditore procedente cessionario dei crediti ipotecari*) e contro **Omissis** (*debitore*) gravante sulla proprietà in quota 1/1 dell'immobile Lotto Unico individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia al foglio 16, part. 121, sub. 10

TRIBUNALE DI SALERNO

STATO DI POSSESSO

Il Lotto Unico, secondo quanto riscontrato nel corso del secondo accesso congiunto Custode - C.T.U. avvenuto in data 18.02.2026, risulta nel **possesso materiale di fatto della sig.ra Omissis e il suo nucleo familiare** composto dal marito e tre figli minorenni, per effetto di contratto di locazione regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate in data 16/09/2020 n. 3TN2787a, per un canone di locazione mensile pari a 450,00 € e durata di 4anni, rinnovabili per altri 4. La data di registrazione risulta antecedente al pignoramento.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA E ABITABILITÀ

Successivamente all'istanza inoltrata dalla sottoscritta CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Battipaglia in data 03.03.2026, sono stati reperiti, presso detto ufficio, i seguenti titoli abilitativi del **fabbricato condominiale Palazzo Bacco, di via Olevano civ. 159**, di cui si ripercorre l'evoluzione edilizia:

Premesso che come da atto notarile (cfr. all. 3c) **il fabbricato fu realizzato ante 1 settembre 1967**, sono stati comunque reperiti **titoli edilizi successivi** che ne attestano la legittimità seppure con lievi modifiche interne, comunque sanabili. I titoli edilizi sono di seguito riepilogati:

- **All. 7a) Concessione edilizia n. 7694 del 13.06.1973** per la realizzazione di un tetto di copertura del fabbricato. La richiesta fu presentata dal sig. Omissis corredata da relazione tecnica pianta piano copertura un prospetto e una sezione a firma del tecnico Geom. Omissis;
- **All. 7b) Concessione edilizia 10251 del 12.05.1995 in rinnovo a quella presentata nel 1992** per la realizzazione della copertura del fabbricato. La richiesta presentata a nome di Omissis è corredata da relazione tecnica e da grafici di progetto inerenti solo la pianta piano copertura e l'ultimo piano in prospetto e sezione a firma dell'ing. Omissis.
- **All. 7c) DIA prot. 50566 del 09.12.2002**, comunicazione ai sensi della L.R. 19/01 per l'installazione di un cancello condominiale antistante la traversa privata adiacente al fabbricato Condominio Bacco sito alla via Olevano 159. La DIA è corredata da relazione

TRIBUNALE DI SALERNO

tecnica asseverata, stralcio PRG, stralcio aerofotogrammetrico, planimetria generale e grafici di progetto a firma degli Architetti Omissis e Arch. Omissis.

- **All. 7d) CILA Manutenzione straordinaria prot. 43704 del 04.06.2025**, con interventi su facciate, lastrico solare e lanternini e balconi privati, con indagini anche delle parti strutturali con eventuali interventi dove occorra. Il progetto a firma del geom. Omissis, riporta *planimetrie piano tipo e piano terra e piano copertura, e con particolare riferimento al piano terzo Lotto Unico esecutato risulta difforme*, vi sono poi le sezioni e i prospetti del fabbricato.

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (UTC Battipaglia e Agenzia del Territorio – Catasto), la sottoscritta CTU ha contemperato gli oneri per eventuali riallineamenti delle rappresentazioni catastali/edilizie allo stato effettivo dei luoghi, unitamente ad altre minusvalenze legate ad aspetti condominiali, manutentivi e di sgombero, come più dettagliatamente specificate al Quesito 14 di stima.

VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO

I dati forniti dalle tre fonti indirette (OMI, Borsino Immobiliare e Listino immobiliare quotazioni Metro Quadro/FIAIP, cfr. all.ti 9) relativamente *abitazioni di tipo civile e in stabili di fascia media per la zona periferica di Battipaglia, comprendente l'ambito circostante via Olevano*, opportunamente mediati, forniscono, il seguente valore base unitario:

$$V_{\text{unitario, abitazioni in stabili di II fascia e di tipo economico}} = \frac{[(900,00+1300,00)/2 + 1.192,00+1.200,00]}{3} = 1.164,00 \text{ €/mq}$$

- **Valore base d'asta Lotto Unico sub. 10**

Tenendo, quindi, conto delle consistenze superficiali anche delle pertinenze di seguito riepilogate:

- SUPERFICIE LORDA TOTALE: 115,40 mq
- SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE: 9,40 mq

TRIBUNALE DI SALERNO

e praticando le più opportune aliquote di omogenizzazione anche pertinentziali, risulta il seguente valore al netto delle detrazioni dell'appartamento sub. 10 eseguito:

- $V. abitazione = (115,40 \text{ mq} \times 1.164,00 \text{ €/mq} + 9,40 \text{ mq} \times 1.164,00 \times 0,20) = (134.325,56 \text{ €} + 2.188,32) = 136.513,92 \text{ €} \approx 136.500,00 \text{ €}$

Nella formazione del prezzo base di vendita sono stati temperati e detratti, a tutela dell'acquirente, taluni oneri legati ai seguenti aspetti minusvalenti:

- oneri condominiali pendenti (21.276,08 arrotondabili a 21.500,00 per oneri condominiali anno 2026),

A cui aggiungere ulteriore detrazione per il tramite di un'aliquota di abbattimento del 15% legata ai seguenti ulteriori aspetti:

- aspetti locativi e spese di trasloco beni mobili non di proprietà del locatario;
- ripristino finiture nel bagno, ritinteggiature vani con macchie di umidità;
- assenza di ascensore;
- riallineamento planimetrie catastali e riallineamento planimetrie agli atti dell'UTC.

Che portano ad ottenere il **seguito valore base d'asta Lotto Unico**:

$$(136.500,00 - 21.500,00) - 17.250,00 = 97.750,00 \approx \mathbf{98.000,00}$$

Valore base d'asta Lotto Unico: = 98.000,00 €

TRIBUNALE DI SALERNO

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”.

RISPOSTA AL QUESITO 17

Il reperto **grafico-fotografico**, le cui caratteristiche vengono riportate in separato file, è priva di dati sensibili e, dunque, adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilievo fotografico degli esterni** è stato effettuato in data I accesso 05.02.2026, dalle 12:30 alle 13:03 alla presenza del Custode Giudiziario, invece, **il rilievo fotografico e rilievo metrico dell'appartamento** è stato eseguito in data II accesso 18.02.2026 dalle ore 16:30 alle ore 17:30 durante le operazioni di sopralluogo (cfr. *Verbali di Sopralluogo in All.ti 8 del Volume Allegati*).

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **distolaser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:**
 - precisione di misura tipica: Errore Massimo ± 1.5 mm;
 - portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;
 - diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;
 - tecnologia IP 54;
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato effettuato senza nessun riferimento catastale essendo le planimetrie totalmente difformi rispetto allo stato di fatto e successivamente elaborato in formato grafico digitale (cfr. *allegati 10 del Volume allegati*).

Il **rilievo fotografico del Lotto** è stato realizzato **fotocamera Reflex Canon EOS 4000D** da 18,7 megapixel, con le seguenti specifiche tecniche:

- lunghezza focale: 18-55mm;
- Formato Sensore: APS-C / DX / Super 35;
- Mirino ottico con messa a fuoco automatica a 9 punti;
- formati immagine acquisiti: JPEG e RAW.

TRIBUNALE DI SALERNO

Il lotto è stato completamente inquadrato sia esternamente con:

- **l'identificazione del contesto periferico e dell'accessibilità da via Olevano;**
- **l'individuazione del fabbricato condominiale di ricaduta;**

che internamente con:

- **l'individuazione dei vani e della loro distribuzione interna;**
- **il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.**

TRIBUNALE DI SALERNO

QUESITO 18

Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed 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 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.

RISPOSTA AL QUESITO 18

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali C.T.U. nella presente E.I. 162/2025, non è stata ravvisata la necessità di contattare l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuseppina Valiante.

TRIBUNALE DI SALERNO

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.”

RISPOSTA AL QUESITO 19

Nell'ambito della presente E.I. 162/2025 è stato nominato il custode giudiziario avv. Omissis. La sottoscritta C.T.U. si terrà a completa disposizione della Custodia Giudiziale stessa.

Con riferimento agli **aspetti di tenuta statica**, al di là della porzione contenuta di solaio già crollato nel bagno e riparato senza procedere alle finiture che, dunque, non rappresenta più un problema strutturale, è comunque da attenzionare la copertura e le infiltrazioni che da essa derivano onde evitare il riverificarsi del problema.

D'altronde, già sono in corso lavori di manutenzione straordinaria che riguardano la copertura e, considerando anche la fruizione materiale del cespite da parte del locatario, non si ravvedono rischi significativi correlati ad eventuali future visite di potenziali acquirenti, nel corso delle eventuali future operazioni di vendita.

TRIBUNALE DI SALERNO

CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti posti, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in *data udienza 26.05.2026* già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio.

Con Osservanza

Pontecagnano Faiano, 20.03.2025

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Serena Picariello*

TRIBUNALE DI SALERNO

APPENDICE

ELENCO SINTETICO DEGLI ALLEGATI (NUMERO 10 ALLEGATI)

- *Allegati 1* - Decreto di nomina e giuramento telematico e conferimento incarico da parte del G.E. (da allegato 1a a allegato 1c);
- *Allegati 2* - Copie Atti Procedimento E.I. 162/2025 (da allegato 2a a allegato 2d);
- *Allegati 3* - Certificazione notarile e titoli di provenienza (allegato 3a e allegato 3c);
- *Allegati 4* - Dati anagrafici debitrice (da allegato 4a a allegato 4b);
- *Allegati 5* - Dati Catastali Lotto Unico (da allegato 5a a allegato 5e);
- *Allegati 6* - Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 162/2025 (da allegato 6a allegato 6c);
- *Allegati 7* - Titoli Edilizi Lotto Unico (da allegato 7a a allegato 7d);
- *Allegati 8* - Verbale Accesso C.T.U. (da allegato 8a a allegato 8b);
- *Allegati 9* - Dati estimativi Lotto Unico (da allegato 9a a allegato 9d);
- *Allegati 10* - Inquadramento territoriale e rilievo metrico bene esecutato (da allegato 10a a allegato 10c);
- *Allegati 11* - Documento oneri condominiali pendenti (allegato 11a e allegato 11b).

ALTRI ALLEGATI:

- Presenti risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
- Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobiliari;
- Relazione grafico-fotografica Lotto Unico;
- Istanza di liquidazione con ricevute complessive per spese tecniche e peritali.