



TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa VALIANTE

E.I. 149/2022

(udienza fissazione modalità di vendita 18/03/2025)

APPROFONDIMENTO ELABORATO PERITALE C.T.U. -

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Via degli Aldobrandeschi, 300, 00163 Roma RM
C.F.: 09339391006
P.IVA: 09339391006

PROCURATORE:

Avv. Giuseppe Trezza

Lungomare Trieste, 84, 84122 Salerno SA
Tel/fax: [089 231802](tel:089231802) / [089 231802](tel:089231802)
P.E.C.: avvgiuseppetrezza@pec.ordineforense.salerno.it

DEBITORI ESECUTATI:



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27
84025 Eboli (SA)
cell. 3286587454
p.e.c.: vito.piemonte@ordingsa.it



APPROFONDIMENTO ELABORATO PERITALE C.T.U.

Il sottoscritto **ing. Vito Piemonte**, nato ad Eboli il 14/12/1987, C.I. N. CA57458, C.F. PMN VTI 87T14 D390S, **iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6697, iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno a partire dalla data del 12.07.2017**, con studio in Eboli in via Gaetano Salvemini 27, con decreto in data 02 Gennaio 2023 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca SICILIA quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva **R.G.E. n.149/2022**. L'accettazione dell'incarico è stata depositata telematicamente dal C.T.U. in data **05 Gennaio 2023**.

RILEVATO CHE: in data 16.04.2024 richiesta di chiarimenti dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Sicilia sulla verifica dell'eventuale sanabilità della regolarità edilizia del Lotto 1;

CONSIDERATO CHE:

- in sede di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Battipaglia, non è stato rinvenuto nessun titolo abilitativo relativo al piano sottotetto del Lotto 1, quest'ultimo accatastato nel 2023;
- in sede di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Battipaglia, la documentazione presente precisava che il piano terra del fabbricato unifamiliare del Lotto 1 fu stato edificato in due momenti differenti entrambi prima del 01.09.1967, prima i due vani antistanti la Traversa via Archimede e, successivamente, con Determina del Sindaco Prot. N.11519 del 19.06.1967 furono autorizzati i lavori di ampliamento e la realizzazione del vano scala di collegamento al lastrico solare;

TUTTO QUANTO SOPRA RILEVATO E CONSIDERATO:

il sottoscritto C.T.U. nell'elaborato peritale, redatto nell'ottobre del 2023, riteneva congruo, ai fini puramente estimativi, praticare sulle volumetrie non assentite una decurtazione del 50% rispetto al valore pieno, e ciò per tenere in considerazione i numerosi fattori di incertezza legati sia all'origine della ragione del credito, sia alle volumetrie non assentite, sia alle potenzialità edificatorie rapportate con le consistenze particellari.

Per avere la certezza sulla sanabilità del sottotetto del Lotto 1 si rende indispensabile effettuare dei maggiori approfondimenti sull'arco temporale di realizzazione del sottotetto mediante acquisizione di foto d'epoca, sull'analisi vincolistica dell'area mediante consultazione cartografiche di piani comunali e sovraordinati, sull'analisi normativa relative alle leggi speciali del condono edilizio ((L.47/85 e s.m.i.)). Tali analisi non sono state espletate in sede di redazione dell'elaborato peritale finale per limitare i costi della procedura (stimabili in misura pari a circa 4.000€), e ciò anche considerando il valore di mercato del sottotetto stimato dal CTU in misura pari a circa € 12.000,00.

Fermo restando quanto precedentemente rappresentato, lo scrivente C.T.U. si rende disponibile ad effettuare le sopra descritte ulteriori analisi con l'obiettivo di dare chiarezza sulla sanabilità del sottotetto, previo riconoscimento dell'ulteriore onorario stimato in questa fase in € 4.000,00.

Il sottoscritto C.T.U. trasmette agli atti della procedura esecutiva il presente Approfondimento all'Elaborato Peritale C.T.U..

Cordiali Saluti
Eboli, 18.03.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
Ing. Vito Piemonte

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: v.piemonte@outlook.it – p.e.c.: vito.piemonte@ordingsa.it

