TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. ILL.MA DOTT.SSA ENZA FARACCHIO

E.I. n. R.G.E. 175/2023

RELAZIONE DI ELABORATO PERITALE

(UDIENZA FISSAZIONE MODALITÀ DI VENDITA: 07/10/2025)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSIS

ESECUTATO:

Sig. OMISSIS
C.F.: OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Dott. OMISSIS

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
Dott. Ing. MARIA LUISA MORRICA
N. 6937 SEZ. A
Civile ed Ambientale

SOMMARIO

SOMMARIO 2
CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 175/2023) 4
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U. 5
QUESITI 1-2-3 6
QUESITO 4 6
QUESITO 5 6
QUESITO 6 7
QUESITO 7 7
QUESITO 8 7
QUESITO 9 7
QUESITO 10 8
QUESITO 11 8
QUESITO 12 8
QUESITO 13 9
QUESITO 14 9
QUESITO 15 10
QUESITO 16 10
QUESITO 17 11
QUESITO 18 11
QUESITO 19 11
QUESITI 1-2-3 12
QUESITO 4 15
DATI CATASTALI LOTTO UNICO 15
CONFINI LOTTO UNICO 15
NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA 16
INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO 17
DESCRIZIONE DEL BENE AFFERENTE AL LOTTO UNICO 22
RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO 23
RILIEVO FOTOGRAFICO (ESTERNI) DEL LOTTO UNICO 23
RILIEVO FOTOGRAFICO (INTERNI) DEL LOTTO UNICO 26
PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO 31

Ing. Maria Luisa Morrica

PLANIMETRIA CATASTALE (LOTTO UNICO) 31
PLANIMETRIA DIGITALIZZATA (LOTTO UNICO) 32
QUESITO 5 33
PROVENIENZA DEL CESPITE ESECUTATO ALL'ESECUTATO 33
QUESITO 6 35
QUESITO 7 36
STATO DI POSSESSO DEL BENE ESECUTATO 36
QUESITO 8 37
QUESITO 9 40
REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO 40
QUESITO 10 41
FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE 41
QUESITO 11 42
QUESITO 12 46
VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE 46
QUESITO 13 50
REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE PIGNORATO 50
QUESITO 14 55
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI 55
N.C.E.U. BATTIPAGLIA (SA) FOGLIO 25 PARTICELLA 398 SUBALTERNO 13 61
QUESITO 15 62
QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI 62
QUESITO 16 63
QUESITO 17 64
RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA 64
QUESITO 18 66
QUESITO 19 67
CONGEDO C.T.U. 68
ELENCO ALLEGATI 69
ALTRI ALLEGATI: 69

Ing. Maria Luisa Morrica

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 175/2023)

LOTTO UNICO (E.I. 175/2023) QUOTA 1/1 DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).*

Dati catastali: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(toponomastica pregressa, attuale civico 12)*, Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72,00 m^2 (totale escluse aree scoperte: 72,00 m^2) rendita 307,29 €.

Il cespite pignorato **(Quota 1/1 del diritto di piena proprietà)** si trova in un Fabbricato plurilivello nella zona semiperiferica di Battipaglia, prov. di Salerno, precisamente in **Via Pisano civ. 12 (Loc. Belvedere)**. L'edificio di ricaduta del cespite risulta in discrete condizioni di conservazione, con struttura intelaiata in c.a., muratura in laterizio e copertura mista.

L'accesso al cespite esecutato avviene per il tramite di corte esterna protetta da cancello metallico non pignorata, comune anche ad altre unità immobiliari terze.

L'Appartamento al **Piano Terra** è articolato su un unico livello **(superficie utile totale pari a 61,70 m^2, superficie lorda commerciale pari a 72,00 m^2, altezza interna media pari a 2,70 m)**, ed è composto da *ingresso, cucina/soggiorno, lavanderia, due camere da letto, disimpegno e due WC*. I fronti liberi di affaccio, esclusivamente finestrati, sono due (lati sud-ovest).

L'Appartamento, in generale, si presenta in **buone condizioni di conservazione e manutenzione**. Sono state riscontrate **lievi tracce di infiltrazioni e macchie di umidità nei vani adibiti ai servizi**, come meglio dettagliato nel rilievo fotografico a seguire.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:

Valore a base d'asta: 72.000,00 € *(diconsi: settantaduemila euro)*

Seguono ***Risposte ai quesiti del mandato C.T.U.*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO – Dott. Ing. MARIA LUISA MORRICA N. 6893 SEZ. A – Civile ed Ambientale

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 175/2023 R.G.E. Tribunale di Salerno

CREDITORE PROCEDENTE:
OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:
OMISSIS

ESECUTATO:
Sig. OMISSIS
C.F.: OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:
Dott. OMISSIS

La sottoscritta **Ing. Maria Luisa Morrica**, nata a OMISSIS, in virtù di **Nomina di Esperto in data 07/11/2023** a firma dell'Ill.ma G.E. Dott.ssa Enza Faracchio, e del **Verbale di conferimento di incarico di stima** in data **07/11/2023** (*cfr. All.ti 1 e a seguire oltre che Atti del Procedimento*), a seguito della ripresa delle operazioni peritali originariamente sospese *(cfr. Verbale G.E. del 04/04/2025)*,

RIFERISCE,

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 Quesiti**, formulati dalla G. E, come di seguito riportati.

*Seguono **Quesiti posti al C.T.U.** →*

Ing. Maria Luisa Morrica

QUESITI 1-2-3

1. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 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 e 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."*

QUESITO 4

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

"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."

Ing. Maria Luisa Morrica

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."

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 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 dell'Esecutato pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli."

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."

QUESITO 9

"Indichi il regime patrimoniale dell'Esecutato, 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."

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
Dott. Ing. MARIA LUISA MORRICA
N. 6893 SEZ. A
Civile ed Ambientale

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)."

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."

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."

Ing. Maria Luisa Morrica

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

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."

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."

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) di 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 5), 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

"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

"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

"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."

Seguono ***Quesiti 1-2-3*** →

QUESITI 1-2-3

1. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 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 e 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."*

L'analisi della documentazione ipo-catastale agli Atti del procedimento è risultata completa di **Nota di trascrizione del Pignoramento** e di **Certificazione notarile**, da cui è stato possibile estrarre **Nota di trascrizione dell'Atto di compravendita** (*titolo di proprietà principale*):

- ➔ **ALL.3B) Nota di trascrizione dell'Atto di compravendita** *(Titolo di proprietà principale)* per *Notaio Dott. Umberto Salomi* **del 22/12/2006** rep. 10178/2771, **trascritto il 29/12/2006 ai nn. R.G. 34535 e R.P. 28879**, stipulato tra l'Acquirente OMISSIS *(Esecutato)* e la Venditrice OMISSIS *(dante causa dell'Esecutato)*. La Compravendita attiene alla **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** acquisita dall'Esecutato Sig. OMISSIS (all'epoca e all'attualità **coniugato in regime di separazione legale dei beni**) sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(pregressa toponomastica, attuale civico 12)*,

Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72,00 m² (totale escluse aree scoperte: 72,00 m²) rendita 307,29 €.

Si è proceduto, poi, al confronto con i seguenti documenti:

- **ALL.2A) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 18/07/2023 *(su cui è incardinata la presente E.I. 175/2023)*, **trascritto il 31/08/2023 Presentazione n. 14 ai nn. R.G. 36901 R.P. 29710**, a favore di OMISSIS *(Creditore Procedente in qualità di Cessionario del credito da parte del Gruppo Bancario OMISSIS – Creditore Ipotecario)* contro OMISSIS *(Esecutato)*, per una somma iniziale di 83.475,89 €, oltre le spese borsuali e compensi professionali, le spese di notifica, gli ulteriori interessi liquidati al tasso, dalla scadenza e con le modalità indicate nel ricorso monitorio, spese ed accessori successivi. Detto Pignoramento aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(pregressa toponomastica, attuale civico 12)*, Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72,00 m² (totale escluse aree scoperte: 72,00 m²) rendita 307,29 €.

- **ALL.6B) Nota di trascrizione di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 18/07/2023 *(su cui è incardinata la presente E.I. 175/2023)*, **trascritto il 31/08/2023 Presentazione n. 14 ai nn. R.G. 36901 R.P. 29710**, a favore di OMISSIS *(Creditore Procedente in qualità di Cessionario del credito da parte del Gruppo Bancario OMISSIS – Creditore Ipotecario)* contro OMISSIS *(Esecutato)*, per una somma di 83.475,89 €, oltre le spese borsuali e compensi professionali, le spese di notifica, gli ulteriori interessi liquidati al tasso, dalla scadenza e con le modalità indicate nel ricorso monitorio, spese ed accessori successivi. Detto Pignoramento aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(pregressa toponomastica,*

attuale civico 12), Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72,00 m² (totale escluse aree scoperte: 72,00 m²) rendita 307,29 €.

➔ **ALL.6E) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE**, numero di repertorio 10179/2772, **iscritta il 24/01/2025 ai nn. R.G.3312 R.P. 333**, a favore di OMISSIS *(Creditore ipotecario cessionario del credito all'attuale Procedente OMISSIS)*, contro OMISSIS *(dante causa dell'Esecutato)*, contro OMISSIS *(Esecutato)* e contro OMISSIS *(Soggetto Terzo, Debitore non datore di ipoteca)*. La suddetta formalità aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(pregressa toponomastica, attuale civico 12)*, Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72,00 m² (totale escluse aree scoperte: 72,00 m²) rendita 307,29 €.

Vagliate altresì:

➔ **All.2b) Nota di Iscrizione a Ruolo** della Procedura Esecutiva E.I. 175/2023;

➔ **All.2c) Istanza di vendita**, con richiesta di vendita dei beni oggetto di descrizione nell'Atto di Pignoramento.

si può dedurre che,

la documentazione stessa relativa al LOTTO UNICO come sopra individuato **è in regola ed idonea**, per potere procedere secondo i Quesiti posti da 4 a 19 delle raccomandazioni C.T.U. (*cfr. All.1*).

*Segue **Quesito 4*** →

QUESITO 4

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

Si riportano i dati catastali e le caratteristiche salienti del LOTTO UNICO:

DATI CATASTALI LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 175/2023) QUOTA 1/1 DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).*

Dati catastali: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(toponomastica pregressa, attuale civico 12)*, Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72,00 m² (totale escluse aree scoperte: 72,00 m²) rendita 307,29 €.

CONFINI LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** nel suo complesso è delimitato e **confina**:

- *a **nord**, tramite setto murario perimetrale cieco, con altra u.i. non esecutata;*
- *a **sud**, tramite unico affaccio finestrato, con Via Pisano;*
- *a **est**, tramite setto perimetrale, affacci finestrati e unico ingresso, con corridoio pedonale tramite comune di accesso anche ad altre u.i. non esecutate;*
- *a **ovest**, tramite setto murario cieco divisorio, con altro Fabbricato adiacente Part.lla 399.*

NOTA C.T.U.: i confini del LOTTO UNICO risultano nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari laterali, ingresso ed affacci, chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo *(cfr. Allegati 5 e 10)*.

NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

- I dati catastali del LOTTO UNICO coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Nota di trascrizione. Si rileva semplicemente la pregressa indicazione toponomastica indicata in visura catastale *(Via Pisano n. 10 invece dell'attuale Via Pisano n. 12)*;
- sul LOTTO UNICO non insiste altro Pignoramento, né altra Procedura Esecutiva diversa dalla presente E.I. 175/2023;
- le Visure storiche riportano correttamente gli intestatari pregressi e attuali, nonché il Titolo di proprietà, con specificazione dei diritti reali;
- il Fabbricato di ricaduta è correttamente indicato nello stralcio catastale ed è ASSENTE Elaborato Planimetrico;
- La Planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto e mancante di riferimento all'orientamento. Non risultano, infatti, riportati un secondo WC e un disimpegno, entrambi ricavati nella zona notte, nonché la finestratura del WC stesso;
- Risulta assente Organismo Condominiale formalmente costituito.

Per ulteriori dettagli illustrativi e descrittivi anche sotto l'aspetto grafico dei confini, si rimanda alla relazione grafico-fotografica in separato file, ugualmente oggetto di deposito telematico.

Segue ***Inquadramento urbanistico-territoriale*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il cespite, oggetto della presente E.I. n. 175/2023 R.G.E., si trova nel comune di **Battipaglia (SA)**, precisamente in ***Località Belvedere***, zona periferica-suburbana.

Il LOTTO UNICO esecutato *(Appartamento al Piano Terra)* presenta unico accesso principale al **civico 12** di **Via Pisano**.
Trattasi di un ambito suburbano, mediamente trafficato, prevalentemente a destinazione residenziale, con limitata possibilità di parcheggio, possibile in ogni caso sui margini stradali. Tale porzione urbana, peraltro provvista di ampie superfici già in parte attrezzate ed in parte ancora attrezzabili a standards urbanistici, risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno *(ad esempio, autostrada A2 del Mediterraneo, S.S. 18 Tirrenia Inferiore e S.S. 19 delle Calabria, S.P. 135 e 136)*, come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.

Fig. 1: *vista zenitale della provincia di Salerno con affaccio a sud-ovest sul Mar Tirreno, con delimitazione in rosso del territorio comunale di Battipaglia – prov. di Salerno (fonte: Google Maps).*

Ing. Maria Luisa Morrica

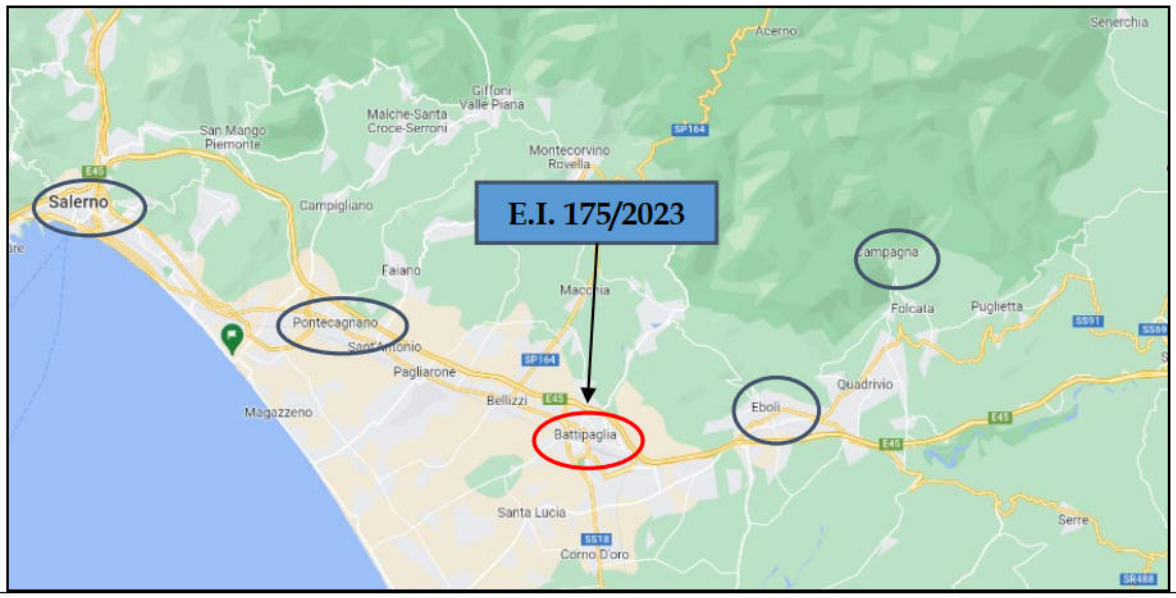


Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali comuni limitrofi a quello di Battipaglia, prov. di Salerno (fonte: Google Maps).

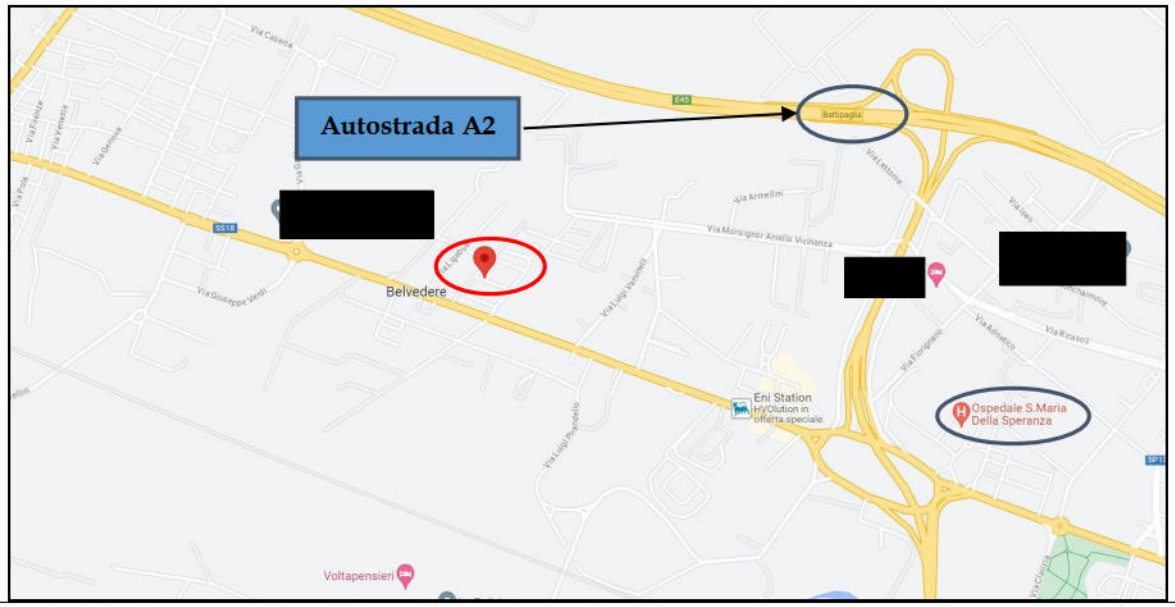


*Fig. 3: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con indicazione della viabilità limitrofa alla zona di ricaduta del LOTTO UNICO, in **Via Pisani n. 12**, in Località Belvedere di Battipaglia (fonte: Google Maps).*

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
Dott. Ing. MARIA LUISA MORRICA
N. 6993 SEZ. A
Civile ed Ambientale

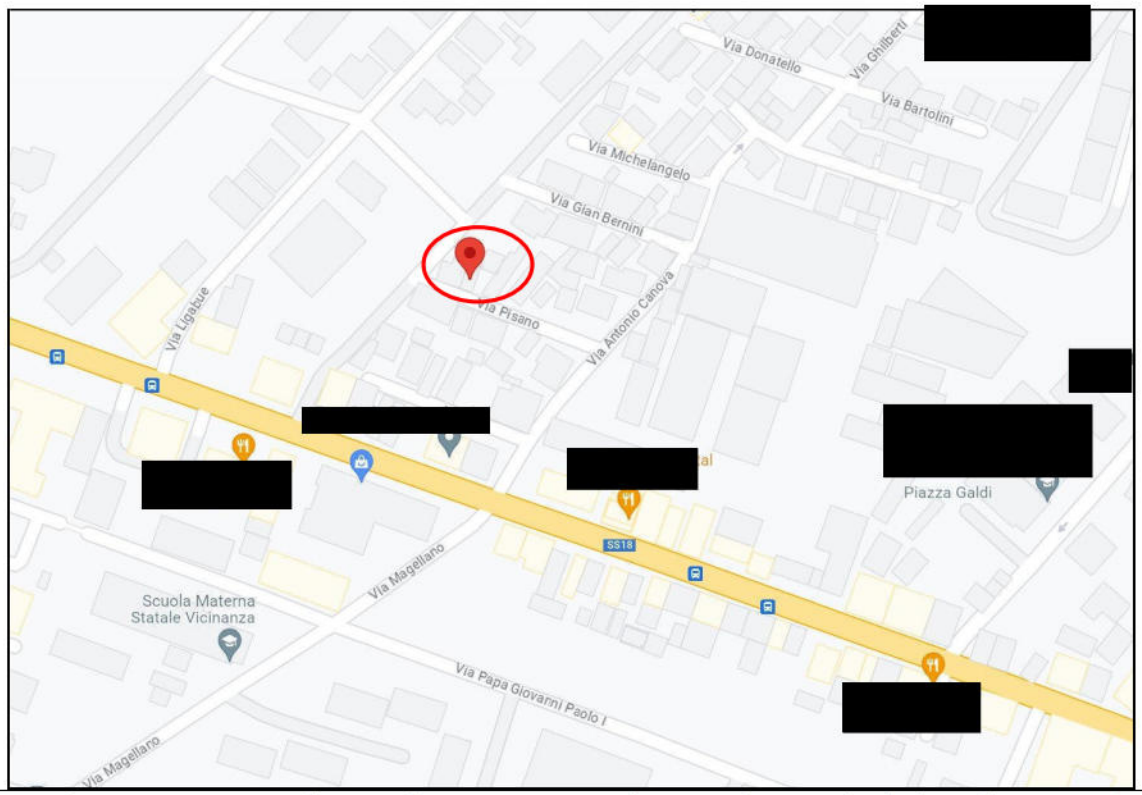


Fig. 4: *stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su scala di dettaglio, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO (fonte: Google Maps).*

Fig. 5-6: *ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio: in evidenza (tratteggio giallo) la* ***Particella 398 di ricaduta del Subalterno 13 esecutato in Via Pisani n. 12*** *della Località Belvedere di Battipaglia, prov. di Salerno (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).*

Ing. Maria Luisa Morrica

Fig. 7-8: *ortofoto satellitare e vista tridimensionale del Fabbricato di ricaduta del Subalterno 13 esecutato, in Via Pisano n. 12 di Battipaglia (SA) (fonte: Google Maps).*

Ing. Maria Luisa Morrica

Fig. 9: *stralcio catastale di dettaglio con delimitazione della Part.lla 398, il cui Sub. 13 è pignorato nell'ambito della E.I. 175/2023 (fonte Geoportale della provincia di Salerno).*

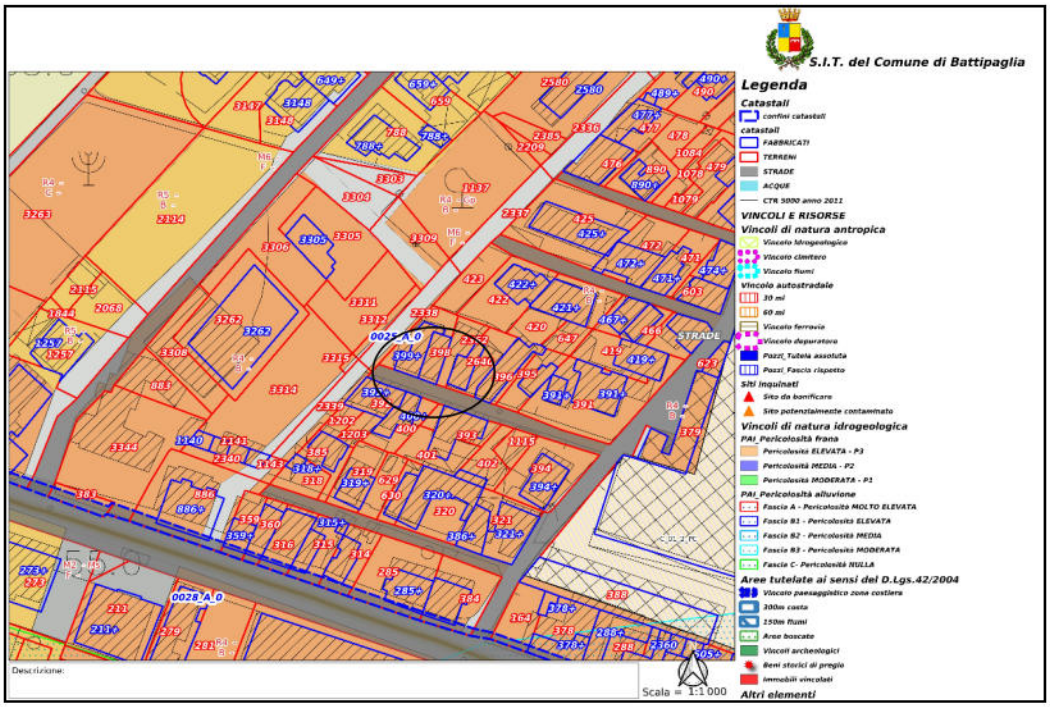


Fig. 10: ***Stralcio P.R.G. di Battipaglia (SA)****, con* ***indicazione dei vincoli e delle risorse****, nonché della zona di ricaduta del cespite (****Sub. 13 Part.lla 398 Foglio 25****), definita "****zona omogenea "B"****", come da Piano Urbanistico vigente.*

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
Dott. Ing. MARIA LUISA MORRICA
N. 6893 SEZ. A
Civile ed Ambientale

DESCRIZIONE DEL BENE AFFERENTE AL LOTTO UNICO

Il cespite pignorato **(Quota 1/1 del diritto di piena proprietà)** si trova in un Fabbricato plurilivello nella zona semiperiferica di Battipaglia, prov. di Salerno, precisamente in **Via Pisano civ. 12 (Loc. Belvedere)**. L'edificio di ricaduta del cespite risulta in discrete condizioni di conservazione, con struttura intelaiata in c.a., muratura in laterizio e copertura mista.

L'accesso al cespite esecutato avviene per il tramite di corte esterna protetta da cancello metallico non pignorata, comune anche ad altre unità immobiliari terze.

L'Appartamento al **Piano Terra** è articolato su un unico livello **(superficie utile totale pari a 61,70 m², superficie lorda commerciale pari a 72,00 m², altezza interna media pari a 2,70 m)**, ed è composto da *ingresso, cucina/soggiorno, lavanderia, due camere da letto, disimpegno e due WC*. I fronti liberi di affaccio, esclusivamente finestrati, sono due (lati sud-ovest).

L'Appartamento, in generale, si presenta in **buone condizioni di conservazione e manutenzione**. Sono state riscontrate **lievi tracce di infiltrazioni e macchie di umidità nei vani adibiti ai servizi**, come meglio dettagliato nel rilievo fotografico a seguire.

Gli ***infissi interni ed esterni*** risultano essere in buone condizioni di conservazione. L'intonacatura delle pareti è stata realizzata con vernice tradizionale di colore chiaro. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di medio/grande dimensione. Relativamente all'***impiantistica***, l'Appartamento è servito da impianto elettrico ed idrico, con illuminazione garantita da lampadari e faretti a soffitto.

Risulta presente una caldaia standard per il riscaldamento e ACS, ed è presente l'impianto di condizionamento dell'aria nella cucina/soggiorno. La cucina è alimentata da gas metano. Il Fabbricato di ricaduta è collegato alla rete fognaria comunale.

Segue ***Rilievo fotografico del LOTTO UNICO*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
Dott. Ing. MARIA LUISA MORRICA
N. 6893 SEZ. A
Civile ed Ambientale

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO

RILIEVO FOTOGRAFICO (ESTERNI) DEL LOTTO UNICO

Foto 1: *vista di Via Pisano, in Loc. Belvedere di Battipaglia (SA).*

Foto 2: *vista del Fabbricato di ricaduta P.lla 398, in corrispondenza del civ. 12 di Via Pisano.*

Foto 3: *vista della civ. 12 di Via Pisano.*

Foto 4: *vista della corte esterna di accesso, comune anche ad altre u.i. non esecutate.*

Ing. Maria Luisa Morrica

Foto 5: *vista dell'ingresso esclusivo al Sub. 13 esecutato.*

Segue ***Rilievo fotografico interni*** →

RILIEVO FOTOGRAFICO (INTERNI) DEL LOTTO UNICO

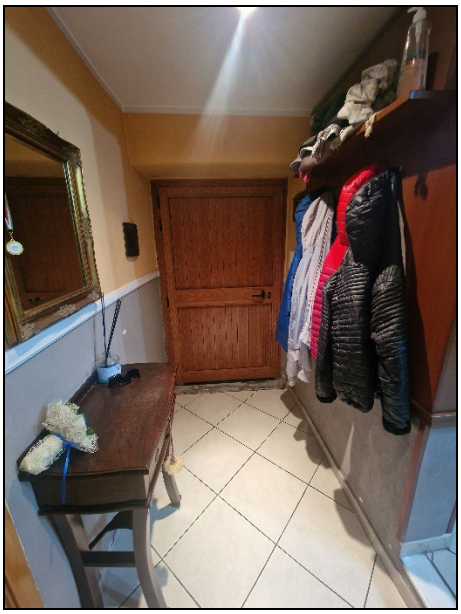
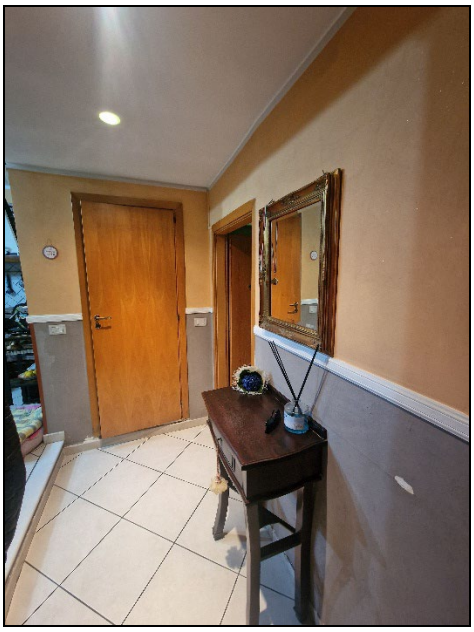
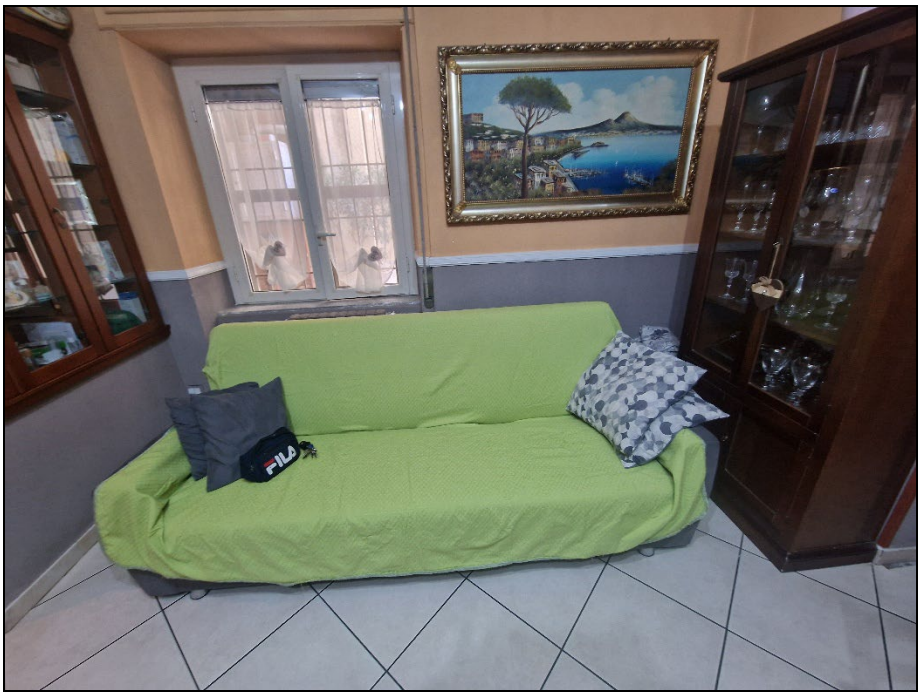


Foto 6-7: *viste degli interni dell'ingresso esclusivo al Sub. 13 esecutato.*



Ing. Maria Luisa Morrica

Foto 8-9: *viste della cucina/soggiorno.*



Ing. Maria Luisa Morrica

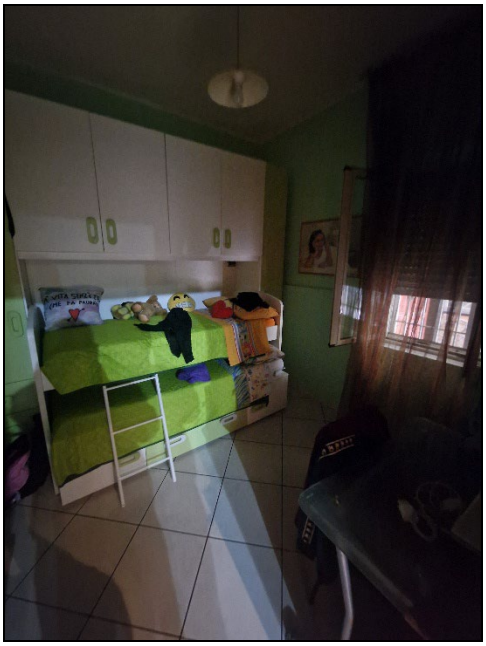


Foto 10: *vista della camera da letto, con affaccio sulla corte comune.*

Foto 11: *vista della lavanderia. Si notino lievi tracce di infiltrazioni sul soffitto.*

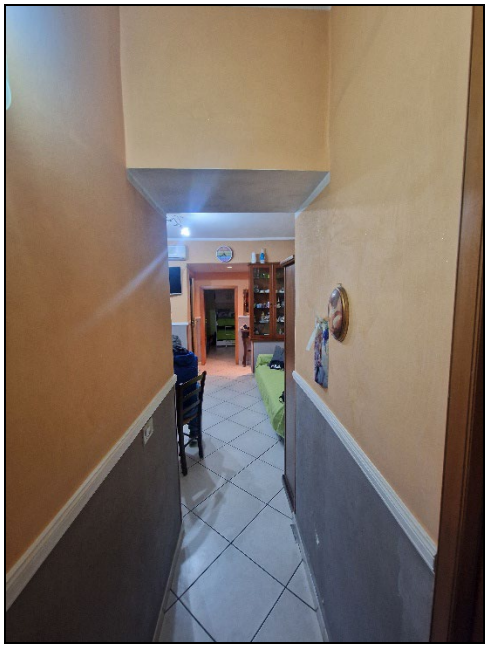


Foto 12: *vista del disimpegno di accesso alla zona notte.*

Foto 13: *vista della camera da letto con affaccio sul lato sud.*

Foto 14-15: *viste del WC, con affaccio finestrato. Si notino lievi tracce di infiltrazioni sul soffitto.*

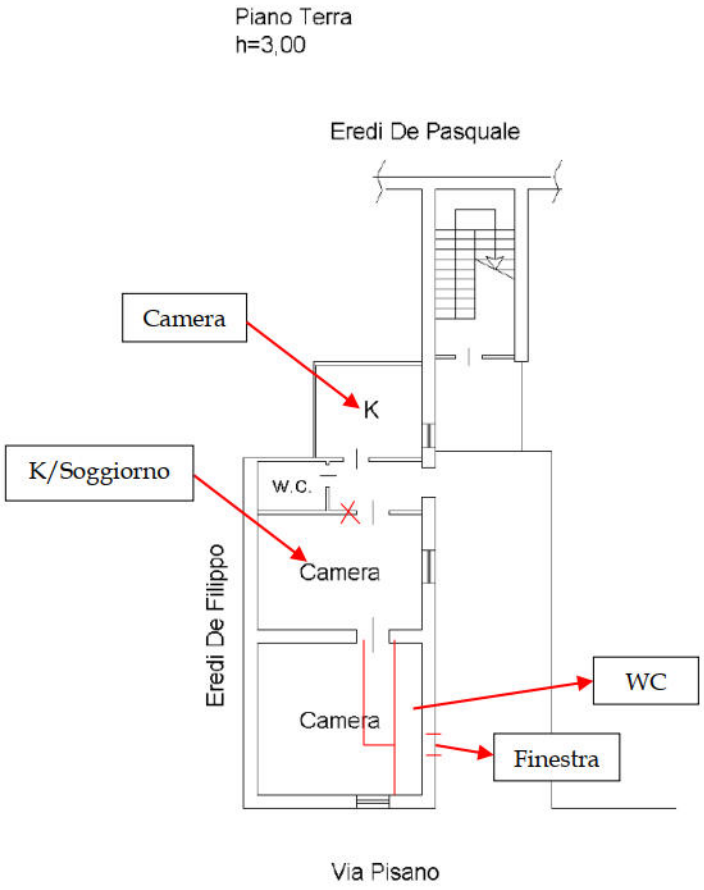
Seguono ***<u>Planimetria catastale e Planimetria digitalizzata con quote e superfici</u>*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO

La Planimetria catastale *(cfr. All. 5)* **risulta difforme rispetto allo stato di fatto** e mancante di riferimento all'orientamento. Non risultano, infatti, riportati un secondo WC e un disimpegno, entrambi ricavati nella zona notte, nonché la finestratura del WC stesso. Si riportano nel presente paragrafo, per confronto, sia la Planimetria catastale presente agli Atti sia la Planimetria digitalizzata dal C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi.

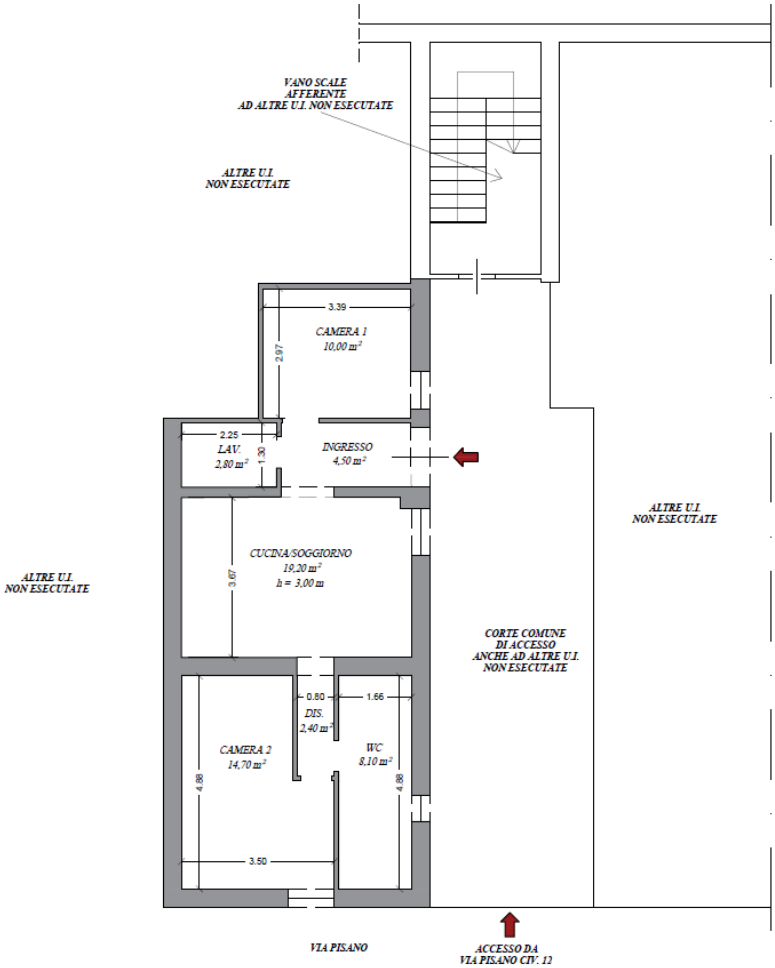
PLANIMETRIA CATASTALE (LOTTO UNICO)



***Planimetria catastale** in scala 1:200 (N.C.E.U. Battipaglia (SA) Foglio 25 Part. 398 Sub. 13).*

Ing. Maria Luisa Morrica

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA (LOTTO UNICO)



Planimetria digitalizzata *in scala 1:100* ***(N.C.E.U. Battipaglia (SA) Foglio 25 Part. 398 Sub. 13)****.*

Le consistenze superficiali nette sono intese al netto dei muri perimetrali.

Per ulteriori dettagli sugli aspetti descrittivi e illustrativi, si rimanda alla relazione grafico-fotografica priva di dati sensibili e pertanto destinabile alla pubblicità immobiliare, ma oltremodo utile per meglio comprendere lo stato dei luoghi sotto i molteplici aspetti tecnici.

Segue ***Quesito 5*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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."

PROVENIENZA DEL CESPITE ESECUTATO ALL'ESECUTATO

Dall'analisi della *Certificazione notarile* e per confronto con i *Titoli di proprietà*, il cespite esecutato di cui al LOTTO UNICO è pervenuto all'Esecutato Sig. OMISSIS con **Atto di Compravendita** *(Titolo di proprietà principale)* per ***Notaio Dott. Umberto Salomi*** del **22/12/2006 rep. 10178/2771**, trascritto il 29/12/2006 ai nn. R.G. 34535 e R.P. 28879, stipulato tra l'Acquirente OMISSIS *(Esecutato)* e la Venditrice OMISSIS *(dante causa dell'Esecutato)*. La Compravendita attiene alla **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** acquisita dall'Esecutato Sig. OMISSIS *(all'epoca e all'attualità **coniugato in regime di separazione legale dei beni**)* sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(pregressa toponomastica, attuale civico 12)*, Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72,00 m² (totale escluse aree scoperte: 72,00 m²) rendita 307,29 €.

Nella sezione "D" dell'Atto si specifica che "***la vendita è stata fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare venduta attualmente si trova e si possiede***, *conosciuto dalla parte acquirente, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ragione, azione, con tutti i diritti inerenti, con le servitù attive e passive se e come legalmente esistenti e costituite e con la **proporzionale Quota di comproprietà agli enti e spazi comuni del Fabbricato di cui fa parte***".

Ing. Maria Luisa Morrica

Relativamente, invece, alle ***provenienze ultraventennali***, si rappresenta che:

- alla *dante causa* dell'Esecutato, ovvero alla *Sig.ra OMISSIS*, l'immobile era pervenuto dalla *Sig.ra OMISSIS*, per il diritto di 1/1 della piena proprietà, in virtù di ***Atto di Compravendita per Notaio Dott. Leonardo Baldari del 31/01/2003 rep. 27785, trascritto a Salerno il 10/02/2003 al n. R.P. 4584***.

Per ulteriori dettagli sul regime di proprietà, si rimanda alla Certificazione notarile e alla Nota di trascrizione dell'Atto di acquisto contenuti in Allegati 3 del Volume Allegati.

Segue ***Quesito 6*** →

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."

Nella presente E.I. 175/2023 il Pignoramento aggredisce la Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del Sig. OMISSIS *(Esecutato)*, **coniugato in regime di separazione legale dei beni con matrimonio celebrato il 04/12/2005**.

Pertanto, **non si porrebbe alcuna questione divisionale** poiché il cespite esecutato è stato acquistato **successivamente al matrimonio contratto in regime di separazione dei beni,** con ***Atto di compravendita nel 2006***.

Si rileva, peraltro, anche l'acclarata **indivisibilità dell'Appartamento pignorato**, dotato di unico accesso, unico WC, unica cucina e unici punti di allaccio delle utenze.

*Segue **Quesito 7** →*

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 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 dell'Esecutato pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli."

STATO DI POSSESSO DEL BENE ESECUTATO

All'esito di interpellazione del *Sig. OMISSIS (Esecutato)*, durante le operazioni di accesso congiunto C.T.U./Custode del 05/05/2025, si è potuto apprendere che il LOTTO UNICO nel suo complesso risulta **privo di contratti di locazione**, e che pertanto **lo stesso è da considerarsi libero ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 175/2023**.

Relativamente al possesso materiale, si precisa che **l'Appartamento esecutato Sub. 13 è fruito dal nucleo familiare dell'Esecutato e dal Sig. OMISSIS stesso**.

*Segue **Quesito 8** →*

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."

Consultando i dati medi dell'Osservatorio, i dati medi del Borsino Immobiliare e i dati medi del Listino, eseguendone una media equi-ponderale, si ottiene il seguente Valore unitario medio di locazione del cespite pignorato:

VALORI OMI

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: SALERNO
Comune: BATTIPAGLIA
Fascia/zona: Periferica/LOCALITA`%20BELVEDERE,%20SERRONI%20BASSO,%20SERRONI%2
ALTO
Codice zona: D3
Microzona: 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	1100	1600	L	3,7	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	920	1300	L	3,1	4,1	L
Box	Normale	640	920	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	Normale	1150	1650	L	3,8	5,4	L

Stampa Legenda

VALORI Q/MQ

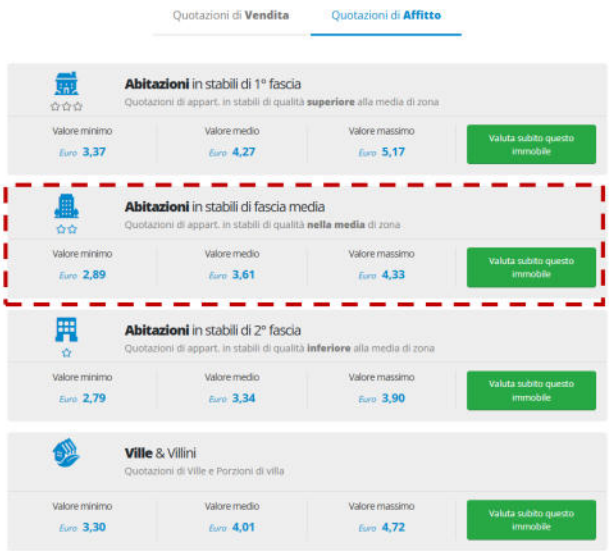
Battipaglia - Semicentrale - PORZIONE DI TERRITORIO A SUD DELL'AUTOSTRADA A/3 SERRONI BASSO - SVINCOLO AUTOSTRADALE - VIA PIAVE - VIA ADIGE - VIA DOMODOSSOLA , BATTIPAGLIA

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	1200	5
2024	Abitazioni tipo economico	850	4,5
2024	Abitazioni Signorili	1300	5,5
2024	Ville e Villini	1300	5,5
2024	Box	800	4
2024	Magazzini Depositi	600	3
2024	Negozi	1200	10
2024	Uffici	850	4
2024	Laboratori	600	3
2024	Capannoni industriali		

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO – Dott. Ing. MARIA LUISA MORRICA – N. 6893 SEZ. A – Civile ed Ambientale

VALORI BORSINO IMMOBILIARE



$$V_{unitario_locativo}\,[€/m^2] = \frac{\frac{3{,}50+4{,}40}{2}+4{,}50+3{,}46}{3} = 4{,}35\ €/m^2 \text{ mensili} \approx \mathbf{4{,}00\ €/m^2\ mensili}$$

Moltiplicando tale valore unitario medio per la consistenza metrica superficiale netta dell'Abitazione *(61,70 m²)*, arrotondando per lieve difetto considerando le caratteristiche di posizionamento (Piano Terra) e le lievi tracce di infiltrazioni presenti, si ottiene il seguente **canone mensile di locazione** con riferimento all'intero bene:

CANONE LOCATIVO LOTTO UNICO	4,00 €/m² mensili x 61,70 m² = $V_{unitario_locativo}$ *(sup. utile)*	246,80 €/mese ≈ **200,00 €/mese** *(duecento euro)* *-in cifra tonda-*

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO – Dott. Ing. MARIA LUISA MORRICA – N. 6993 SEZ. A – Civile ed Ambientale

Tale importo locativo è, peraltro, in perfetto accordo con un ***controllo analitico di capitalizzazione ad un tasso ordinario*** *per gli appartamenti del 2,5 % con oneri fiscali attorno al 25%*, come mostra il seguente calcolo di controllo:

$$V_{cap.} = \frac{Rannuo_netto}{r} = \frac{200{,}00\,\frac{€}{mese}\ x\ 12\ mesi\ x\ 75\%}{2{,}5\%} \approx \mathbf{72.000{,}00\ €}\ \textbf{\textit{(come stimato dal C.T.U.)}}$$

Resta ferma, in ogni caso, la più ampia facoltà della Custodia Giudiziale di prevedere qualsiasi importo in termini di indennità di occupazione.

Si ribadisce nuovamente che <u>il cespite risulta privo di contratti di locazione</u>.

Segue ***<u>Quesito 9</u>*** →

QUESITO 9

"Indichi il regime patrimoniale dell'Esecutato, 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."

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Dall'***Estratto – riassunto del registro degli Atti di Matrimonio del 14/11/2023*** *(Estratto – Riassunto del registro degli Atti di Matrimonio parte II serie A n° 169 dell'anno 2005)*, risulta il **matrimonio celebrato il giorno 04/12/2005** in Battipaglia (SA) tra l'Esecutato Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS, in **regime di separazione legale dei beni**.

Il LOTTO UNICO è stato acquisito dall'Esecutato in virtù di ***Atto di Compravendita*** per ***Notaio Dott. Umberto Salomi*** del **22/12/2006**, in data successiva al matrimonio celebrato nel 2005.

Pertanto, **non si porrebbe alcuna questione divisionale**.

*Segue **Quesito 10** →*

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)."

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come asserito dall'Esecutato in sede di accesso congiunto C.T.U./Custode, il cespite pignorato *(LOTTO UNICO)*, che si trova all'interno di un Fabbricato plurifamiliare, presenta **accesso autonomo e indipendente** dal vialetto comune all'intero Fabbricato. Infatti, **l'accesso al cespite esecutato avviene per il tramite di corte esterna protetta da cancello metallico non pignorata, comune anche ad altre unità immobiliari terze**.

Infine, il medesimo Edificio P.lla 398 **non è provvisto di alcuna Amministrazione Condominiale**, così come **non sussistono formalità, vincoli e oneri di altra natura**.

*Segue **Quesito 11** →*

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."

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U. in date **08/11/2023-28/04/2025**, si evince che risultano interessare il compendio pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli *(cfr. All.ti 6)*:

- ➔ **ALL.6B) Nota di trascrizione di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 18/07/2023 *(su cui è incardinata la presente E.I. 175/2023)*, **trascritto il 31/08/2023 Presentazione n. 14 ai nn. R.G. 36901 R.P. 29710**, a favore di OMISSIS *(Creditore Procedente in qualità di Cessionario del credito da parte del Gruppo Bancario OMISSIS – Creditore Ipotecario)* contro OMISSIS *(Esecutato)*, per una somma di 83.475,89 €, oltre le spese borsuali e compensi professionali, le spese di notifica, gli ulteriori interessi liquidati al tasso, dalla scadenza e con le modalità indicate nel ricorso monitorio, spese ed accessori successivi. Detto Pignoramento aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(pregressa toponomastica, attuale civico 12)*, Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72,00 m² (totale escluse aree scoperte: 72,00 m²) rendita 307,29 €.

- ➔ **ALL.6C) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA**, numero di repertorio 10179/2772, **iscritta il 29/12/2006 ai nn. R.G. 70646 R.P. 20329**, a favore di OMISSIS
- ➔ *(Creditore diverso dal Procedente ed intervenuto, attraverso la cessionaria OMISSIS, nella presente E.I. 175/2023)* e contro OMISSIS *(Esecutato)*. La suddetta formalità aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA**

PROPRIETÀ sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(pregressa toponomastica, attuale civico 12)*, Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72,00 m² (totale escluse aree scoperte: 72,00 m²) rendita 307,29 €.

➔ **ALL.6D) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA**, numero di repertorio 33427/11151, **iscritta il 11/02/2005 ai nn. R.G. 7342 R.P. 1197**, a favore di OMISSIS *(Creditore ipotecario cessionario del credito all'attuale Procedente OMISSIS)*, contro OMISSIS *(dante causa dell'Esecutato)* e contro OMISSIS *(Soggetto Terzo, Debitore non datore di ipoteca)*. La suddetta formalità aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(pregressa toponomastica, attuale civico 12)*, Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72,00 m² (totale escluse aree scoperte: 72,00 m²) rendita 307,29 €.

➔ **ALL.6E) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE**, numero di repertorio 10179/2772, **iscritta il 24/01/2025 ai nn. R.G.3312 R.P. 333**, a favore di OMISSIS *(Creditore ipotecario cessionario del credito all'attuale Procedente OMISSIS)*, contro OMISSIS *(dante causa dell'Esecutato)*, contro OMISSIS *(Esecutato)* e contro OMISSIS *(Soggetto Terzo, Debitore non datore di ipoteca)*. La suddetta formalità aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(pregressa toponomastica, attuale civico 12)*, Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72,00 m² (totale escluse aree scoperte: 72,00 m²) rendita 307,29 €.

Si indica anche il quadro generale ***costi per le relative cancellazioni aggiornato al 27/11/2017*** secondo le ***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

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente Procedura Esecutiva E.I. 175/2023, sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (x 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	**€ 294,00**
Ipoteca volontaria (x 3)	-	-	€ 35,00 x 3	**€ 105,00**

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a *(1 Pignoramento e 2 Ipoteche volontarie)*:

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO – Dott. Ing. MARIA LUISA MORRICA N. 6893 SEZ. A – Civile ed Ambientale

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

294,00 € + 105,00 € = **399,00 €** *(diconsi euro trecentonovantanove/00)*

Detto importo, soggetto ad eventuali verifiche e/o modificazioni da parte dell'Agenza delle Entrate e presumibilmente non a carico dell'Acquirente finale Terzo, rientra nelle oscillazioni di stima e lo stesso può considerarsi ricompreso nei ribassi formali per la formazione del prezzo base di vendita del LOTTO UNICO, aldilà delle valutazioni estimative.

Segue ***Quesito 12*** →

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."

VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi il **08/11/2023-28/04/2025**, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobili). Tale documentazione è riportata in **All.ti 5 – Dati catastali** (visure catastali per soggetto e per immobili, estratto di mappa Wegis ed elenco immobili):

- ➔ **ALL.5A) Visura storica per soggetto Esecutato** OMISSIS: terreni e fabbricati siti nella provincia di Salerno (SA);

- ➔ **ALL.5B) Visura storica per immobile** N.C.E.U. Battipaglia (SA) Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13 (LOTTO UNICO) e **planimetria catastale attuale** (formato A4 – scala 1:200);

- ➔ **ALL.5C) Mappa Wegis** Foglio 25 Part.lla 398;

- ➔ **ALL.5D) Elenco immobili/subalterni** Foglio 25 Part.lla 398 *(risulta assente elaborato planimetrico)*;

- ➔ **ALL.5E) Visura storica per immobile** N.C.E.U. Battipaglia (SA) Foglio 25 Particella 398 ex Subalterno 12;

- ➔ **ALL.5F) Visura storica per immobile** N.C.E.U. Battipaglia (SA) Foglio 25 Particella 398 Subalterno 10.

Ing. Maria Luisa Morrica

Inoltre, in medesime date, sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori e sugli immobili**. Tale documentazione è riportata in **All.ti 6 - Visure ipotecarie**:

- ➔ **ALL.6A) Elenco formalità per immobile (LOTTO UNICO)** aggiornato al 08/11/2023 e al 28/04/2025;

- ➔ **ALL.6B) Nota di trascrizione di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 18/07/2023 *(su cui è incardinata la presente E.I. 175/2023)*, **trascritto il 31/08/2023 Presentazione n. 14 ai nn. R.G. 36901 R.P. 29710**, a favore di OMISSIS *(Creditore Procedente in qualità di Cessionario del credito da parte del Gruppo Bancario OMISSIS – Creditore Ipotecario)* contro OMISSIS *(Esecutato)*, per una somma di 83.475,89 €, oltre le spese borsuali e compensi professionali, le spese di notifica, gli ulteriori interessi liquidati al tasso, dalla scadenza e con le modalità indicate nel ricorso monitorio, spese ed accessori successivi. Detto Pignoramento aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(pregressa toponomastica, attuale civico 12)*, Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72,00 m² (totale escluse aree scoperte: 72,00 m²) rendita 307,29 €.

- ➔ **ALL.6C) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA**, numero di repertorio 10179/2772, **iscritta il 29/12/2006 ai nn. R.G. 70646 R.P. 20329**, a favore di OMISSIS *(Creditore diverso dal Procedente ed intervenuto, attraverso la cessionaria OMISSIS, nella presente E.I. 175/2023)* e contro OMISSIS *(Esecutato)*. La suddetta formalità aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(pregressa toponomastica, attuale civico 12)*, Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani,

superficie catastale 72,00 m² (totale escluse aree scoperte: 72,00 m²) rendita 307,29 €.

➔ **ALL.6D) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA**, numero di repertorio 33427/11151, **iscritta il 11/02/2005 ai nn. R.G. 7342 R.P. 1197**, a favore di OMISSIS *(Creditore ipotecario cessionario del credito all'attuale Procedente OMISSIS)*, contro OMISSIS *(dante causa dell'Esecutato)* e contro OMISSIS *(Soggetto Terzo, Debitore non datore di ipoteca)*. La suddetta formalità aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(pregressa toponomastica, attuale civico 12)*, Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72,00 m² (totale escluse aree scoperte: 72,00 m²) rendita 307,29 €.

➔ **ALL.6E) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE**, numero di repertorio 10179/2772, **iscritta il 24/01/2025 ai nn. R.G.3312 R.P. 333**, a favore di OMISSIS *(Creditore ipotecario cessionario del credito all'attuale Procedente OMISSIS)*, contro OMISSIS *(dante causa dell'Esecutato)*, contro OMISSIS *(Esecutato)* e contro OMISSIS *(Soggetto Terzo, Debitore non datore di ipoteca)*. La suddetta formalità aggredisce **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ** sul cespite configurato come **LOTTO UNICO**: *Appartamento al Piano Terra, sito in un Fabbricato condominiale di Via Pisano n. 12, Località Belvedere di Battipaglia (SA).* **Dati catastali**: **N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 25 Particella 398 Subalterno 13**, Via Pisano n. 10 *(pregressa toponomastica, attuale civico 12)*, Piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72,00 m² (totale escluse aree scoperte: 72,00 m²) rendita 307,29 €.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze sostanziali**, ad eccezione della pregressa indicazione toponomastica indicata in Visura Catastale *(Via Pisano n. 10, invece dell'attuale Via Pisano n. 12)*.

Ing. Maria Luisa Morrica

In ogni modo, **le lievi discrasie sopra evidenziate non pregiudicano dal punto di vista prettamente tecnico il prosieguo dell'*iter* procedurale di cui alla presente E.I. 175/2023**.

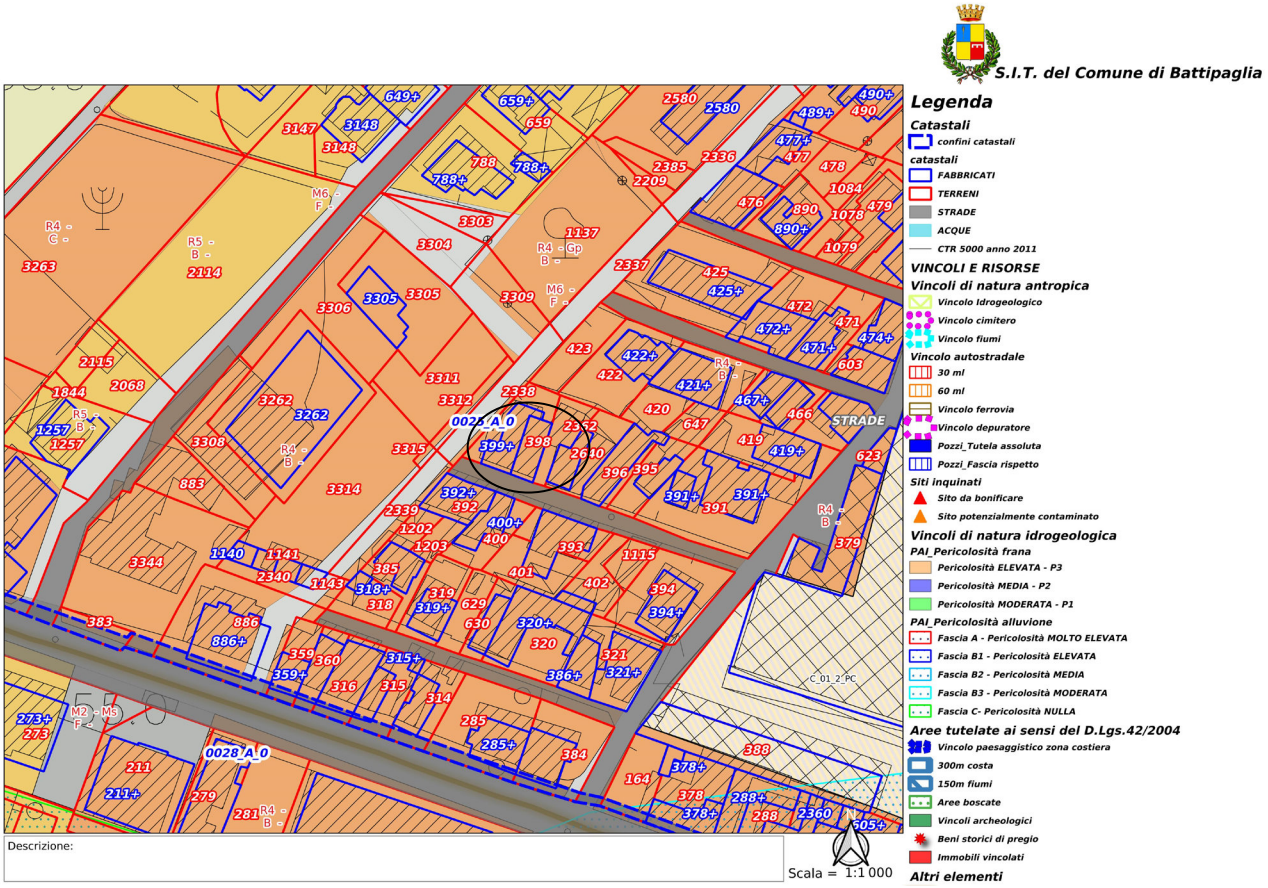
Segue ***Quesito 13*** →

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

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE PIGNORATO

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, il *Fabbricato Part.lla 398* di cui al LOTTO UNICO *(Sub. 13 esecutato)* ricade in ***Zona Omogenea "B"*** – ***"Ambito equivalente Semi consolidato"***, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del ***Comune di Battipaglia*** *(P.R.G. approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblicazione n. 1636 del 30/03/ 1972 e successive integrazioni e modificazioni* nonché *P.U.C. di Battipaglia ai sensi della L.R. n. 16 del 22/12/2004).*



***Stralcio P.R.G. di Battipaglia (SA)**, con **indicazione dei vincoli e delle risorse**, nonché della zona di ricaduta del cespite (**Sub. 13 Part.lla 398 Foglio 25**), definita "zona omogenea "B", come da Piano Urbanistico vigente.*

Relativamente, invece, agli **aspetti edilizi**, la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a inoltrare apposita istanza all'Ufficio Tecnico Comunale di Battipaglia (SA) con Protocollo n. 93399 del 13/11/2023, reiterata poi a seguito della ripresa delle operazioni peritali in data 07/04/2025.

Si è avuto, dunque, modo di appurare, sia all'esito del riscontro presso l'Ufficio Tecnico sia per confronto con il Titolo di proprietà principale, che l'Edificio di ricaduta del cespite pignorato è stato **edificato in epoca antecedente al 01/09/1967**, in virtù di **Autorizzazione Edilizia n. 18087 del 16/10/1957**, con ultimazione dei lavori nel febbraio 1958.

Ing. Maria Luisa Morrica

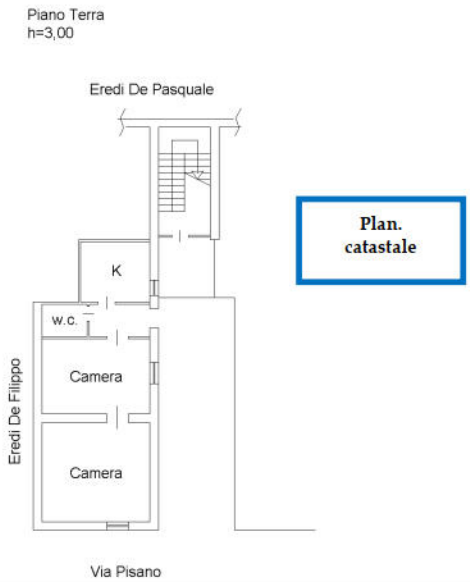
Nello specifico, per l'intero Edificio P.lla 398 di ricaduta del ***LOTTO UNICO esecutato Subalterno 13***, successivamente, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Battipaglia **Autorizzazione alle opere di ristrutturazione con Prot. n. 10988 del 07/05/1980** *(Concessione Edilizia per la sopraelevazione del Piano Primo)*.

Altresì, come si legge peraltro anche nell'*Atto di proprietà principale del 2006 per Notaio Dott. Umberto Salomi*, l'immobile al Piano Terra Sub. 13 esecutato non sarebbe stato oggetto di opere o interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi, neanche in sanatoria.

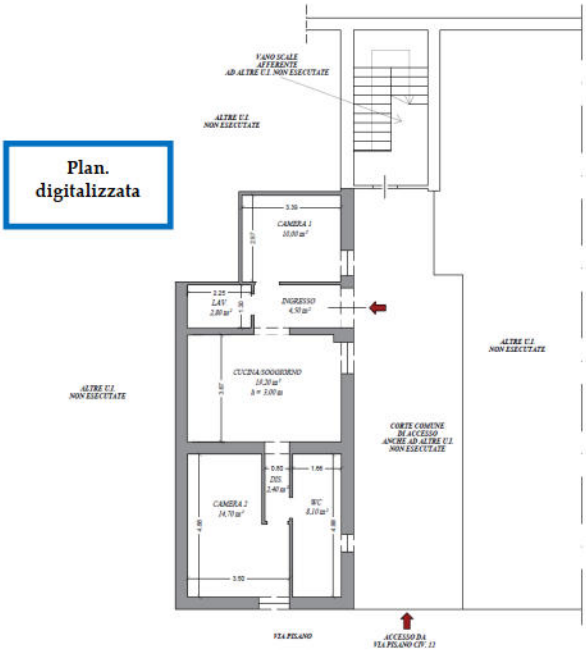
Relativamente all'**Abitabilità/Agibilità**, si rappresenta che è stato rilasciato dal Comune di Battipaglia **Certificato di Abitabilità n. 1100 del 25/09/1959** e **Certificato di Abitabilità *(per la sopraelevazione ed ampliamento)* n. 1306 del 22/03/1961**.

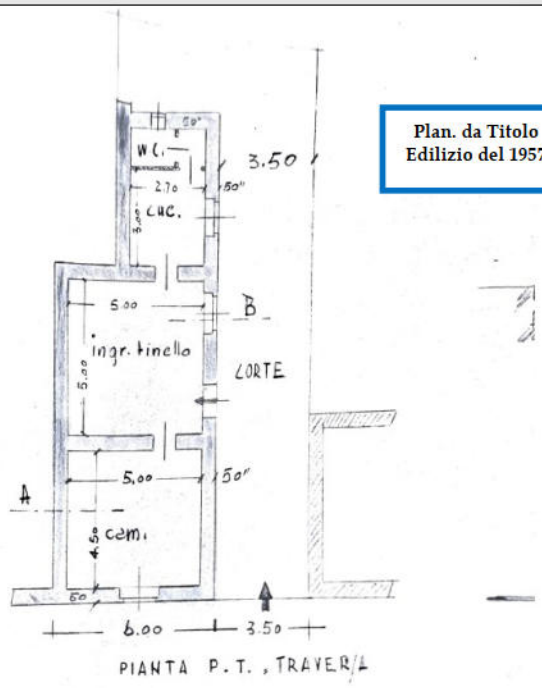
Dal punto di vista della **regolarità catastale**, si segnala la presenza di Pratica catastale avente ad oggetto la ***"DIVISIONE del 07/07/2004 n. SA0285332 in atti dal 07/07/2004 (n. 43853.1/2004)"***, in virtù della quale è stato soppresso l'originario Subalterno 12 con la generazione degli *attuali Sub. 13 (oggetto di Esecuzione) e Sub. 14 (non oggetto di Pignoramento e di proprietà Terza)*.

Per quanto attiene alla **conformità planimetrica**, si rappresenta che **la Planimetria catastale e assentita risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi**, come riscontrato in data accesso congiunto C.T.U./Custode del 05/05/2025 *(cfr. grafici successivi)*. Non risultano, infatti, riportati un secondo WC e un disimpegno, entrambi ricavati nella zona notte, nonché la finestratura del WC stesso, né è correttamente indicato l'orientamento cartografico.



Confronto tra ***Planimetria catastale, Planimetria digitalizzata*** *dello* ***stato effettivo dei luoghi*** *e* ***Planimetrie assentite*** *presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Battipaglia (SA), relative ai Titoli edilizi di cui all'****Autorizzazione a Costruire del 16/10/1957****.*





Ing. Maria Luisa Morrica

Per completezza di informazione, si rappresenta che per l'intero Fabbricato P.lla 398 è stata rilasciata *Autorizzazione Prot. 18912 del 20/09/1963 per la realizzazione della copertura a tetto*. Inoltre, a seguito di Istanza di Condono Edilizio, è stata rilasciata "*Sanatoria di opere edilizia abusive" Prot. 80122 del 04/11/2016* relativamente alla realizzazione di una Veranda ancorata all'Appartamento al Piano primo del medesimo Fabbricato di ricaduta *(immobile terzo e non oggetto di Esecuzione)* e, sempre per altro immobile non esecutato Sub. 10 nello stesso Edificio di ricaduta del cespite esecutato, è stata rilasciata *Sanatoria di opere edilizie abusive Prot. 004130/95 del 27/04/2000*.

Ferma restando ogni valutazione e parere formale in capo agli Uffici Tecnici preposti per competenza *(Settore Edilizia di Battipaglia e Agenzia del Territorio)*, a fini puramente estimativi, la sottoscritta C.T.U., alla luce delle discrasie come sopra evidenziate, ravvede motivi di detrazione legati agli ***aspetti edilizio-catastali*** per la ***redazione di DOCFA e presentazione di CILA in sanatoria con S.C.A. ed ogni altra opportuna pratica connessa,*** detrazioni espresse in percentuale per il tramite di coefficienti di minusvalenza, come più ampiamente dettagliato al successivo *Quesito 14 sulla Stima*.

Segue ***Quesito 14 di Stima*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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."

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della ***stima del LOTTO UNICO***, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali e preso atto delle condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture sia interne che esterne, nonché valutato anche il contesto di ricaduta del cespite ubicato nella zona suburbana-periferica di Battipaglia (SA), è stato nella fattispecie adottato un ***doppio procedimento di stima***, di seguito descritto:

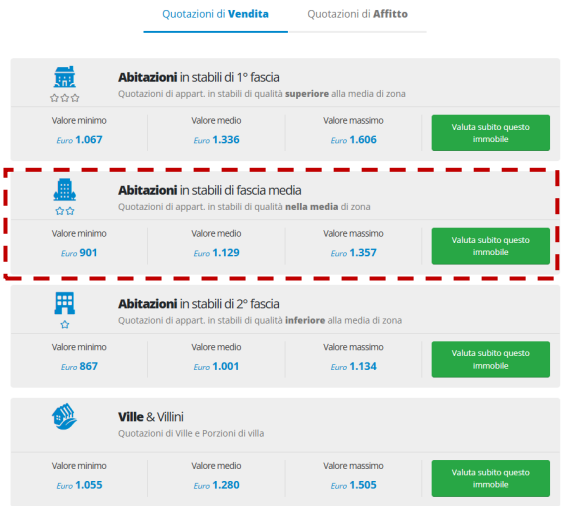
1) Procedimento di stima indiretta mono-parametrico basato sul parametro superficiale, adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Si è ottenuto, per mediazione dei Valori medi OMI, dei valori medi Borsino e dei Valori puntuali di Listino quotazioni metro quadro/FIAIP il *Valore unitario con riferimento alla zona semiperiferica di Battipaglia (SA)*, per poi ottenere il Valore di mercato del LOTTO UNICO per il tramite di opportuni coefficienti di merito correttivi.

Ing. Maria Luisa Morrica

Sono state, dunque, seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine. La valutazione del cespite di cui al LOTTO UNICO è stata, dunque, effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio su base mono-parametrica 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;

Battipaglia - Semicentrale - PORZIONE DI TERRITORIO A SUD DELL'AUTOSTRADA A/3 SERRONI BASSO - SVINCOLO AUTOSTRADALE - VIA PIAVE - VIA ADIGE - VIA DOMODOSSOLA , BATTIPAGLIA

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	1200	5
2024	Abitazioni tipo economico	850	4,5
2024	Abitazioni Signorili	1300	5,5
2024	Ville e Villini	1300	5,5
2024	Box	800	4
2024	Magazzini Depositi	600	3
2024	Negozi	1200	10
2024	Uffici	850	4
2024	Laboratori	600	3
2024	Capannoni industriali		

- 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:

- 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.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: SALERNO
Comune: BATTIPAGLIA
Fascia/zona: Periferica/LOCALITA'%20BELVEDERE,%20SERRONI%20BASSO,%20SERRONI%2 ALTO
Codice zona: D3
Microzona: 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	1100	1600	L	3,7	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	920	1300	L	3,1	4,1	L
Box	Normale	640	920	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	Normale	1150	1650	L	3,8	5,4	L

Stampa Legenda

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
Dott. Ing. MARIA LUISA MORRICA
N. 6893 SEZ. A
Civile ed Ambientale

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:

VALORE UNITARIO – FONTI INDIRETTE – ABITAZIONI		
$V_{unitario}$	V_u [€/m²] = $\frac{1.100,00 + 1.600,00}{2} + 1.129,00 + 1.200,00 / 3$ da Valori O.M.I. [€/m²] da Valori Borsino Immobiliare [€/m²] da Quotazioni metro quadro/FIAIP [€/m²]	= 1.226,33 €/m² **~ 1.230,00 €/m²**

2) Procedimento di stima diretta per ricognizione delle Agenzie immobiliari di zona e raffronto con offerte immobiliari di beni analoghi:

Come sopra premesso, il primo risultato ottenuto con il metodo indiretto è stato raffrontato con i pareri raccolti presso agenti immobiliari di zona, onde valutare eventuali fattori di incidenza del mercato locale, che potrebbero sfuggire ad un'analisi più globale. Sono state, dunque, seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Ing. Maria Luisa Morrica

VALORE UNITARIO – FONTI DIRETTE – ABITAZIONI

OFFERTA IMMOBILIARE n. 1

8 foto | Mappa

Trilocale in vendita in via Antonio Canova s.n.c

Battipaglia Vedi mappa

89.000 €

Calcola mutuo Confronta mutui

75 m2 | 3 locali | 1° piano senza ascensore

€/m² ~ **1.187,00 €/m²**

VALORE UNITARIO PER LA STIMA DEL LOTTO UNICO *(dato dalla media tra il valore ottenuto tramite fonti indirette e il valore ottenuto tramite fonti dirette)*		
$V_{unitario1}$	V_{u1} [€/m²] = (1.230,00 + 1.187,00)/2 1.230,00: da fonti indirette [€/m²] 1.187,00: da fonti dirette [€/m²]	= 1.208,50 €/m² ~ **1.210,00 €/m²**

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO – Dott. Ing. MARIA LUISA MORRICA – N. 6893 SEZ. A – Civile ed Ambientale

STIMA LOTTO UNICO

Moltiplicando detto valore per la consistenza superficiale lorda del LOTTO UNICO, apportando gli opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione *(cfr. L. 392/1978 "Legge sull'equo canone")*, si ottiene il ***Valore di mercato*** del LOTTO UNICO. In particolare, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti, espressi in percentuale, grazie ai quali è possibile tenere conto anche dello stato di manutenzione/conservazione degli interni, per poi ottenere il ***Valore a base d'asta*** del LOTTO UNICO.

- ***stato locativo***: ***abitazioni libere (0%)***, *abitazioni locate a canone libero (-20%); abitazioni locate stagionalmente (-5%);*
- ***piano***: *seminterrato (-25% con ascensore e senza), terra o rialzato (-10% con giardino e* ***-20% senza giardino****), primo (-10% con e senza ascensore), secondo (-3% con ascensore; -15% senza ascensore), terzo (0% con ascensore; -20% senza ascensore), superiore (+5% con ascensore; -30% senza ascensore),* ***ultimo*** *(+10% con ascensore;* ***-30% senza ascensore****), attico (+20% con ascensore; -20% senza ascensore);*
- ***riscaldamento***: ***autonomo (+5%)***, *centralizzato (0%), centralizzato con contabilizzatore (+2%); assente (-5%);*
- ***esposizione e vista***: ***esterna panoramica (+10%)***, *esterna (+5%),* ***mista (0%)***, *interna (-5%), completamente interna (-10%);*
- ***stato di conservazione***: ***da ristrutturare (-10%)***, ***buono stato (0%)***, *ristrutturato (+5%), finemente ristrutturato (+10%); nuova costruzione (+10%);*
- ***età edificio***: *1 – 20 anni (stato ottimo) 0%, (stato normale) 0%, (stato scadente) -5%; 20 – 40 anni (stato ottimo) 5% (stato normale) 0%, (stato scadente) -10%;* ***oltre 40 anni*** *(stato ottimo) 10%* ***(stato normale) 0%****, (stato scadente) -15%;*
- ***luminosità***: *molto luminoso (+10%),* ***luminoso (+5%)***, *mediamente luminoso (0%,), poco luminoso (-5%).*

TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI:

100% + [0% -20% + 5% + 0% + 0% + 0% + 5%] = ***90%***

Ing. Maria Luisa Morrica

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO N.C.E.U. BATTIPAGLIA (SA) FOGLIO 25 PARTICELLA 398 SUBALTERNO 13		
$V_{mercato}$ **Appartamento** **Piano T°** **Sub. 13**	V_1 [€] = 72,00 x 1.210,00 x 90% Superficie lorda [m²] ; V_{u1} [€/m²] ; Coeff. correttivi *(cfr. L. 392/1978)*	= 78.408,00 € ~ 78.000,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO		**78.000,00 €**

ONERI COMPLESSIVI A DETRARSI – LOTTO UNICO N.C.E.U. BATTIPAGLIA (SA) FOGLIO 25 PARTICELLA 398 SUBALTERNO 13	
Detrazioni per: • *redazione di pratica DOCFA e presentazione di CILA in sanatoria con S.C.A. presso il Comune di Battipaglia;* • *ripristino lievi tracce di infiltrazioni presenti.* *(detrazioni espresse in percentuale: 5÷10% del Valore di mercato ~ 6.000,00€)*	- ~ **6.000,00 €**

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO N.C.E.U. BATTIPAGLIA (SA) FOGLIO 25 PARTICELLA 398 SUBALTERNO 13	
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO	**78.000,00 €**
DETRAZIONI A FARSI A CORPO	- ~ **6.000,00 €**
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO	**72.000,00 €** *(euro settantaduemila/00)*

Segue ***Quesito 15*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO – Dott. Ing. MARIA LUISA MORRICA N. 6993 SEZ. A – Civile ed Ambientale

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."

QUANTIFICAZIONE SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI

All'esito dell'accesso C.T.U., come peraltro asserito nel verbale dall'Esecutato *Sig. OMISSIS*, che ha consentito l'accesso, i beni mobili e i materiali d'arredo interni sono di proprietà del nucleo familiare dell'Esecutato.

I **costi di trasloco** potrebbero stimarsi in **1.500,00 €**, importo che tuttavia la scrivente non ritiene di detrarre dal valore di stima, in quanto lo stesso nucleo familiare dell'Esecutato potrebbe essere interessato alla conservazione dei beni mobili e, se si rendesse necessario, provvederebbe al trasloco a proprie spese.

Relativamente al **Valore dei beni mobili e materiali d'arredo** presenti all'interno dell'Appartamento, il valore complessivo potrebbe essere stimato complessivamente attorno ai **15.000,00 €**.

*Segue **Quesito 16** →*

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) - di 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 5), 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."*

Si rimanda al file separato denominato "**SCHEDA SINTETICA ESPERTO STIMATORE**", così come predisposto e disponibile sul sito internet del Tribunale di Salerno, contenente la descrizione sintetica e le altre informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva.

Segue ***Quesito 17*** →

Ing. Maria Luisa Morrica

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."

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA

La **documentazione grafico–fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito sintetizzate, è completata con opportune didascalie e la stessa è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. Il rilievo metrico del LOTTO UNICO è stato eseguito dal C.T.U. alla presenza dell'Esecutato *Sig. OMISSIS* e del *Custode Giudiziario Dott. OMISSIS (cfr. Verbale in All. 8)*.

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: 6 mm a 10 m, 30 mm a 50 m, 60 mm a 100 m;
  - tecnologia IP 54;
- **rollina metrica tradizionale**: **portata max 10 metri lineari**.

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le Planimetrie rinvenute dai dati catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale *(cfr. Allegati 10)*.

Il rilievo fotografico del LOTTO è stato realizzato con l'ausilio di **fotocamera Samsung SM-S908B/DS**, con le seguenti specifiche tecniche:

- 12 MP Fotocamera Ultra Grandangolare Dual Pixel AF, F2.2, FOV 120˚;
- 108 MP Fotocamera Grandangolare AF, OIS, F1.8, FOV 85˚;
- Teleobiettivo da 10MP 3x Zoom Ottico, AF, OIS, F2.4, FOV 36˚;

- Teleobiettivo da 10MP 10x Zoom Ottico, AF, OIS, F4.9, FOV 11˚;
- diaframma con apertura *f* 1.8 + *f* 2.2 + *f* 2.4 + *f* 4.9;
- zoom digitale fino a 10x;
- autofocus con Focus Pixels;
- HDR automatico per le foto;
- stabilizzazione automatica dell'immagine;
- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: JPEG.

Il LOTTO UNICO è stato completamente inquadrato con:

- *l'identificazione dell'accessibilità al Lotto esecutato;*
- *l'individuazione del contesto urbano di ricaduta;*
- *la localizzazione dell'unità immobiliare nell'ambito del Fabbricato di ricaduta;*
- *il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.*

La relazione grafico fotografica è stata redatta in separato file distinto dalle presenti risposte ai quesiti del mandato. Detto file, privo di dati sensibili, è destinabile alla pubblicità immobiliare.

Segue ***Quesito 18*** →

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."

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, non si è reso necessario contattare l'Ill.ma G.E. in quanto l'Esperto è riuscito a concertare, unitamente alla Custodia che ha curato le operazioni di notifica, un accesso bonario presso l'Abitazione esecutata e ha trovato debiti riscontri presso i Pubblici Uffici.

*Segue **Quesito 19** →*

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."

Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 175/2023, è stato nominato il Custode giudiziario nella persona del *preg.mo Dott. OMISSIS* e, dunque, sarà cura della sottoscritta tenersi a completa disposizione della Custodia Giudiziale in itinere di procedura.
Con riferimento alla presenza di ***problemi strutturali e/o danni***, si sottolinea che non si ravvedono particolari fenomeni di degrado che possano recare pregiudizio statico all'unità immobiliare esecutata di cui al LOTTO UNICO.

Segue ***Congedo C.T.U.*** →

CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, 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 07/10/2025** già fissata dall'Ill.ma G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio.

La presente relazione di Elaborato Peritale si compone di n. **69 pagine**, compresa l'intestazione ed oltre **10 gruppi di Allegati**.

Con Osservanza.

Salerno, 22/05/2025

Il **C**onsulente **T**ecnico d'**U**fficio

Ing. Maria Luisa Morrica
(f.to digitalmente)

Segue, in Appendice, ***Elenco allegati*** →

VOLUME ALLEGATI

ALLEGATI 1: DECRETO DI NOMINA, VERBALE DI CONFERIMENTO DEL MANDATO DEL G.E. E RACCOMANDAZIONI GENERALI PER IL C.T.U.

ALLEGATI 2: COPIE ATTI DEL PROCEDIMENTO

ALLEGATI 3: TITOLI DI PROPRIETÀ PRINCIPALE E RELATIVA TRASCRIZIONE

ALLEGATI 4: DATI ANAGRAFICI DELL'ESECUTATO

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ALLEGATI 6: VISURE IPOTECARIE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ATTINENTI AL CESPITE ESECUTATO

ALLEGATI 7: TITOLI EDILIZI DEL BENE PIGNORATO

ALLEGATI 8: VERBALE DI ACCESSO CONGIUNTO C.T.U./CUSTODE

ALLEGATI 9: VALORI O.M.I., VALORI BORSINO IMMOBILIARE, LISTINO QUOTAZIONI AL METRO QUADRO (DATI ESTIMATIVI)

ALLEGATI 10: INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RILIEVI METRICI DEL BENE ESECUTATO

ALTRI ALLEGATI:

RISPOSTE CON OMISSIS PER PUBBLICAZIONE SU SITO ASTE IMMOBILI;

RIEPILOGO SINTETICO E DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO;

PROSPETTO SINTETICO DEL LOTTO UNICO CON VALORE A BASE D'ASTA;

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA DEL LOTTO UNICO;

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE: CRONOLOGIA E RICEVUTE COMPLESSIVE PER SPESE TECNICHE PERITALI.

Ing. Maria Luisa Morrica

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
Dott. Ing. MARIA LUISA MORRICA
N. 6893 SEZ. A
Civile ed Ambientale