

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**Dott. ssa Enza Faracchio**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 156/2022 -**

**(data udienza 20/06/2023)**

➤ **Creditore procedente**

Rappresentante Legale:

➤ **Debitrice**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

*Vietri sul Mare, Giugno 2023*

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. Teresa Tafuri**  
**Via Piliero, 60 - 84019**  
**Albori, Vietri sul Mare (SA)**  
**Cell: 347 5313711**  
**Pec:teresa.tafuri@ordingsa.it**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



|    |                                       |   |
|----|---------------------------------------|---|
| 1. | PREMESSA.....                         | 5 |
| 2. | RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO ..... | 9 |

**Quesiti 1-2-3:** *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti 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 in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; .....*

**Quesito 4.** *'identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in quest' 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; .....*

**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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e i 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; .....*

**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 del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione; .....*

**Quesito 10.** *'riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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 e 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);

.....12

**Quesito 11.** ‘riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni; .....13’

**Quesito 12.** ‘acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato; .....14

**Quesito 13.** ‘riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono; .....14

**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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.....15’

**Quesito 15.** ‘quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato, nonché il loro presumibile valore di mercato ; .....18

**Quesito 16.** ‘corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) -di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta; .....18’

**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. ....19

**Quesito 18.** “Contatti 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.”.....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.” .....19**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Enza Faracchio

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA  
ESECUTIVA N. 156/2022 PROMOSSA DA**

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

[REDACTED]

**1. PREMESSA**

La sottoscritta Dott. Ing. Teresa Tafuri, domiciliata ad Albori di Vietri sul Mare alla Via Piliero n° 60, a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data 10/09/2022 riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai 19 quesiti formulati dal G. E. (Ill.ma dott.ssa Enza Faracchio) di seguito integralmente riportati:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**Quesito 4:** Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando 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;*

**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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e i 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;*

**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 del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

**Quesito 10:** *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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 e 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*



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

**Quesito 13:** riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

**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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;

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

**Quesito 16:** corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) -di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;



**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:** *“Contatti 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.”*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tanto premesso si passa alla individuazione del lotto di cui alla presente E.I.156/2022.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## LOTTO UNICO E.L. 156/2022

Appartamento per civile abitazione, con box auto, ubicato al secondo piano, scala C, int.4 del parco residenziale [REDACTED] in viale della Libertà, 8 località S.Anna del centro cittadino di Battipaglia. Il fabbricato è provvisto di amministratore condominiale e la scala C è dotata di impianto ascensore. L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con cucina pranzo, studio, doppio servizio e due vani letto con una superficie utile di circa 114 m<sup>2</sup> ed altezza di 2,70 m, doppio fronte di affaccio e balconate per circa 30 m<sup>2</sup>.

Il box auto, al piano terra provvisto di soppalco, presenta una superficie di circa 20 m<sup>2</sup> a livello di calpestio carrabile, con 15 m<sup>2</sup> al livello soppalcato, immediatamente superiore e cantinato interrato di previsione, come da titoli edilizi.

Il Lotto Unico è censito come segue:

APPARTAMENTO NCEU Battipaglia, foglio 2, part.1089, sub 64

BOX AUTO NCEU Battipaglia, foglio 2, part.1089, sub 31

**VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO € 153.000,00**

### NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO:

La sottoscritta dott. ing. Teresa Tafuri, domiciliata ad Albori di Vietri sul Mare alla Via Piliero n° 60, ha configurato il compendio pignorato in un Lotto Unico, poiché il box presenta caratteristiche pertinenziali rispetto all'appartamento, come da Titoli di provenienza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

La documentazione in atti da me telematicamente estratta in Allegati 2, può riassumersi in:

Allegato 2a – Atto di Pignoramento del 18/05/2022;

Allegato 2b - Nota di trascrizione Pignoramento del 21/06/2022 R.G. 26494, R.P.20976 con le parti a favore e contro rettifiche emendando il mero refuso con rettifica del pignoramento trascritto il 02/09/2022 ai nn. R.G. 37413, R.P. 29727 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per il diritto di proprietà, del Lotto Unico come sopra configurato;

Allegato 2c – Istanza di vendita del 23/06/2022;

All'esito di un accurato controllo, detta documentazione relativa al predetto bene è da considerarsi completa, idonea, quindi è in regola per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19.

Si rileva, per completezza di informazione, l'esistenza di un pignoramento successivo trascritto il 17/02/2023 con R.G. 7023, R.P. 5626 sullo stesso Lotto Unico, contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Resterà facoltà del ruolo esecutivo evitare duplicazioni del Procedimenti Esecutivi e duplicazione di attività istruttorie di CTU contemperando le possibilità di avviso ed intervento endoprocedurale.

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

I dati catastali del Lotto Unico, coincidono con quelli riportati negli atti del fascicolo e nella trascrizione del Pignoramento. Sul Lotto Unico insiste un altro Pignoramento successivo rispetto a quello di incardina mento della presente E.I. 156/2022 e successivo alla rettifica del refuso, i cui estremi sono stati precedentemente indicati e per i cui dettagli si rimanda alla nota di Trascrizione in all. 6e, precisando che lo stesso è stato trascritto dallo studio legale [REDACTED].

Segue, dunque, la descrizione del lotto.

Il bene oggetto di stima consiste in un Lotto Unico così identificato:



## LOTTO UNICO E.I. 156/2022

Appartamento per civile abitazione, con box auto, ubicato al secondo piano, scala C, int.4 del parco residenziale [REDACTED] in viale della Libertà, 8 località S.Anna del centro cittadino di Battipaglia. Il fabbricato è provvisto di amministratore condominiale e la scala C è dotata di impianto ascensore. L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con cucina pranzo, studio, doppio servizio e due vani letto con una superficie utile di circa 114 m<sup>2</sup> ed altezza di 2,70 m, doppio fronte di affaccio e balconate per circa 30 m<sup>2</sup>.

Il box auto, al piano terra provvisto di soppalco, presenta una superficie di circa 20 m<sup>2</sup> a livello di calpestio carrabile, con 15 m<sup>2</sup> al livello soppalcato, immediatamente superiore e cantinato interrato di previsione, come da titoli edilizi.

Il Lotto Unico è censito come segue:

**APPARTAMENTO NCEU Battipaglia, foglio 2, part.1089, sub 64**

**BOX AUTO NCEU Battipaglia, foglio 2, part.1089, sub 31**

Si riporta la vista del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile al Viale della Libertà, 8 e gli esiti del rilievo su base elaborati catastali.

Per quanto concerne i confini, l'appartamento sub 64, int.4, scala C, secondo piano è delimitato e confina:

- A Nord Ovest, tramite setti murari ciechi, con altro appartamento non eseguito dello stesso pianerottolo e tramite ingresso, int. 4 con il corpo scala C condominiale;
- a Nord Est, sul prospetto retrostante, tramite affacci balconati e finestrati, con la corte comune del Parco [REDACTED];
- a Sud Ovest, sul prospetto principale, tramite affacci balconati e finestrati, con la corte comune del Parco [REDACTED];
- a Sud Est, sul prospetto laterale, tramite setto murario cieco, con la corte comune del Parco [REDACTED];

NOTA C.T.U. : i confini sono nettamente distinguibili e facilmente individuabili in quanto connessi a setti murari, ingresso ed affacci chiaramente indicati in planimetria catastale e di rilievo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## VISTA DEL FABBRICATO



**Vista esterna del fabbricato al Viale della Libertà**

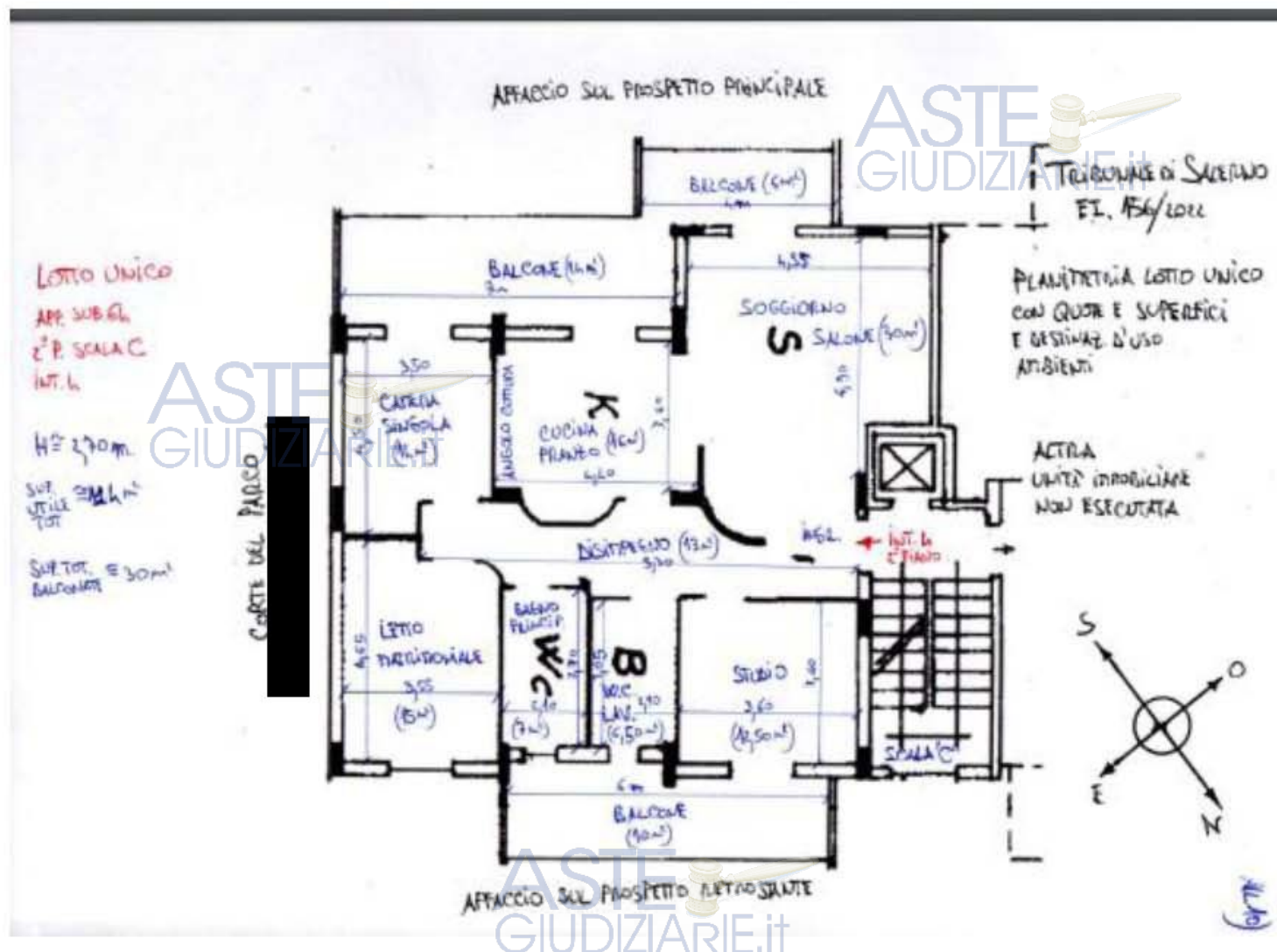
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





PLANIMETRIA, SU BASE CATASTALE, DELLO STATO EFFETTIVO DELL'IMMOBILE CON QUOTE, SUPERFICI E DESTINAZIONE USO DEI VANI



All'esito del confronto dell'effettivo stato dei luoghi, emerge una sostanziale conformità rispetto all'assetto planimetrico - catastale, mentre difformità interne emergono dal confronto con i grafici assentiti con l'originario Permesso di Costruire.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO UNICO  
APPARTAMENTO SUB 64

MODELLO F. 10 (10/10/1983)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LA PRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE SITO NEL CANTONE DI Battipaglia Via Località S. Anna

Dis. [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SALERNO

Scala C  
Piano 2° int. 4  
H= 2.80

Stanza di letto  
S  
K  
B  
Wc  
Stanza di letto  
Stanza di letto  
Stanza di letto

ORIENTAMENTO

Scala di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 26.12.83  
PROV. N° 1885

2/1089/64

Completato dal [REDACTED]  
Iscritto all'Albo dei periti ind/iti  
della Provincia di Salerno  
nata 15-12-83  
Firma [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/12/1983 - Data: 24/05/2023 - n. T375675 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa rich: [REDACTED]

Quanto da Subordinati - Situazione al 24/05/2023 - Comune di BATTIPAGLIA (SA 717) - c. foglio 2 - Particella 1089 - Subalterno 64 -  
VALE DELLA LEGGE - Sala C Interno 4 Piano 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO UNICO  
BOX AUTO PERTINENZIALE SUB 31

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. D. 11/10/1924 - L. 16/12/1924 - L. 11/10/1924)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Battipaglia Via Località S. Anna  
Data [redacted]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SALERNO

Scale 2"  
Piano terra - int. 7

2  
1089  
31  
1  
2

ORIENTAMENTO

SCALE DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28.12.83  
PROT. N° 1924

Completata dal [redacted]  
Intesa all'atto di periti ing.  
della Provincia di SALERNO  
data 15-12-83  
Firma: [redacted]

Curato da [redacted] - Situazione al 28/12/83 - Comune di BATTIPAGLIA (CA 717) - Foglio 2 - Particella 1089 - Subalterno 31 -  
VALE DELLA LIGERON - Sola C. Interno 7 Piano 7

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## DESCRIZIONE

L'Immobile pignorato nella presente E.I. 156/2022 è rappresentato da un appartamento per civile abitazione con box auto pertinenziale, con superficie di circa 19 m<sup>2</sup> al piano terra, con soppalco esistente e previsione di interrato. Il compendio è sito nel parco residenziale [REDACTED] in viale della Libertà, 8 in località S. Anna, in una zona semicentrale della città di Battipaglia (SA). Il fabbricato, di 6 piani è parte di un parco residenziale [REDACTED], dotato sia di Amministrazione Condominiale sia di impianto ascensore con rampa di superamento delle barriere architettoniche. Il fabbricato, nel quale è ubicato l'immobile, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione ed ha struttura in c.a. L'appartamento pignorato, di cui alla presente E.I.156/2022, presenta una superficie utile di circa 114 m<sup>2</sup> ed altezza di 2,70 m, doppio fronte di affaccio a sud - ovest e nord - est e balconate per circa 30 m<sup>2</sup>. Esso è al secondo piano, scala C e si apre con un piccolo disimpegno delimitato da una parete, in parte aperta, che dà su un soggiorno con affaccio a sud ovest. Una porta scorrevole consente l'accesso ad un'ampia cucina e, sia dal piccolo disimpegno che dalla cucina si può entrare, tramite un piccolo corridoio, ad un vano adibito a studio, al bagno principale e alla lavanderia. In fondo al corridoio, si trovano due camere da letto ed piccolo ripostiglio. Le condizioni di conservazione manutenzione sono ottime e l'arredamento è composto anche da mobili di un certo pregio. Relativamente all'impiantistica, l'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento, due condizionatori, con cucina alimentata a gas metano e caldaia termoautonoma. Il box auto pertinenziale è dotato di impianto elettrico e lavabo con presa idrica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

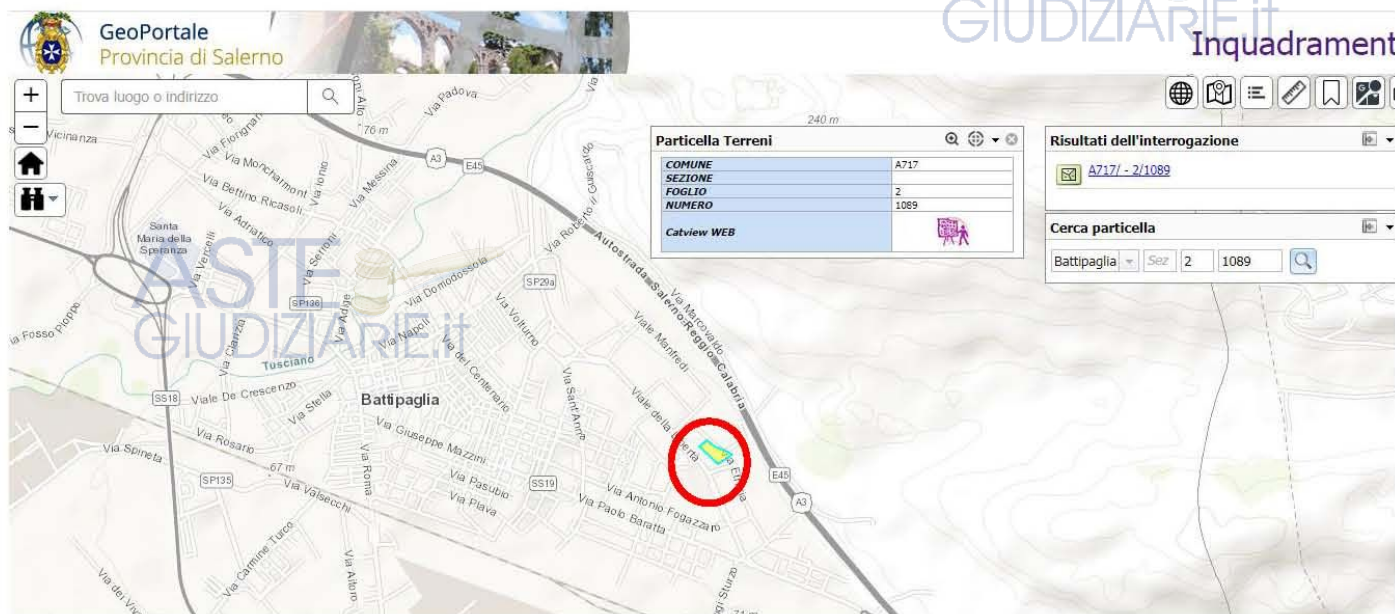
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



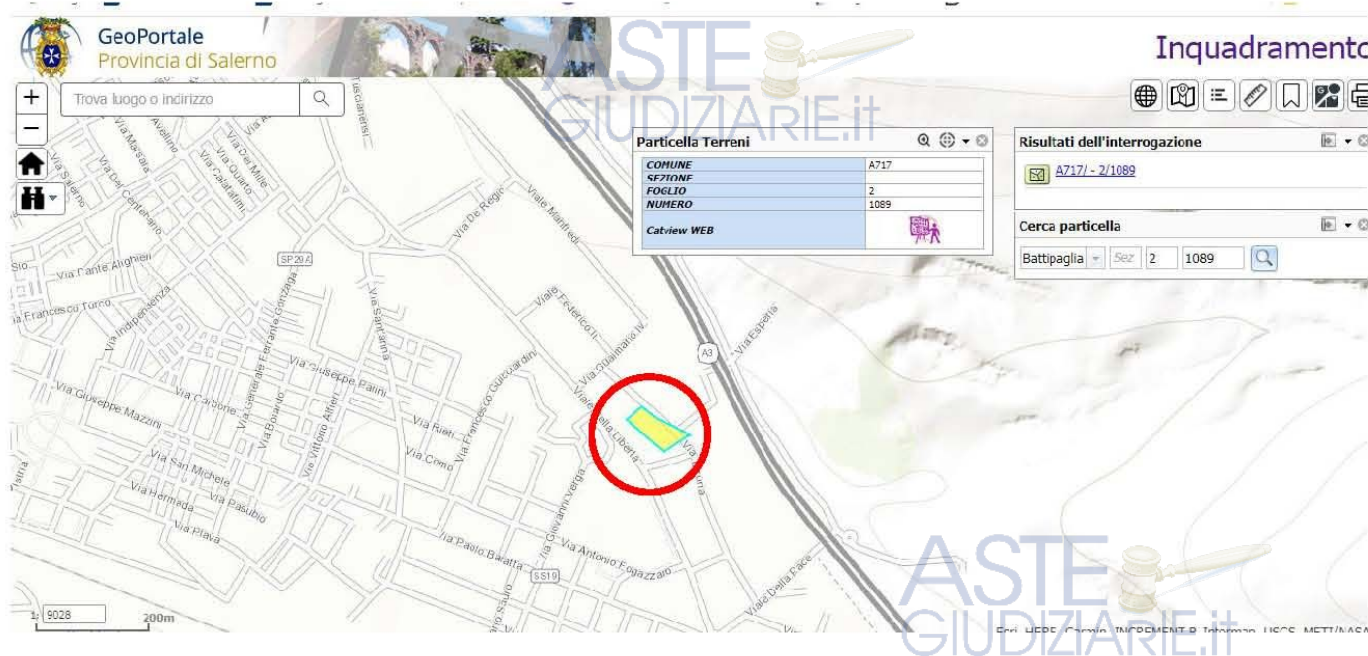


## INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO

Il Lotto Unico di cui alla presente *E.I. 156/2022* è costituito da un appartamento per civile abitazione con box auto pertinenziale ubicato nel quartiere località S. Anna, del centro urbano di Battipaglia nel parco residenziale [REDACTED] di viale della Libertà, 8 come traspare dai seguenti stralci toponomastici ed orto fotografici.



**Stralcio toponomastico, tratto dal Geoportale, con indicazione della particella 1089 ricadente in Viale della Libertà, quartiere residenziale di ambito semicentrale della città di Battipaglia**



**Stralcio toponomastico di dettaglio, illustrativo della rete viabile di località S. Anna provvista di spazi a verde e parcheggi con parchi residenziali muniti di recinzione e corti interne.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







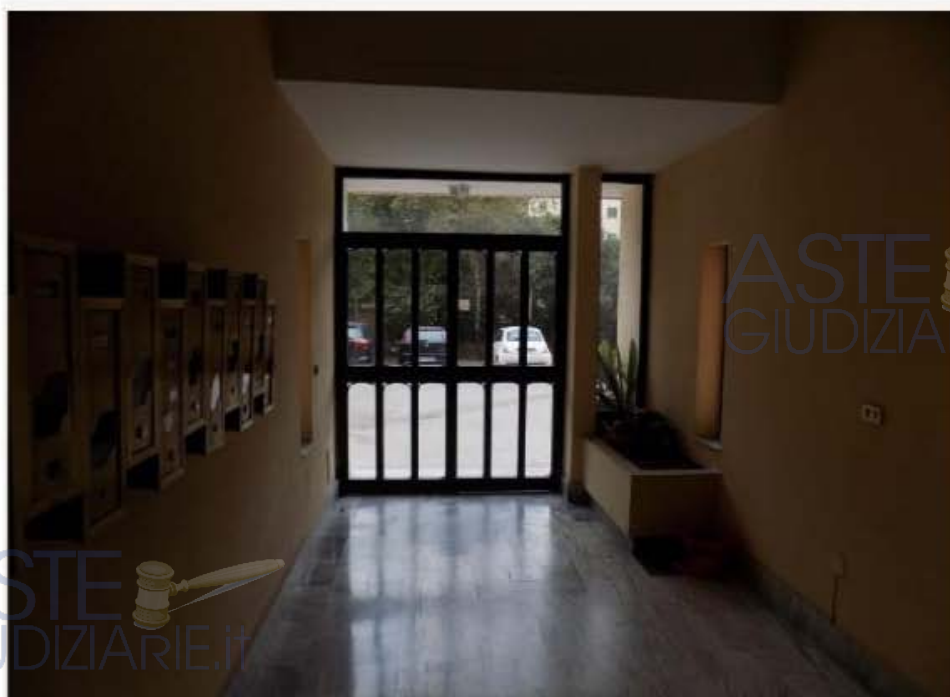
**Particolare del cancello condominiale del parco civ. 8 munito di varco pedonale carrabile**



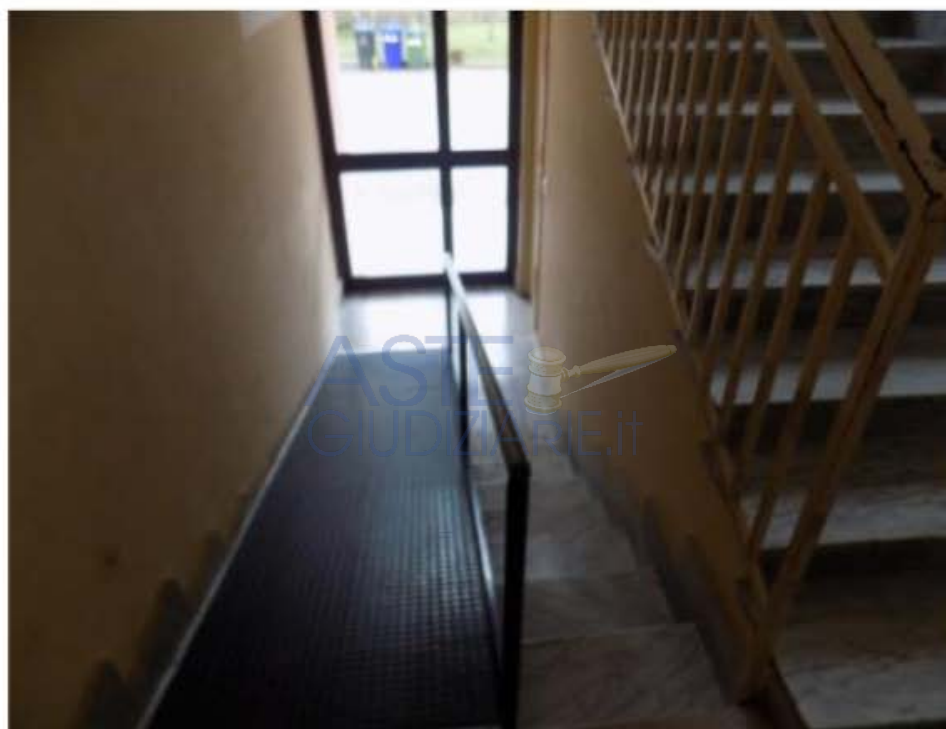
**Vista interna del parco con ampia possibilità di posti auto**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Dettagli dell'ingresso androne condominiale scala C**



**Particolare della rampa di superamento delle  
barriere architettoniche**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## INTERNI APPARTAMENTO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Vista del soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







Vista della cucina





**Corridoio intorno al quale si sviluppa la zona notte ed i servizi**



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it







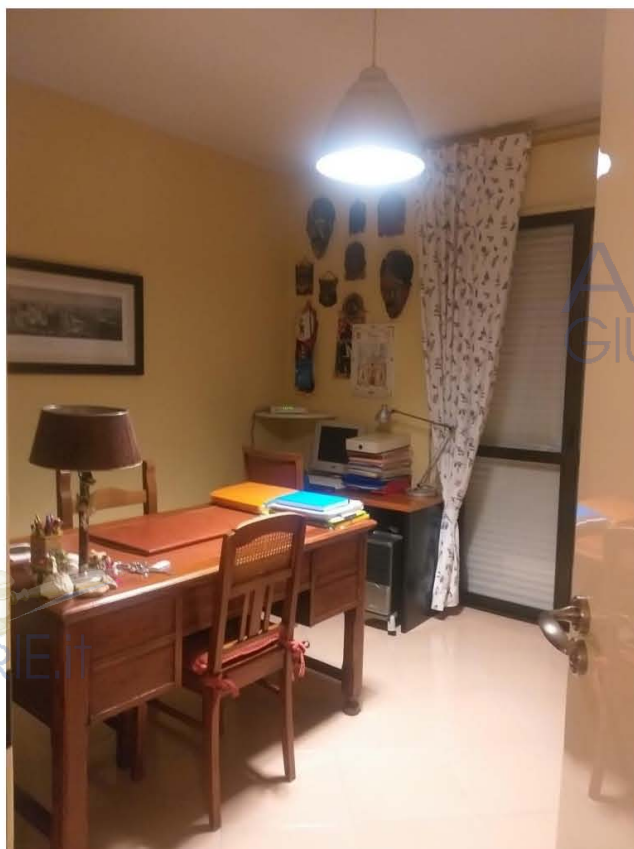
**Camera da letto**



**Vano guardaroba**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it





**Vano uso studio**

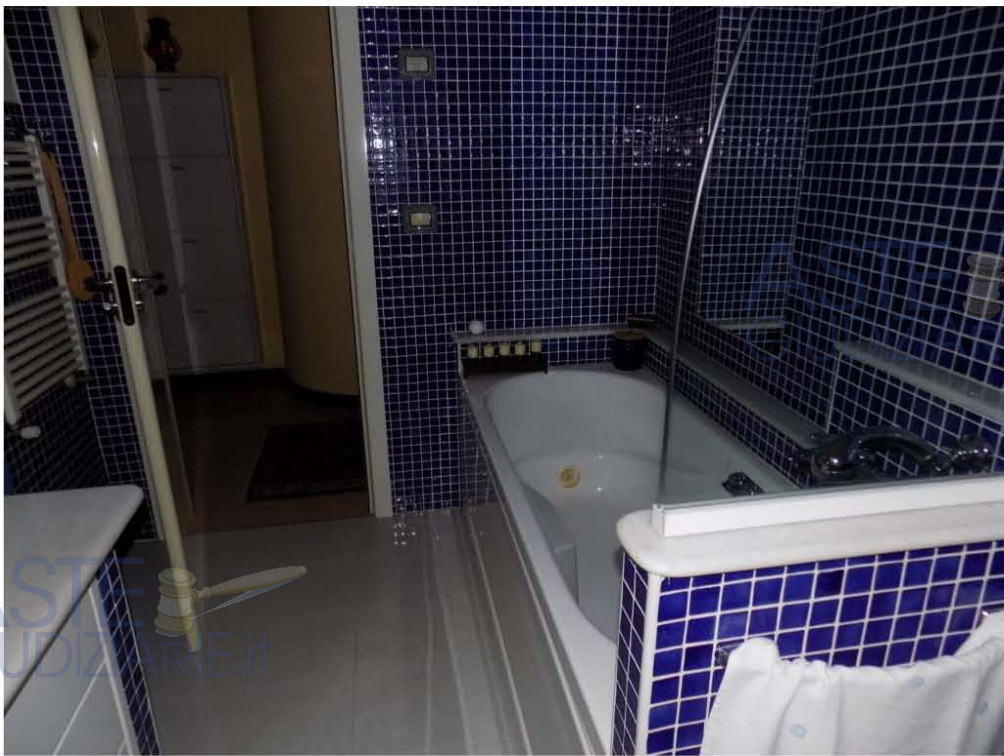
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





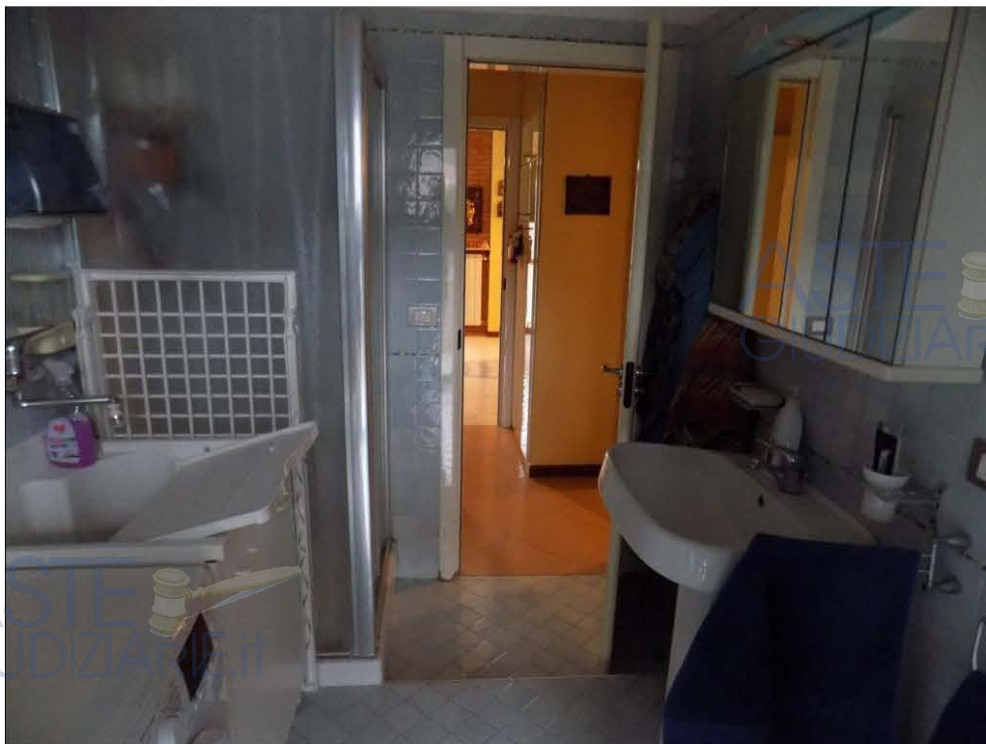


**Bagno principale**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Lavanderia**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT







ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Affacci su prospetto principale lato sud ovest**



## BOX AUTO



**Vista esterna ed interni del box auto sub.31**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





***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; ’***

Il lotto unico, oggetto di stima, risulta pignorato per l’intera proprietà, piena ed esclusiva in testa [REDACTED]

La [REDACTED] è divenuta piena ed esclusiva proprietaria per effetto della donazione [REDACTED] del 24/01/2012 rep. 22255, racc.6803, e trascritta il 26/01/2012 ai nn. R.g 3991, R.p 3461.

L’Atto di Donazione [REDACTED] è stato oggetto di sentenza dichiarativa di inefficacia parziale nei confronti di [REDACTED], rappresentato dallo [REDACTED] che ha trascritto Pignoramento successivo a quello trascritto e rettificato dal Procedente [REDACTED].

Per ulteriori dettagli sulle provenienze, si rimanda alla consultazione diretta della certificazione notarile e delle visure ipocatastali in All. 3/6.

***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; ’***

Si ribadisce che i cespiti afferenti al Lotto Unico, sono stati donati [REDACTED] come beni personali dalla donante [REDACTED], in regime di separazione dei beni. In tal caso, non si pongono esigenze divisionali, nemmeno legate al regime patrimoniale.

***Quesito 7: ‘ dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti 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 i 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; ’***

Come verificato in sede di accesso del 25/02/2023 e come risultate da certificato di residenza, i cespiti afferenti al Lotto Unico sono fruiti, materialmente, in assenza di contratti di locazione [REDACTED], [REDACTED] che ha la proprietà dei beni non esecutati.. Pertanto il lotto unico di cui alla presente E.I. 156/2022 è da ritenersi libero ai fini procedurali.



**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.; ”**

Considerando le principali fonti estimative indirette (cfr. All.7) Valori Omi, Borsino e Quotazioni MetroQuardo risulta un valore unitario locativo di:

$$(4,10 + 3,90 + 4,00)/3 = 4,00 \text{ €/mq x mese,}$$

estrapolato dai valori medi degli intervalli di confidenza delle principali fonti indirette O.M.I., Borsino Immobiliare e Listino Quotazioni MetroQuadro, ed applicato ai 114 m<sup>2</sup> utili dell’appartamento, nonché arrotondando per leggero eccesso per considerare i comodi pertinenziali del parco residenziale e del box auto si ha:

$$4,00 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 114 \text{ m}^2 = \text{€ } 456,00 \approx \text{€ } 500,00 \text{ €/mese}$$

(corrispondenti al più probabile canone di locazione mensile).

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

Come anticipato nei precedenti quesiti 5 e 6 i beni afferenti al Lotto Unico, sono da considerarsi beni personali [REDACTED] in regime patrimoniale di separazione dei beni. Tali caratteristiche della donazione sono anche presenti nelle visure catastali ed ipotecarie. Pertanto, non si pongono esigenze divisionali, nemmeno legate allo stato civile e al regime patrimoniale.

**Quesito 10: ‘riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli od 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 e 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); ’**

Il Parco Residenziale [REDACTED] è provvisto di Amministratrice Condominiale [REDACTED]

[REDACTED]. All’esito di contatti informali e considerando i riscontri successivi, ricevuti via mail, non sussistono Oneri Condominiali Pendenti. Resterà, facoltà di una eventuale Custodia Giudiziale, a designarsi ad interfacciarsi con l’Amministrazione Condominiale.



**Quesito 11. ' riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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'**

Sul Lotto Unico risultano essere presenti le seguenti formalità pregiudizievoli: (cfr. All.ti N° 6: Atti del procedimento):

- DOMANDE GIUDIZIALI trascritte il 28/01/2016 - Registro Particolare 2579 Registro Generale 3208 ed il 26/02/2016, Registro Particolare 6056 Registro Generale 7539 a favore di [REDACTED] creditore terzo che ha trascritto il Pignoramento successivo sul Lotto Unico e contro [REDACTED] incentrate sull'inefficacia dell'Atto di Donazione (cfr. All.ti N° 6b e 6c);
- PIGNORAMENTO ORIGINARIO E SUA RETTIFICA trascritti il 21/06/2022 - Registro Particolare 20976 Registro Generale 26494 ed il 02/09/2022, Registro Particolare 29727 Registro Generale 37413 a favore di [REDACTED], creditore procedente che aveva commesso un refuso, di scambio soggetti a favore e contro poi emendato (cfr. All.ti N° 2b e 6d);
- PIGNORAMENTO SUCCESSIVO trascritto il 17/02/2023 - Registro Particolare 5626 Registro Generale 7026 ed a favore di [REDACTED], creditore terzo che ha trascritto il Pignoramento successivo sul Lotto Unico e contro [REDACTED] avendo ottenuto sentenza di inefficacia parziale dell'Atto di Donazione nei confronti di [REDACTED] che è assistita dallo [REDACTED] (cfr. All.ti N° 6e). Resterà facoltà della Cattedra Giudiziarla valutare riunione monoprocedurale dei Pignoramenti e resterà facoltà dei Procuratori spiegare gli Atti di Pignoramento.

Si indica di seguito anche il **quadro generale costi per le relative cancellazioni:**

| 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 (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<br>(per conto dei privati)                                                          | € 200,00 | 0,5% della somma<br>iscritta | € 59,00 | € 35,00 | € 94+0,5% della somma<br>iscritta |
| Ipoteca legale<br>(quando sono concessionari di<br>esenzione per conto dello Stato tipo<br>E.t.r.) | € 0,00   |                              | € 0,00  | € 0,00  | € 0,00                            |

#### Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni della formalità pregiudizievole sopra riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente Procedura Esecutiva E.I. 156/2022, sono pari a tre Pignoramento e due Domande Giudiziali:

In definitiva si ha, in funzione dell'elenco su riportato, che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a:

$$€ 294,00 \times 5 = € 1.470,00$$

Importo che il sottoscritto C.T.U. ritiene superfluo detrarre dal valore del Lotto in quanto importo presumibilmente a carico della procedura.

Per altri dettagli sulle formalità si rimanda per confronto direttamente agli Atti del procedimento e agli All.6.

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

La sottoscritto C.T.U ha acquisito visure catastali ed ipotecarie, in aggiunta a quelle già presenti agli atti del procedimento e le ha riordinate negli **All.5** rispetto ai **dati catastali** ( 24/05/2023) e in **All.6** rispetto ai dati Ipotecari (24/05/2023).

All'esito di un accurato controllo incrociato, risultavano incongruenze legate al refuso emendato dal Procedente.

**Quesito 13: 'riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono; '**

Per quanto attiene agli **aspetti edilizi**, la sottoscritta CTU ha istruito opportuna *istanza* presso l'ufficio tecnico settore edilizia privata del comune di Battipaglia.



Dall'accesso agli atti è risultato che il Parco Residenziale [REDACTED] di Viale della Libertà entro cui ricade il lotto Unico fu realizzato e reso abitabile con i seguenti Titoli Edilizi:

**Allegato 9a – Concessione Edilizia prot. 8993/82 del 06/10/1982 per la realizzazione di fabbricato del comprensorio B, rilasciato a [REDACTED]**

**Allegato 9b – Concessione Edilizia prot. 5743 del 21/05/1983 di Variante per la realizzazione di cantinole pertinenziali del fabbricato del comprensorio B, rilasciato a [REDACTED]**

**Allegato 9c – Concessione Edilizia prot. 15716 del 23/10/1986 per la sistemazione delle aree esterne e pertinenziali del fabbricato del comprensorio B, rilasciato a [REDACTED]**

**Allegato 9d/e – Grafici assentiti allegati alle Concessioni Edilizie [REDACTED]**

**Allegato 9f – Certificato di Abitabilità n.3605 relativo all'intero fabbricato [REDACTED], rilasciato il 20/05/1987.**

Il triplice confronto tra planimetria catastale, grafici assentiti e stato effettivo luoghi rileva una sostanziale conformità rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale a fronte di difformità nella distribuzione interna rispetto ai grafici assentiti allegati ai Titoli Edilizi, per effetto di lavori di rifunionalizzazione degli interni effettuati in economia ed in assenza di CILA asseverativa ed SCA.

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (uffici comunali di Battipaglia) si può considerare, nella formazione del prezzo base di vendita, in via prudenziale, ea fini puramente estimativi una detrazione intorno agli € 3000,00 per le pur presenti difformità planimetriche edilizie come più ampiamente illustrato nel successivo quesito 14 di stima.

Per ulteriori confronti sugli aspetti edilizi si rimanda alla consultazione diretta degli allegati 9.

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

## DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del Cespite Esecutato, esaminato con accuratezza lo stato buono dei luoghi, valutate le consistenze metriche superficiali del Lotto Unico e delle sue pertinenze (balconi e box auto, comodi condominiali), soprattutto in relazione alle caratteristiche proprie dell'immobile, e alle finiture di buon pregio, nonché prese in considerazione le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione del Lotto (**zona semi centrale, in contesto residenziale, con ampi spazi di parcheggio nella città di Battipaglia e tuttavia con esercizi commerciali relativamente distanti**) è stato, nella fattispecie, adottato il **procedimento di stima** di seguito descritto:

- **Stima per valori unitari su base monoparametrica** ottenuta per mediazione delle principali **Fonti Indirette**, quali i Valori OMI, i Valori del Listino ufficiale delle Quotazioni immobiliari della Prov. di Salerno, ed i valori del Borsino Immobiliare.it (*cf. All.ti 7a, 7b e 7c*), e successiva applicazione di opportune aliquote per tenere conto delle pertinenze.

Con tale **metodologia** è stato possibile controllare (attraverso una tendenza generale frutto di una più estesa indagine, non solo locale, implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio) il risultato della stima, collegando la reale consistenza metrica dei beni a dei valori unitari interpolati nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio e/o riferiti ai valori puntuali di stima del Bollettino Quotazioni Immobiliari validato da una Commissione di oltre 40 Agenti immobiliari e patrocinato da vari Enti, in base alle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

E' stato dunque seguito dal C.T.U. un procedimento quanto più impersonale ed oggettivo possibile, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Seguono dunque i dettagli quantitativi dei procedimenti estimativi sopra illustrati:

### *Metodo estimativo*

**La valutazione del lotto** è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali:

- il **Borsino immobiliare** (accessibile dal sito internet *borsinoimmobiliare.it*);
- il **Listino Quotazioni Metroquadro di pubblicazione cartacea** (*Listino Ufficiale degli Immobili della Provincia di Salerno*), patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;



- l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://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.

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 m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), 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.

Orbene consultando, con riferimento alle abitazioni civili, in zona semi centrale di Battipaglia (SA), sia i dati del Borsino, sia i dati dell'Osservatorio, e sia i dati delle Quotazioni Metroquadro, ed eseguendone una media equiponderale, risultano i seguenti VALORI UNITARI MEDI di MERCATO :

$$V_{\text{unitario abitazioni civili}} = \frac{1250 + 1236 + 950}{3} = 1.145,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario box auto}} = \frac{825 + 650 + 782}{3} = 755,00 \text{ €/mq}$$

Sono stati adottati i valori medi poiché, pur in presenza di buone condizioni di conservazione e manutenzione, si riscontrano alcune minusvalenze come la non perfetta regolarità edilizia.

Moltiplicando il valore unitario per la consistenze metriche superficiali ed omogeneizzando le pertinenze tramite opportune aliquote (balconi, box auto con soppalco, comodi condominiali), nonché detraendo percentualmente gli oneri connessi agli aspetti di regolarizzazione sotto i profili catastali ed edilizio, si ottiene il seguente valore a base d'asta:

### STIMA LOTTO UNICO

- *V interni appartamento:*  $114 \text{ m}^2 \times 1145 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 131.000,00$  in cifra tonda;
- *V balconi:*  $30 \text{ m}^2 \times 1145 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = \text{€ } 7.000,00$  in cifra tonda;
- *V box auto e comodi condominiali:*  $19 \text{ m}^2 \times 755 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = \text{€ } 18.000,00$  in cifra tonda;

Oneri di regolarizzazione edilizia: - € 3.000,00

*V. base d'asta lotto unico:* € 156.000,00 – € 3000,00 = **€ 153.000,00** in cifra tonda

Tale risultato è in perfetto accordo con un controllo estimativo analitico che si otterrebbe accumulando il canone locativo di € 500 al tasso di capitalizzazione del 3% con Oneri Fiscali medi ordinari del 25%.

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

Nel Lotto Unico, sono presenti beni mobili di arredo di notevole pregio di proprietà del [REDACTED]  
[REDACTED] Relativamente  
ai costi di trasloco e al valore dei beni mobili si demanda specifico inventario che il [REDACTED] può  
produrre agli Atti del procedimento o alla Custodia Giudiziale.





**Quesito 16.** *‘corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) -di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*

## RIEPILOGO

### LOTTO UNICO E.I. 156/2022

Appartamento per civile abitazione, con box auto, ubicato al secondo piano, scala C, int.4 del parco residenziale [REDACTED] in viale della Libertà, 8 località S.Anna del centro cittadino di Battipaglia. Il fabbricato è provvisto di amministratore condominiale e la scala C è dotata di impianto ascensore. L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con cucina pranzo, studio, doppio servizio e due vani letto con una superficie utile di circa 114 m<sup>2</sup> ed altezza di 2,70 m, doppio fronte di affaccio e balconate per circa 30 m<sup>2</sup>.

Il box auto, al piano terra provvisto di soppalco, presenta una superficie di circa 20 m<sup>2</sup> a livello di calpestio carrabile, con 15 m<sup>2</sup> al livello soppalcato, immediatamente superiore e cantinato interrato di previsione, come da titoli edilizi.

Il Lotto Unico è censito come segue:

APPARTAMENTO NCEU Battipaglia, foglio 2, part.1089, sub 64

BOX AUTO NCEU Battipaglia, foglio 2, part.1089, sub 31

**VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO € 153.000,00**

#### NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO:

La sottoscritta dott. ing. Teresa Tafuri, domiciliata ad Albori di Vietri sul Mare alla Via Piliero n° 60, ha configurato il compendio pignorato in un Lotto Unico, poiché il box presenta caratteristiche pertinenti rispetto all'appartamento, come da Titoli di provenienza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **Confini Lotto Unico**

Il Lotto unico confina, nel suo complesso

- A Nord Ovest, tramite setti murari ciechi, con altro appartamento non esecutato dello stesso pianerottolo e tramite ingresso, int. 4 con il corpo scala C condominiale;
- a Nord Est, sul prospetto retrostante, tramite affacci balconati e finestrati, con la corte comune del Parco [REDACTED];
- a Sud Ovest, sul prospetto principale, tramite affacci balconati e finestrati, con la corte comune del Parco [REDACTED];
- a Sud Est, sul prospetto laterale, tramite setto murario cieco, con la corte comune del Parco [REDACTED];

NOTA C.T.U. : i confini sono nettamente distinguibili e facilmente individuabili in quanto connessi a setti murari, ingresso ed affacci chiaramente indicati in planimetria catastale e di rilievo.

Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda alla relazione grafico fotografica.

## **Titoli di proprietà:**

Il lotto unico, oggetto di stima, risulta pignorato per l'intera proprietà, piena ed esclusiva in testa alla

La [REDACTED] è divenuta piena ed esclusiva proprietaria per effetto della donazione [REDACTED] del 24/01/2012 rep. 22255, racc.6803, e trascritta il 26/01/2012 ai nn. R.g 3991, R.p 3461.

L'Atto di Donazione [REDACTED] è stato oggetto di sentenza dichiarativa di inefficacia parziale nei confronti di [REDACTED], rappresentato dallo [REDACTED] che ha trascritto Pignoramento successivo a quello trascritto e rettificato dal Procedente [REDACTED].

Per ulteriori dettagli sulle provenienze, si rimanda alla consultazione diretta della certificazione notarile e delle visure ipocatastali in All. 3/6.

## **Formalità pregiudizievoli:**

Sul Lotto Unico risultano essere presenti le seguenti formalità pregiudizievoli: (cfr. All.ti N° 6: Atti del procedimento):

- DOMANDE GIUDIZIALI trascritte il 28/01/2016 - Registro Particolare 2579 Registro Generale 3208 ed il 26/02/2016, Registro Particolare 6056 Registro Generale 7539 a favore di [REDACTED], creditore terzo che ha trascritto il Pignoramento successivo sul Lotto Unico e contro [REDACTED] incentrate sull'inefficacia dell'Atto di Donazione (cfr. All.ti N° 6b e 6c):

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





- PIGNORAMENTO ORIGINARIO E SUA RETTIFICA trascritti il 21/06/2022 - Registro Particolare 20976 Registro Generale 26494 ed il 02/09/2022, Registro Particolare 29727 Registro Generale 37413 a favore di [REDACTED] creditore procedente che aveva commesso un refuso, di scambio soggetti a favore e contro poi emendato (cfr. All.ti N° 2b e 6d);
- PIGNORAMENTO SUCCESSIVO trascritto il 17/02/2023 - Registro Particolare 5626 Registro Generale 7026 ed a favore di [REDACTED], creditore terzo che ha trascritto il Pignoramento successivo sul Lotto Unico e contro [REDACTED] avendo ottenuto sentenza di inefficacia parziale dell'Atto di Donazione nei confronti di [REDACTED] che è assistita dallo [REDACTED] (cfr. All.ti N° 6e). Resterà facoltà della Cattedra Giudiziarie valutare riunione monoprodurale dei Pignoramenti e resterà facoltà dei Procuratori spiegare gli Atti di Pignoramento.

### **Regolarità edilizio – urbanistico:**

Per quanto attiene agli **aspetti edilizi**, la sottoscritta CTU ha istruito opportuna *istanza* presso l'ufficio tecnico settore edilizia privata del comune di Battipaglia.

Dall'accesso agli atti è risultato che il Parco Residenziale [REDACTED] di Viale della Libertà entro cui ricade il lotto Unico fu realizzato e reso abitabile con i seguenti Titoli Edilizi:

**Allegato 9a – Concessione Edilizia prot. 8993/82 del 06/10/1982 per la realizzazione di fabbricato del comprensorio B, rilasciato a [REDACTED]**

**Allegato 9b – Concessione Edilizia prot. 5743 del 21/05/1983 di Variante per la realizzazione di cantinole pertinenziali del fabbricato del comprensorio B, rilasciato a [REDACTED]**

**Allegato 9c – Concessione Edilizia prot. 15716 del 23/10/1986 per la sistemazione delle aree esterne e pertinenziali del fabbricato del comprensorio B, rilasciato a [REDACTED]**

**Allegato 9d/e – Grafici assentiti allegati alle Concessioni Edilizie a [REDACTED]**

**Allegato 9f – Certificato di Abitabilità n.3605 relativo all'intero fabbricato [REDACTED], rilasciato il 20/05/1987.**

Il triplice confronto tra planimetria catastale, grafici assentiti e stato effettivo luoghi rileva una sostanziale conformità rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale a fronte di difformità nella distribuzione interna rispetto ai grafici assentiti allegati ai Titoli Edilizi, per effetto di lavori di rifunzionalizzazione degli interni effettuati in economia ed in assenza di CILA asseverativa ed SCA.

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (uffici comunali di Battipaglia) si può considerare, nella formazione del prezzo base di vendita, in via prudenziale, ea fini puramente estimativi una

detrazione intorno agli € 3000,00 per le pur presenti difformità planimetriche edilizie come più ampiamente illustrato nel successivo quesito 14 di stima.

Per ulteriori confronti sugli aspetti edilizi si rimanda alla consultazione diretta degli allegati 9.

**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.**

La documentazione fotografica, è stata depositata telematicamente nel corpo stesso della perizia al precedente quesito 4 cui si rimanda per ogni dettaglio.

Il rilevamento fotografico è stato effettuato nei giorni 25/02/2023 dalle 15.50 fino alle ore 17,00 presso il Lotto Unico pignorato, in viale della Libertà, 8 Battipaglia (SA) con l'accesso bonario consentito [REDACTED]

**Quesito 18. "Contatti 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."**

Nel corso dell'espletamento del mandato, il CTU ha già depositato gran parte del materiale pubblicitario e del rilievo fotografico, istruendo istanza di proroga con lieve differimento dell'udienza di modalità di vendita dal 07/03/2023 al 20/06/2023.

**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."**

Nell'ambito della presente E.I.156/2022 non è stato nominato alcun Custode e/o Delegato alla Vendita.

Tuttavia qualora fosse disposta la Custodia o la Delega, la sottoscritta CTU si terrà a completa disposizione del Custode e/o Delegato alla Vendita.

Con riferimento agli aspetti strutturali si evidenzia che sia l'appartamento con garage che l'intero fabbricato non presentano dissesti di tipo statico

Grato per la fiducia, la sottoscritta C.T.U, con la presente relazione (composta da n. 24 pagine, e n. 9 allegati) con la quale spera di aver in modo esaustivo portato a termine l'incarico conferito, rimane a completa disposizione per ulteriori chiarimenti ed osservazioni che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni e ciò in data udienza del 20/06/2023.







***Vietri sul Mare, Giugno 2023***



**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

***Ing. Teresa Tafuri  
Via Piliero, 60 - 84019  
Albori, Vietri sul Mare (SA)  
Cell: 347 5313711***



## **ELENCO ALLEGATI**

### **ALLEGATI 1**

**Allegato 1a – Decreto di Nomina del 10/09/2022**

**Allegato 1b – Verbale conferimento incarico con formulazione quesiti del 10/09/2022**

**Allegato 1c – Raccomandazioni generali CTU del 10/09/2022**

### **ALLEGATI 2 : COPIE ATTI DEL PROCEDIMENTO**

**Allegato 2a – 2b Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 18/05/2022, trascritto il 21/06/2022 con R.G. 26494, R.P.20976 con i soggetti a favore e contro, scambiati, per mero refuso, per il diritto di proprietà del Lotto Unico NCEU Battipaglia (SA) foglio 2, part.IIIa 1089, sub 64 appartamento e sub 31 box auto, oltre accessori e pertinenze**

**Allegato 2c – Istanza di vendita del 23/06/2022 con descrizione delle parti e dell'immobile**

### **ALLEGATI 3: CERTIFICAZIONE INOTARILE E TITOLO DI PROPRIETA' PRINCIPALE**

**Allegato 3a - Certificazione notarile sostitutiva per notaio Aniello Calabrese del 06/09/2022**

**Allegato 3b - Nota di trascrizione Atto di donazione per Notaio Stefano Campanella del 24/01/2012, rep. 22255, trascritto il 26/01/2012 ai nn. R.G. 3991, R.P. 3461**

**Allegato 3c - Nota di trascrizione precedente Decreto trasferimento immobili, trascritto il 27/11/2009 ai nn. R.G. 53406 R.P. 42678**

### **ALLEGATI 4: CERTIFICATO DI RESIDENZA**

### **ALLEGATI 5: DATI CATASTALI**

**Allegati 5a – Mappa Wegis foglio 2 Battipaglia con indicazione fabbricato condominiale, part.IIIa 1089**

**Allegati 5b – Visura storica per immobile (appartamento) Lotto Unico NCEU Battipaglia foglio 2, part. 1089 sub 64**

**Allegati 5c - Visura storica per immobile (garage) Lotto Unico NCEU Battipaglia foglio 2, part. 1089 sub 31**

**Allegati 5d – Planimetria appartamento Lotto Unico NCEU Battipaglia foglio 2, part. 1089 sub 64**

**Allegati 5e - Planimetria garage Lotto Unico NCEU Battipaglia foglio 2, part. 1089 sub 31**



## ALLEGATI 6: VISURE IPOTECARIE

### Allegati 6a – Elenco formalità per immobile sub 64 appartamento

- DOMANDE GIUDIZIALI trascritte il 28/01/2016 - Registro Particolare 2579 Registro Generale 3208 ed il 26/02/2016, Registro Particolare 6056 Registro Generale 7539 a favore di [REDACTED] creditore terzo che ha trascritto il Pignoramento successivo sul Lotto Unico e contro [REDACTED] incentrate sull'inefficacia dell'Atto di Donazione (cfr. All.ti N° 6b e 6c)
- PIGNORAMENTO ORIGINARIO E SUA RETTIFICA trascritti il 21/06/2022 - Registro Particolare 20976 Registro Generale 26494 ed il 02/09/2022, Registro Particolare 29727 Registro Generale 37413 a favore di [REDACTED], creditore procedente che aveva commesso un refuso, di scambio soggetti a favore e contro poi emendato (cfr. All.ti N° 2b e 6d);
- PIGNORAMENTO SUCCESSIVO trascritto il 17/02/2023 - Registro Particolare 5626 Registro Generale 7026 ed a favore di [REDACTED], creditore terzo che ha trascritto il Pignoramento successivo sul Lotto Unico e contro [REDACTED] avendo ottenuto sentenza di inefficacia parziale dell'Atto di Donazione nei confronti di [REDACTED] che è assistita [REDACTED] (cfr. All.ti N° 6e). Resterà facoltà della Cattedra Giudiziaria valutare riunione monoprocedurale dei Pignoramenti e resterà facoltà dei Procuratori spiegare gli Atti di Pignoramento.

## ALLEGATI 7: DATI ESTIMATIVI

Allegato 7a – Valori O.M.I Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi a Viale della Libertà Battipaglia

Allegato 7b – Valori Borsino Immobiliare relativi a Viale della Libertà Battipaglia

Allegato 7c – Valori Listino Ufficiale quotazioni immobiliari Metro Quadro relativi a Viale della Libertà Battipaglia

## ALLEGATI 8: VERBALE ACCESSO CTU del 25/02/2023 e Istanza di Proroga

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **ALLEGATI 9 : TITOLI EDILIZI PARCO RESIDENZIALE E LOTTO UNICO**

**Allegato 9a – Concessione Edilizia prot. 8993/82 del 06/10/1982 per la realizzazione di fabbricato del comprensorio B, rilasciato a** [REDACTED]

**Allegato 9b – Concessione Edilizia prot. 5743 del 21/05/1983 di Variante per la realizzazione di cantinole pertinenziali del fabbricato del comprensorio B, rilasciato a** [REDACTED]

**Allegato 9c – Concessione Edilizia prot. 15716 del 23/10/1986 per la sistemazione delle aree esterne e pertinenziali del fabbricato del comprensorio B, rilasciato a** [REDACTED]

**Allegato 9d/e – Grafici assentiti allegati alle Concessioni Edilizie** [REDACTED]

**Allegato 9f – Certificato di Abitabilità n.3605 relativo all'intero fabbricato** [REDACTED]  
[REDACTED], rilasciato il 20/05/1987.

## **ALLEGATI 10 : ELABORATI GRAFICI CTU:**

**Allegato 10a – Planimetria appartamento sub 64 stato effettivo luoghi con quote e superfici e destinazione uso dei vani**

## **ALLEGATI 11 : ASPETTI CONDOMINIALI**

**Allegato 11 – Riscontro via mail circa l'inesistenza di Oneri Condominiali**

*Il Tecnico incaricato .C.T.U.:*

**Ing. TERESA TAFURI**  
**Via Piliero N°. 60**  
**84019Albori, Vietri sul Mare**  
**SALERNO**  
**tel. 347 5313711**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

