TRIBUNALE di SALERNO

Terza Sezione Civile – Ufficio esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Enza Faracchio

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 229/2025

(Prossima Udienza 09/06/2026)

CREDITORE PROCEDENTE:

Omissis

DEBITORE:

Omissis

CUSTODE:

Omissis

06 Maggio 2026

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

Premessa e riepilogo dei quesiti posti al CTU 4

Individuazione lotto: prospetto sintetico e valore base d'asta 8

QUESITI 1-2-3 9

Risposta ai quesiti 1 – 2 - 3 9

QUESITO 4: 10

Risposta al quesito 4 10

QUESITO 5 16

Risposta al quesito 5 16

QUESITO 6 17

Risposta al quesito 6 17

QUESITO 7 18

Risposta al quesito 7 18

QUESITO 8 19

Risposta al quesito 8 19

QUESITO 9 20

Risposta al quesito 9 20

QUESITO 10 21

Risposta al quesito 10 21

QUESITO 11 22

Risposta al quesito 11 22

QUESITO 12 24

Risposta al quesito 12 24

QUESITO 13 26

Risposta al quesito 13 26

QUESITO 14 31

Risposta al quesito 14 31

QUESITO 15 36

Risposta al quesito 15 36

QUESITO 16 37

Risposta al quesito 16 37

Descrizione sommaria, dati catastali e confini del lotto Unico 37

QUESITO 17 38

Risposta al quesito 17 38

QUESITO 18 40

Risposta al quesito 18 40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 19 41
Risposta al quesito 19 41
Congedo C.T.U. 42
Appendice 43
Elenco sintetico degli allegati (numero 11 allegati) 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA E RIEPILOGO DEI QUESITI POSTI AL CTU

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

a seguito

della Nomina di Esperto del **03.01.2026**, nella Esecuzione Immobiliare n. 229/2025 (*cfr. All. 1a del Volume Allegati*),

RIFERISCE

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

QUESITO 1

1. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni";*

QUESITO 2

2. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12";*

QUESITO 3

3. *"Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12";*

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

QUESITO 4

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 5

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

QUESITO 6

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

QUESITO 7

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

QUESITO 8

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

QUESITO 9

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

QUESITO 10

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 11

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

QUESITO 12

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

QUESITO 13

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

QUESITO 14

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 15

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

QUESITO 16

16. *"corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - una planimetria e di riepilogo o* ***descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta.*** *La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato".*

QUESITO 17

17. *"estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni".*

QUESITO 18

18. *"Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."*

QUESITO 19

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE LOTTO: PROSPETTO SINTETICO E VALORE BASE D'ASTA

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

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e allegati, il cespite oggetto di esecuzione immobiliare nel procedimento 229/2025, con il nome di:

LOTTO UNICO:

appartamento su un unico livello di piano primo, *interno 5,* ***con pertinenziale box auto*** *all'interno del* ***fabbricato "G"*** *del* ***Parco Santa Lucia****, con accesso dalla S.P. 312, ubicato nell'omonima località Santa Lucia del Comune di Battipaglia.*

Il fabbricato "G" è dotato di 4 piani fuori terra e uno interrato di cui il piano terra con destinazione commerciale e gli altri piani con destinazione residenziale, risulta provvisto di amministrazione condominiale.

L'immobile oggetto di parziali interventi di ristrutturazione ancora in essere, è costituito da un ampio soggiorno all'ingresso una cucina, due bagni e un terrazzo di ampie dimensioni. L'appartamento risulta nel complesso in buono stato di manutenzione fatta eccezione per la non ultimazione dei lavori che hanno interessato l'abbattimento della parete alla sinistra dell'ingresso per rendere un unico ambiente.

Dati catastali*:*

- ***APPARTAMENTO: N.C.E.U. Battipaglia, foglio 13, part. 4594, sub. 57****, categoria A/2 (abitazioni civili), classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 106 m² totale escluse aree scoperte: 89 m², rendita 397,67 €.*
- ***BOX AUTO: N.C.E.U. Battipaglia, foglio 13, part. 4594, sub. 21****, categoria C/6 (autorimessa), classe 7, consistenza 26 m², superficie catastale totale 28 m², rendita 41,63 €.*

Valore base d'asta Lotto Unico: 105.000,00 €

NOTE SU CONFIGURAZIONE LOTTO:

Il Lotto unico è costituito da un unico appartamento al piano primo, con unicità di ingresso, cucina, bagno e utenze, oltre che subalterno catastale; il box risulta pertinenziale all' appartamento; pertanto, la scrivente CTU ha ritenuto opportuno formare un unico Lotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITI 1-2-3

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

RISPOSTA AI QUESITI 1 – 2 - 3

La documentazione preliminare depositata agli atti del presente **procedimento esecutivo n. 229/2025** da parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'art. 567, 2° comma c.p.c. per l'immobile pignorato, è costituita dalla Certificazione Notarile Sostitutiva *(cfr. all. 3a del volume allegati)* per Notaio Omissis del 09.12.2024. Risulta, altresì, depositato l'***atto di pignoramento immobiliare*** del **15.09.2025,** notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c in data 08.10.2025 *(all. 2a del volume allegati),* nonché ***nota di trascrizione del pignoramento*** sul quale è incardinata la presente E.I. 229/2025 *(cfr. all. 2b del volume allegati)* trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, del **15.09.2025,** notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c in data 08.10.2025.

Risultano, inoltre, presenti nel fascicolo telematico la ***nota di iscrizione al ruolo,*** contenente gli estremi delle parti e gli estremi catastali dei cespiti pignorati e ***l'istanza di vendita*** del **21.11.2025,** *(all.ti 2c e 2d del Volume allegati*).

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

Si rilevano semplicemente i seguenti aspetti:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 4:

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

RISPOSTA AL QUESITO 4

L'immobile pignorato di cui al Lotto Unico consiste in: ***appartamento su un unico livello di piano primo***, *interno 5,* ***con pertinenziale box auto*** *all'interno del* ***fabbricato "G"*** *del Parco Santa Lucia, con accesso dalla S.P. 312, ubicato nell'omonima località Santa Lucia del Comune di Battipaglia.*

Il fabbricato "G" è dotato di 4 piani fuori terra e uno interrato di cui il piano terra con destinazione commerciale e gli altri piani con destinazione residenziale, risulta provvisto di amministrazione condominiale.

L'immobile oggetto di parziali interventi di ristrutturazione ancora in essere, è costituito da un ampio soggiorno all'ingresso una cucina, due bagni e un terrazzo di ampie dimensioni. L'appartamento risulta nel complesso in buono stato di manutenzione fatta eccezione per la non ultimazione dei lavori che hanno interessato l'abbattimento della parete alla sinistra dell'ingresso per rendere un unico ambiente.

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

Dati catastali:

- ***N.C.E.U. Battipaglia, foglio 13, part. 4594, sub. 57****, categoria A/2 (abitazioni civili), classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 106 m² totale escluse aree scoperte: 89 m², rendita 397,67 €.*
- ***N.C.E.U. Battipaglia, foglio 13, part. 4594, sub. 21****, categoria C/6 (autorimessa), classe 7, consistenza 26 m², superficie catastale totale 28 m², rendita 41,63 €.*

Il Lotto Unico, con riferimento all'**appartamento al primo piano, sub. 57,** interno 5, palazzina "G" del fabbricato condominiale part. 4594 di via Santa Lucia civ. 34, quest'ultimo risulta nel suo complesso delimitato e confinante:

- **a sud-est,** tramite un affaccio dal terrazzo, con corte comune ad uso pubblico part. 4593;
- **a sud-ovest,** tramite setto murario cieco con altro sub. 47 e, sul terrazzo pertinenziale, tramite muretto con ringhiera metallica con altro terrazzo afferente al sub. 46;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **a nord-ovest,** tramite affaccio balconato con corte comune part. 4593 e tramite setto murario cieco con altra proprietà non esecutata sub. 56;
- **a nord-est,** tramite setto murario cieco, con altra proprietà non esecutata, sub. 56 e tramite ingresso all'appartamento con pianerottolo comune ai subalterni della part. 4594 e, sul terrazzo, tramite muretto con ringhiera metallica, con terrazzo afferente al sub. 53.

Con riferimento **al box auto al piano interrato, sub. 21,** palazzina "G" del fabbricato condominiale part. 4594 di via Santa Lucia civ. 34, quest'ultimo risulta nel suo complesso delimitato e confinante:

- **a sud,** tramite setto murario cieco, con terrapieno;
- **a ovest,** tramite setto murario cieco, con altro box auto non pignorato, sub. 22;
- **a nord,** tramite porta di ingresso basculante con corsia di manovra, sub. 5;
- **a est,** tramite setto murario cieco, con terrapieno.

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

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

- Per quanto riguarda l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato, si evidenzia che dalle indagini condotte presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio – Settore Pubblicità Immobiliare, non sono emerse ulteriori trascrizioni di verbali di pignoramento gravanti sull'immobile oggetto della presente E.I. 229/2025 sino alla data del 03.03.2026.
- Dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria di Stato si è potuto riscontrare che, per l'immobile pignorato, vi è convergenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali.
- **La planimetria catastale del solo appartamento di cui al Lotto Unico** risulta lievemente difforme dallo stato effettivo luoghi: quindi, si dovrà contemplare, a carico dell'acquirente, un aggiornamento catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il **Lotto Unico** si trova nel Comune di **Battipaglia**, in **località Santa Lucia e precisamente in strada provinciale 312, civico 34, afferente alla palazzina "G".**

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

Trattasi, dunque, di un ambito urbano prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale, con facilità di accesso ai principali servizi, non trafficato, con buone possibilità di parcheggio negli spazi del parco.

La porzione territoriale, pur sprovvista di infrastrutture secondarie, risulta comunque raggiungibile mediante la S.P. 8, la S.P 312 *(denominata localmente via Santa Lucia)* che si collega a sua volta con la S.S. 18.

Le ortofoto satellitari e gli stralci toponomastici di seguito riportati *(cfr. figura 1 e successive)* consentono di inquadrare completamente il Lotto Unico, oggetto della presente E.I. 229/2025.



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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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



Immagine 3: *Stralcio ortografico di inquadramento territoriale generale su media scala con indicazione del fabbricato "G" di ricaduta del lotto unico. Muovendosi sud lungo la rete provinciale si raggiunge la località Spineta e la fascia litoranea, mentre muovendosi verso nord ci si collega alla S.S. 18, nonché al Centro Urbano di Battipaglia e altresì allo svincolo della rete autostradale. (Fonte: Google Maps)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Immagine 4: *ortofoto di inquadramento di dettaglio, dove si indica* ***il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, sito in via Santa Lucia (S.P. 312) civ. 34*** *(fonte: Google Maps). La zona di ricaduta è una zona periferica del Comune di Battipaglia. L'ambito territoriale risulta a prevalente zona agricola con taluni impianti produttivi e i servizi di urbanizzazione primaria.*



Immagine 5: *ortofoto tridimensionale della zona di ricaduta Località Santa Lucia, dove si indica* ***il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, sito in via Santa Lucia (S.P. 312) civ. 34*** *(fonte: Google Maps). La zona di ricaduta è una zona periferica del Comune di Battipaglia.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Immagine 6: *stralcio mappa catastale foglio 13, con evidenziata* ***il fabbricato condominiale "G" part.lla 4594 di ricaduta del subb. 21 e 57 pignorati e afferenti al Lotto Unico*** *(fonte: Geoportale della provincia di Salerno).*



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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 5

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

RISPOSTA AL QUESITO 5

Il titolo di provenienza del cespite in capo all'esecutato consta di **atto di compravendita** per Notaio Omissis del **23.09.2020** repertorio n. **21555 racc. 6888,** registrato a **Salerno** in data **29.09.2020** al n. **25157** serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Salerno** in data **29.09.2020** al numero di registro generale **n. 30065** e numero di registro particolare **23367.** In tale atto Omissis in stato libero acquista dalla società Omissis la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Battipaglia (SA) e identificato catastalmente al foglio 13 del catasto fabbricati di detto Comune, part. 4594, subb. 21 (box auto) e sub. 57 (appartamento).

Con riferimento alle **provenienze ultraventennali delle aree di sedime e dei suoli**, dalla certificazione notarile la società costruttrice Omissis aveva acquistato (con atto per Notaio Omissis del 03.06.2008 rep. 35064 e racc. 14814 trascritto a Salerno con R.P. 6961 il 10.03.2008) i diritti di piena proprietà dall'Omissis, che a sua volta aveva acquistato da Omissis con atto notarile pubblico di permuta sottoposto a condizione per Notaio Omissis del 01.10.2004 rep. 721 trascritto a Salerno con R.P. 36323 il 13.10.2004. Per completezza di informazione, detto atto era stato oggetto di cancellazione condizione risolutiva ed era stato seguito da atto pubblico di conferma per Notaio Omissis del 30.12.2006 rep. 14326 trascritto a Salerno il 25.01.2007 con n. di R.P. 2754 e atto pubblico di rinuncia per Notaio Omissis del 21.09.2007 rep. 139154 trascritto con R.P. 22030 il 23.07.2013.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda all.ti 3 del Volume Allegati CTU e, in particolare, alla lettura dello stesso atto per Notaio Omissis ed al confronto con la Certificazione Notarile per Notaio Omissis.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 6

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

RISPOSTA AL QUESITO 6

I beni pignorati sono stati pignorati nella loro interezza per il diritto di piena proprietà in quota 1/1 in capo all'esecutato Omissis (in stato libero) dell'immobile di cui al Lotto Unico accatastato in NCEU del Comune di Battipaglia, foglio 13, mappale 4594, subalterni 21 e 57. Pertanto, non si pongono aspetti divisionali nemmeno legati allo stato civile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 7

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

RISPOSTA AL QUESITO 7

Esito verifica stato di possesso

Il Lotto Unico, secondo quanto riscontrato nel corso del secondo accesso congiunto Custode - C.T.U. avvenuto in data 19.03.2026, risulta nel **possesso materiale del debitore sig. Omissis**. Risultando privo di contratti di locazione il Lotto Unico è da ritenersi libero ai fine della presente procedura esecutiva.

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

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

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

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

In aggiunta a quanto fin qui riferito, la scrivente esperto estimatore, tiene a chiarire che gli immobili pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 8

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

RISPOSTA AL QUESITO 8

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

VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE LOTTO UNICO:

$$V_{\text{unit.medio di locaz. abit. di tipo civile o in stabili di fascia media}} = \frac{(3{,}7+4{,}8)/2+3{,}15+4}{3} = \mathbf{3{,}80\ €/mq\ X\ mese}$$

$$V_{\text{unit.medio di locaz. box auto}} = \frac{(2+2{,}8)/2+2{,}09+2}{3} = \mathbf{2{,}16\ €/mq\ X\ mese}$$

CANONE MENSILE LOTTO UNICO:

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

- Consistenza **superficiale netta** appartamento afferente Lotto Unico: **77,31 m²**
- Consistenza **superficiale netta** box auto Lotto Unico: **26,11 m²**

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

Canone locativo Lotto Unico = 77,31 mq x 3,80 €/mq x mese + 26,11mq x 2,16 €/mq x mese = 293,78 + 56,40 €/mese= 350,18 ≈ **350,00 €/mese**

Si ribadisce che il Lotto Unico è privo di contratti di locazione verso terzi, pertanto, resterà facoltà della Custodia Giudiziale relazionare sullo stato di possesso e ravvedere o meno i presupposti di un'indennità di occupazione, considerando anche gli aspetti di residenza del debitore.

Ing. Serena Picariello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 9

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

RISPOSTA AL QUESITO 9

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

Omissis nato il 12.08.1982 a Battipaglia, C.F. Omissis, risulta di **stato libero** alla data del 05.03.2026.

In ogni caso, si è già specificato che **i diritti reali derivano da atto di compravendita che specifica lo stato libero del debitore.**

Pertanto, non si pongono questioni o esigenze divisionali legate allo stato civile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 10

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

RISPOSTA AL QUESITO 10

Come accertato sia in data primo accesso che in data secondo accesso congiunto Custode - C.T.U. del 19.03.2025, l'immobile di cui al Lotto Unico afferisce all'organismo condominiale di Parco Santa Lucia palazzina "G" il cui amministratore P.T. ***Omissis*** *(mail: Omissis)* ha provveduto a fornire, su richiesta del CTU, un elenco degli **oneri condominiali pendenti** *(cfr. all. 11a del Volume allegati),* che ammontano a:

Spese ordinarie condominiali da versare al 30.04.2026: **2.021,59 €**

Ferma restando la possibilità di intervento endoprocedurale del Condominio Omissis detto importo è stato prudenzialmente contemperato dalla scrivente CTU nella formazione del prezzo base di vendita a tutela dell'acquirente.

Con riferimento ai vincoli di natura urbanistica si specificherà più in dettaglio al successivo quesito 13.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 11

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

RISPOSTA AL QUESITO 11

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., in data 04.02.2026, si evince che risultano interessare il compendio pignorato, **una ipoteca volontaria** alla base del titolo esecutivo e la **formalità pregiudizievole del pignoramento** sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 229/2025. Le formalità pregiudizievoli sono riportate in allegati 6 del Volume allegati e di seguito riepilogate per comodità di lettura:

- **Annotazione di frazionamento in quota dell'ipoteca originaria del 09/07/2020** – R.P. 2176 R.G.19926 pubblico ufficiale Omissis repertorio 59385/34849 del 01/07/2020. L'ipoteca originaria risaliva al 15.07.2009 con R.P. 3892 in favore di Omissis poi cessionaria all'attuale procedente e contro la società costruttrice Omissis dante causa dell'esecutato per effetto dell'atto per Notaio Omissis del 2020;
- **Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 229/2025) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **20.11.2025** ai numeri **R.G. 49982** e **R.P. 39803**, a favore di **OMISSIS** *(creditore procedente cessionario dei crediti ipotecari)* e contro **Omissis** *(debitore)* gravante sulla proprietà in quota 1/1 dell'immobile Lotto Unico individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia al foglio 13, part. 4594, sub. 57 (abitazione) e sub. 21 (autorimessa).

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

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	**-**	**€ 200,00**	**€ 59,00**	**€ 35,00**	**€ 294,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	**-**	**-**	**-**	**€ 35,00**	**€ 35,00**
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

CALCOLO COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *procedura esecutiva E.I. 229/2025,* sono pari a

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

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

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

Con riferimento ai vincoli non cancellabili si dirà più ampiamente al successivo quesito 13.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 12

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

RISPOSTA AL QUESITO 12

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

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

- **All.5a) Visura per soggetto debitore** *(Omissis)* Terreni e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno;
- **All. 5b) Mappa catastale Wegis, foglio 13,** (scala 1:4000, formato A3), Comune di Battipaglia con indicazione del fabbricato **part. 4594** di ricaduta del Lotto Unico;
- **All.5c) Visura storica per immobile ente urbano N.C.T. Battipaglia, foglio 13, part. 4594** (ente urbano: area di sedime del fabbricato di ubicazione del Lotto Unico);
- **All.5d) Visura storica per immobile N.C.E.U. Battipaglia, foglio 13, part. 4594, sub. 57,** categoria A/2 (abitazioni civili), classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 106 m² totale escluse aree scoperte: 89 m², rendita 397,67 €;
- **All.5e) Visura storica per immobile N.C.E.U. Battipaglia, foglio 13, part. 4594, sub. 21,** categoria C/6 (autorimessa), classe 7, consistenza 26 m², superficie catastale totale 28 m², rendita 41,63 €;
- **All.5f) Elaborato planimetrico N.C.E.U. Battipaglia, foglio 13, part. 4594,** scala 1:500 del 22.07.2020;
- **All.5g) Planimetria catastale N.C.E.U. Battipaglia, foglio 16, part. 4594, sub. 21,** scala 1:200 dell'11.06.2019.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **All.5h) <u>Planimetria catastale</u> N.C.E.U. Battipaglia, foglio 16, part. 4594, sub. 57,** scala 1:200 dell'11.06.2019.

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

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

- **All.6a) <u>Elenco formalità per soggetto (Omissis)</u>** aggiornato al 03.03.2026;
- **All.6b) <u>Elenco formalità per immobile foglio 13 part. 4594 sub. 57</u>** aggiornato al 03.03.2026;
- **All.6c) <u>Annotazione di frazionamento in quota dell'ipoteca originaria del 09/07/2020</u>** – R.P. 2176 R.G.19926 pubblico ufficiale Omissis repertorio 59385/34849 del 01/07/2020. L'ipoteca originaria risaliva al 15.07.2009 con R.P. 3892 in favore di Omissis poi cessionaria all'attuale procedente e contro la società costruttrice Omissis dante causa dell'esecutato per effetto dell'atto per Notaio Omissis del 2020;
- **All.6d) <u>Nota di trascrizione del pignoramento</u>** (sul quale è incardinata la presente E.I. 229/2025) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **20.11.2025** ai numeri **R.G. 49982** e **R.P. 39803**, a favore di **OMISSIS** *(creditore procedente cessionario dei crediti ipotecari)* e contro **Omissis** *(debitore)* gravante sulla proprietà in quota 1/1 dell'immobile Lotto Unico individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia al foglio 13, part. 4594, sub. 57 (abitazione) e sub. 21 (autorimessa).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 13

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

RISPOSTA AL QUESITO 13

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l'**Edificio condominiale "G"** afferente al *Parco Residenziale "Santa Lucia"* censito come *Part.lla 4429*, Fabbricato di ricaduta del **LOTTO UNICO** *(Appartamento Sub. 160 e Box auto Sub. 181)*, si trova in Zona omogenea "***B***", a cui fa riferimento il "***Sottosistema extraurbano R6 – I quartieri nel verde***", il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Battipaglia ***(P.U.C. di Battipaglia ai sensi della L.R. n. 16 del 22/12/2004)***.

Si segnala, in particolare, la presenza di **Vincolo legato alla *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Comune di Battipaglia"*** con Decreto del 22/07/1968.

Con riferimento alle preesistenze sui luoghi di sedime di cui alle originarie particelle 12 e 13 del foglio 13 del Comune di Battipaglia, con adiacente terreno part. 14, fu trascritta la costituzione vincoli legali n. 18827 del 27.06.2011 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 03.05.2011 con rep. 15943. Dette particelle compaiono ancora in mappa ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

margini del parco residenziale e più in prossimità dell'altro tratto di strada della S.P. 312, non compreso negli spazi condominiali.

Relativamente, invece, agli **aspetti edilizi**, la sottoscritta C.T.U. ha istruito opportuna *Istanza di accesso agli Atti*, con visione/acquisizione della documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Battipaglia, laddove **è stata riscontrata inizialmente carenza di alcuni atti soggetti al sequestro della Procura della Repubblica,** a causa delle vicissitudini legate alla nota vicenda giudiziaria che ha coinvolto l'iter edilizio dell'intero Parco Residenziale, di cui si entrerà nel dettaglio nel prosieguo, **ma poi comunque reperiti dal Responsabile dell'ufficio Accesso agli atti.**

In ogni modo, i principali Titoli edilizi rinvenuti hanno permesso di appurare che:

- **l'intero Parco Residenziale "Santa Lucia"**, entro cui ricade il Fabbricato condominiale "G" di ricaduta del LOTTO UNICO, risulta **edificato** in virtù di:

► ***Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Battipaglia in data 07/12/2004***, n. 190/04 - Pratica edilizia Prot. n. 054858/03;

► ***Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Battipaglia in data 21/09/07, n. 93/07 - Pratica edilizia Prot. n. 62096/07;***

► successiva ***Variante del 14 gennaio 2008 Prot. n. 03/08*** a seguito della Convenzione edilizia Rep. n. 06 del 14/01/2008;

► ***Permesso di Costruire n. 65/08 del 13/05/2008*** Prot. n. 35084 in voltura del precedente a favore della OMISSIS;

► ***D.I.A. in Variante al Permesso di Costruire n. 65/08*** Prot. n. 91725 del 12/12/2008;

► ***Permesso di Costruire in variante n. 134/09 del 10/11/2009*** Prot. n. 77488;

► ***Permesso di Costruire n. 125 del 19/07/2011*** Prot. n. 55264, inerente anche alla proroga di ventiquattro mesi del termine per l'ultimazione dei lavori.

► ***Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 22894 del 07.04.2020*** con relativa integrazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Successivamente, per la trasmissione di elaborati grafici di variante rispetto ai Permessi di Costruire n. 134/09 e 125/11 sopra detti, sono state indirizzate al Comune di Battipaglia ***S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) in data 08/07/2011 Protocollo 53193*** e ulteriore ***S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) in data 13/03/2013 Protocollo 21223***, corredate delle prescritte documentazione e relazione tecnica. Infine, vi è ulteriore ***S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) del 13/03/2013 Protocollo 21223*** relativa esclusivamente alla *"diversa disposizione delle cabine di trasformazione ENEL e delle aree di parcheggio senza mutazione di superficie complessiva"*.

In merito alla **sussistenza dei requisiti di agibilità**, fu stata mossa Istanza al Comune di Battipaglia in data 07.04.2020 n. prot. 22894 con relativa richiesta di integrazione da parte dell'UTC.

Altresì, va opportunamente riassunta *(sulla base delle informazioni reperite dal C.T.U.)* la ***vicenda giudiziaria*** che riguarda l'intero Complesso residenziale "Parco Santa Lucia" di Battipaglia, come da capitolo dedicato nell'*Atto di compravendita per Notaio Dott. Omissis (cfr. All. 3b)*:

"Con Provvedimento del 14/03/2012, su istanza della Procura della Repubblica, il GIP del Tribunale di Salerno ha disposto il sequestro preventivo impeditivo ex art. 321/1 c.p.p. ed anche ai fini di confisca ex art. 321/2 c.p.p. dell'area in esame coi relativi fabbricati, all'epoca tutti in fase di realizzazione (oltre che di altra consistenza immobiliare che qui non rileva), ipotizzando, tra l'altro, la sussistenza del ***reato di lottizzazione abusiva*** *stante la* ***mancata adozione****, prima del rilascio dei titoli edilizi, di una* ***specifica convenzione di lottizzazione****. La misura di sequestro (peraltro poi non eseguita nelle forme stabilite dall'art. 104 disp. att. c.p.p., e cioè con la trascrizione nei RR.II.), è stata impugnata innanzi al Tribunale di Salerno, Sezione del riesame, che, con provvedimento del 14/05-26/06/2012, rilevando errori in diritto (urbanistico), ha accolto la richiesta di riesame ed annullato la misura di sequestro. A seguito di impugnazione del provvedimento del Tribunale da parte della Procura della Repubblica, la Corte di Cassazione, con sentenza resa il 13/05/2013 n. 20401/13, ha annullato la decisione del Tribunale del riesame, con rimessione degli atti al Tribunale di Salerno per nuovo esame, con la prescrizione di operare "una valutazione concreta della situazione di fatto e della conseguenza di questa in punto di applicazione della disciplina urbanistica", dopo aver specificato*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che "il concetto giudico di lottizzazione assume come riferimento l'esistenza di una situazione di fatto incidente sull'assetto territoriale e urbanistico in rapporto allo stato di urbanizzazione effettivamente presente sull'area".

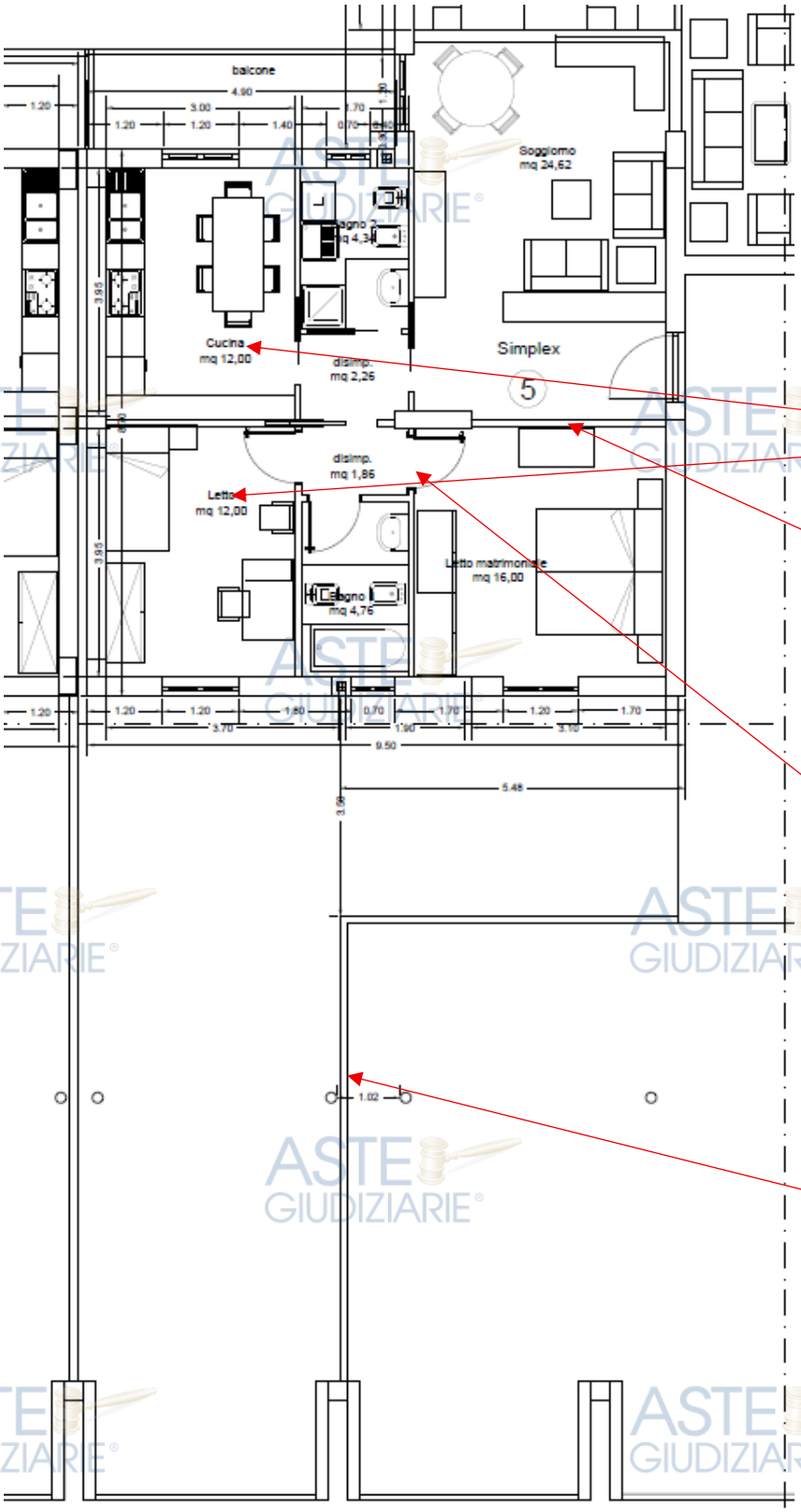
Ovviamente, nel corso degli anni, vi sono stati ulteriori sviluppi dell'intero *iter* giudiziario, sino all'ultima sentenza, rinvenuta dal C.T.U., ovvero la ***Sentenza n. 15840/2023 della Corte d'Appello di Napoli pubblicata il 14/02/2024***, laddove, a seguito dell'annullamento della *Sentenza del 14/12/2018* pronunciata dalla Corte d'Appello di Salerno ed appellata dal P.M., si evince l'assoluzione degli imputati Sigg. Omissis, Omissis e Omissis dal reato loro ascritto, con la conferma però del resto del contenuto della precedente Sentenza del 2018, che declara la lottizzazione abusiva poiché assentita mediante Permessi di Costruire e non attraverso lo strumento del piano di lottizzazione prescritto, invece, per quella zona (C2) del Piano regolatore generale. Ma, infine, la Coret di Appello di Napoli ha disposto il dissequestro dei beni.

Per quanto riguarda, invece, più dettagliatamente il LOTTO UNICO ovvero l'***Appartamento Sub. 57*** e il ***Box Sub. 21*** esecutati, gli stessi **sono stati oggetto di opere interne (abbattimento di un muro e occlusione varco) che richiedevano la presentazione di ulteriori pratiche edilizie**, evidenziate graficamente alla pagina seguente.

Ferma restando ogni valutazione e parere formale in capo agli Uffici Tecnici preposti per competenza *(SUE di Battipaglia e Agenzia del Territorio)*, a fini puramente estimativi, la sottoscritta C.T.U. ravvede, prudenzialmente, **motivi di detrazione legati agli *aspetti edilizio-catastali*** nella formazione del prezzo base di Vendita del LOTTO UNICO, per espletamento di ***Pratica DOCFA di aggiornamento planimetrico catastale con eventuali Titoli edilizi connessi asseverativi dello stato attuale (ivi compresa presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità)***. Tali minusvalenze, altresì, trovano giustificazione anche per l'assenza al contorno di opere di urbanizzazione, che sarebbero dovute scaturire da un'evoluzione nella pianificazione territoriale di Località Santa Lucia di Battipaglia, località che invece ha registrato, e registra, fenomeni piuttosto involutivi.

Le detrazioni del Valore di mercato di cui sopra sono state espresse a corpo, come meglio dettagliato nel successivo paragrafo dedicato alla Stima di cui al *Quesito 14*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria 2: *planimetria piano tipo agli atti dell'UTC, con evidenziate le difformità nella distribuzione interna.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 14

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

RISPOSTA AL QUESITO 14

Entrando nel merito della **stima del Lotto Unico**, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi che rivela necessità di riprendere le finiture dei lavori in corso che hanno visto l'eliminazione di un tramezzo con ancora traccia a vista e chiusura di varco preesistente con mattoni forati non ancora intonacati, considerata, altresì, l'opportunità di riallineamento delle rappresentazioni catastali/edilizio allo stato effettivo della distribuzione interna dei luoghi, nonché le problematiche di sgombero e pendenze condominiali e valutate le consistenze superficiali di seguito riportate, è stato adottato, nella fattispecie, un **unico procedimento di stima**, di seguito descritto:

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

Sono state, dunque, seguite dalla sottoscritta C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nel limitato periodo di indagine. Seguono, dunque, per chiarezza e completezza i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato e ciò indipendentemente dalla tabella generata in automatico nella perizia sintetica dal sito http://www.procedure.it/.

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

La valutazione del cespite Lotto Unico è stata, dunque, effettuata 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;
- 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 rilevazion789 diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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^2 (€/m^2), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

I dati forniti dalle tre fonti indirette (OMI, Borsino Immobiliare e Listino immobiliare quotazioni Metro Quadro/FIAIP, cfr. all.ti 9) relativamente ***abitazioni di tipo civile e in stabili di fascia media per la zona Santa Lucia di Battipaglia*, comprendente l'ambito circostante la S.P. 312,** opportunamente mediati, forniscono, i seguenti **valori base unitari:**

$$V_{\text{unitario, abitazioni civili}} = \frac{[\,(970{,}00+1300{,}00)/2+\ 906{,}00+700{,}00\,]}{3} = 913{,}67\ €/mq$$

$$V_{\text{unitario, box auto}} = \frac{[\,(590{,}00+810{,}00)/2+\ 637{,}00+400{,}00\,]}{3} = 579{,}00\ €/mq$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Valore base d'asta Lotto Unico**

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

- **APPARTAMENTO SUB. 57, PIANO PRIMO, INTERNO 4, SCALA G**

  SUPERFICIE LORDA TOTALE: 90,00 mq

  SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE:

  - Terrazzo: 110,00 mq
  - Balcone: 7,70 mq

- **BOX AUTO SUB. 21, PIANO INTERRATO, SCALA G**

  SUPERFICIE LORDA TOTALE: 29,00 mq

e praticando le più opportune aliquote di omogenizzazione anche pertinenziali, risulta il seguente valore al netto delle detrazioni dell'appartamento sub. 57 e del box sub. 21 esecutato:

- ***V. abitazione***= (90,00 mq x 913,67 €/mq + 110 mq x 913,67 €/mq x 0,20 + 7,70 mq x 913,67 €/mq x 0,25) = (82.230,30 + 20.100,74 + 1.758,81) = 104.089,85 € ≈ ***105.000,00 €***
- ***V. box auto***= (29,00 mq x 579,00 €/mq) = 16.791,00 ≈ ***17.000,00 €***

Totale valore lotto unico: 122.000,00 €

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

- oneri condominiali pendenti pari a 2.021,59 arrotondabili a **2.300,00** per oneri condominiali anno 2026;
- Detrazione legata alla necessità di Pratica DOCFA di riaggiornamento planimetrico catastale, unitamente alla presentazione di eventuali Titoli edilizi asseverativi presso il SUE di Battipaglia, oltre che assenza di opere di urbanizzazione al contorno: a corpo **10.000,00 €;**
- Ripristino finiture dell'appartamento a seguito dei lavori non terminati e smaltimento materiali residuali dal box: a corpo **5.000,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per un totale da detrarre di **17.300,00 €**

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

122.000,00 – 17.300,00 = 104.700 ≈ **105.000,00**

Valore base d'asta Lotto Unico: = *105.000,00 €*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 15

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

RISPOSTA AL QUESITO 15

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

- i **beni mobili** afferenti all'***Appartamento Sub. 57*** di cui al **LOTTO UNICO** sono di proprietà della ***Sig. Omissis*** *(debitore)* che ha consentito l'accesso all'Appartamento. Il Valore di tali beni si stima in circa **15.000,00 €**, mentre i **costi di trasloco** potrebbero stimarsi in **2.000,00 €**, importo che tuttavia la sottoscritta C.T.U. non ritiene di detrarre dal Valore di stima, in quanto il debitore stesso presumibilmente è interessato alla loro conservazione e, se si rendesse necessario, provvederebbe al trasloco a proprie spese. Resta tuttavia ampia del *Sig. Omissis* di fornire proprio inventario valutativo dei beni di sua proprietà, anche per il tramite di un Legale di fiducia;
- i **beni mobili** afferenti al ***Box auto pertinenziale Sub. 21*** di cui al **LOTTO UNICO** sono di proprietà del ***Debitore Sig. Omissis***. Il Valore di tali beni si stima in circa **5.000,00 €**, mentre i **costi di trasloco** potrebbero stimarsi in **1.000,00 €**, importo che tuttavia la sottoscritta C.T.U. detrae a corpo dal Valore di stima, con riferimento ai possibili materiali di risulta, in quanto il Debitore stesso è presumibilmente interessato alla loro conservazione e, se si rendesse necessario, provvederebbe al trasloco a proprie spese. Resta tuttavia ampia del *Debitore Sig. Omissis* di fornire proprio inventario valutativo dei beni di sua proprietà, anche per il tramite di un Legale di fiducia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 16

"corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - una planimetria e di riepilogo o ***descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta.*** *La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato".*

RISPOSTA AL QUESITO 16

DESCRIZIONE SOMMARIA, DATI CATASTALI E CONFINI DEL LOTTO UNICO

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 17

"estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni".

RISPOSTA AL QUESITO 17

Il reperto **grafico–fotografico**, le cui caratteristiche vengono riportate in separato file, è priva di dati sensibili e, dunque, adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilievo fotografico degli esterni** del Parco Santa Lucia è stato effettuato in data I accesso 03.03.2026, dalle 12:00 alle ore 12:25 alla presenza del Custode Giudiziario, invece, **il rilievo fotografico e rilievo metrico dell'appartamento** è stato eseguito in data II accesso 19.03.2026 dalle ore 9:30 alle ore 10:30 durante le operazioni di sopralluogo *(cfr. Verbali di Sopralluogo in All.ti 8 del Volume Allegati).*

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

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

Il rilievo è stato effettuato su base planimetrica catastale e successivamente elaborato in formato grafico digitale *(cfr. allegati 10 del Volume allegati).*

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è stato completamente inquadrato sia esternamente con:

- **l'identificazione del contesto periferico e dell'accessibilità da S.P. 312**;
- **l'individuazione del fabbricato "G" condominiale di ricaduta**;

che internamente con:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 18

Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.

RISPOSTA AL QUESITO 18

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali C.T.U. nella presente E.I. 229/2025, non è stata ravvisata la necessita di contattare l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Enza Faracchio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 19

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

RISPOSTA AL QUESITO 19

Nell'ambito della presente E.I. 229/2025 è stato nominato la custode giudiziaria avv. Omissis e, dunque, sarà cura della sottoscritta tenersi a completa disposizione della Custodia Giudiziale in itinere di Procedura.

Con riferimento agli **aspetti di tenuta statica,** allo stato non si segnala alcuna problematica nell'immobile che risulta bene manutenuto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti posti, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in ***data udienza 09.06.2026*** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio.

Con Osservanza

Pontecagnano Faiano, 09.05.2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Serena Picariello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APPENDICE

ELENCO SINTETICO DEGLI ALLEGATI (NUMERO 11 ALLEGATI)

- ***Allegati 1*** - Decreto di nomina e giuramento telematico e conferimento incarico da parte del G.E. *(da allegato 1a a allegato 1c);*
- ***Allegati 2*** - Copie Atti Procedimento E.I. 229/2025 *(da allegato 2a a allegato 2d);*
- ***Allegati 3***- Certificazione notarile e titoli di provenienza *(allegato 3a e allegato 3b);*
- ***Allegati 4 –*** Dati anagrafici debitrici *(allegato 4a);*
- ***Allegati 5*** - Dati Catastali Lotto Unico *(da allegato 5a a allegato 5e);*
- ***Allegati 6*** - Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 229/2025 *(da allegato 6a allegato 6d);*
- ***Allegati 7*** - Titoli Edilizi Lotto Unico *(da allegato 7a a allegato 7m);*
- ***Allegati 8*** - Verbali Accessi C.T.U. *(da allegato 8a a allegato 8b);*
- ***Allegati 9*** – Dati estimativi Lotto Unico *(da allegato 9a a allegato 9f);*
- ***Allegati 10*** - Inquadramento territoriale e rilievo metrico bene esecutato *(da allegato 10a a allegato 10c);*
- ***Allegati 11 –*** Documento oneri condominiali pendenti *(allegato 11a).*

ALTRI ALLEGATI:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009