



TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa OMISSISS

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-

- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.
CON OMISSISS -



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 230/2025

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 26/05/2026

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSISS



DEBITORI ESECUTATI:

OMISSISS



CUSTODE:

OMISSISS



- APRILE 2026 -



IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

OMISSISS





SOMMARIO

<i>Premessa e formulazione quesiti</i>	<i>pag.3</i>
<i>Individuazione Lotti</i>	<i>pag.7</i>
<i>Risposte ai quesiti</i>	<i>pag.9</i>
<i>Quesiti 1-2-3</i>	<i>pag.9</i>
<i>Quesito 4</i>	<i>pag.12</i>
<i>Quesito 5</i>	<i>pag.46</i>
<i>Quesito 6</i>	<i>pag.48</i>
<i>Quesito 7</i>	<i>pag.48</i>
<i>Quesito 8</i>	<i>pag.49</i>
<i>Quesito 9</i>	<i>pag.51</i>
<i>Quesito 10</i>	<i>pag.52</i>
<i>Quesito 11</i>	<i>pag.53</i>
<i>Quesito 12</i>	<i>pag.55</i>
<i>Quesito 13</i>	<i>pag.57</i>
<i>Quesito 14</i>	<i>pag.59</i>
<i>Quesito 15</i>	<i>pag.63</i>
<i>Quesito 16</i>	<i>pag.67</i>
<i>Quesito 17</i>	<i>pag.63</i>
<i>Quesito 18</i>	<i>pag.66</i>
<i>Quesito 19</i>	<i>pag.66</i>
<i>Congedo C.T.U.</i>	<i>pag.80</i>
<i>Appendice: elenco allegati</i>	<i>pag.81</i>





TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione
Dott.ssa OMISSISS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 230/2025

PROMOSSA DA



OMISSISS



CONTRO

OMISSISS



OMISSISS



OMISSISS



PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **OMISSISS**, a seguito della Nomina di Esperto in data OMISSISS, e del verbale di conferimento di incarico di stima in data OMISSISS (cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento),

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:

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



2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa 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;*

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

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.;*
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;*
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;*
7. *Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti 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;*
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.;*
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;*
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 nonchè le eventuali obbligazioni propter rem);

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;
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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonchè 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. 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;
16. Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;**
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;
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. 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.

Segue Individuazione Lotti: →



INDIVIDUAZIONE LOTTI



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

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n°230/2025 e di stima** con il nome di:

Lotto 1 (E.I. 230/2025): Appartamento per civile abitazione su due livelli (Piano terra e primo) ubicato in **parco residenziale** alla località **"Santa Lucia"** del Comune di **Battipaglia (SA)**, con accesso dalla **Strada Provinciale 312 al n. 36**.

L'appartamento con pertinenziale corte esclusiva, parte del fabbricato "A", dislocato su piano terra e primo piano, distinto con il numero di interno 8 (otto), con accesso da detta corte al piano terra, composto al piano terra da soggiorno, cucina, accessori e corte esclusiva, e da due vani ed accessori al primo piano, accessibile tramite scala interna.

L'unità immobiliare presenta una **superficie utile complessiva di circa 66,55 mq**, di cui **34,45 mq** al piano terra e **32,10 mq** al piano primo, con **circa 113,45 mq complessivi di corte esclusiva**, e **circa 4,10 mq di balconi**.

Il bene risulta intestato a **OMISSISS**, per la **quota di proprietà 1/1**.



DATI CATASTALI LOTTO 1 (rif. 1 in Certificazione Notarile e unità negoziale 3 in Trascrizione Pignoramento):

- **Appartamento** sito alla località **"Santa Lucia"** del Comune di **Battipaglia (SA)**, nel **Parco Residenziale Santa Lucia** con accesso dalla **Strada Provinciale 312 snc**, riportato in **NCEU al Foglio 13, Part. 4429, Sub. 16, Cat. A/2** (abitazione di tipo civile), Classe 2, Consistenza 5,5 Vani, Sup. Cat. Tot. 90 (mq. 80 al netto delle aree scoperte), Rendita Catastale 397,67 €.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 1: 128.500,00 € (pignorato per l'intero)
(diconsi **centoventottomilacinquecento euro/00**)



Lotto 2 (E.I. 230/2025): Sottotetto non abitabile in stato grezzo ad uso deposito (Piano terzo) ubicato in **Via Ravenna civico 20** del Comune di **Battipaglia (SA)**.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato condominiale e si presenta come un unico vano con wc di servizio, con altezza interna variabile compresa tra 2,10 m e 1,20 m.

L'immobile è dotato di balconata che lo circonda su due lati. La **superficie utile complessiva è pari a circa 142,95 mq**, di cui **circa 109,10 mq di sottotetto** e **circa 33,85 mq di balconi**.

Il bene risulta intestato a **OMISSISS**, per la **quota di proprietà 1/1**.



DATI CATASTALI LOTTO 2 (rif. 2 in Certificazione Notarile e unità negoziale 1 in Trascrizione Pignoramento):

- **Sottotetto** sito alla **Via Ravenna civico 20** del Comune di **Battipaglia (SA)**, riportato in **NCEU al Foglio 16, Part. 168, Sub. 7, Cat. C/2** (magazzini e locali di deposito), Piano 3, Classe 1, Consistenza 123 mq, Sup. Cat. Tot. 135 mq, Rendita Catastale 152,46 €.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 2: 45.000,00 € (pignorato per l'intero)
(diconsi **quarantacinquemila euro/00**)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 3 (E.I. 230/2025): Abitazione isolata su due livelli (Piano terra e primo) ubicata in ambito extraurbano di **via San Bernardino snc** del Comune di **Serre (SA)**.

L'abitazione, posta in una più vasta tenuta, è composta al piano terra da soggiorno, cucina, studio, wc, accessori e corte esclusiva, e da tre camere e due servizi igienici al primo piano, accessibile tramite scala interna.

L'unità immobiliare presenta una **superficie utile complessiva di circa 233,60 mq**, di cui **154,90 mq** al piano terra e **78,70 mq** al piano primo, e circa **15,45 mq di balconi**, con **circa 190,00 mq complessivi di corte utilizzabile in via esclusiva nell'ambito degli spazi esterni dei mappali 175 e 124**.

Il bene risulta intestato a **OMISSISS**, per la **quota di proprietà 1/1**.



DATI CATASTALI LOTTO 3 (rif. 3 in Certificazione Notarile e unità negoziale 2 in Trascrizione Pignoramento):

- **Abitazione** sita alla via San Bernardino del Comune di Serre, riportata in **NCEU al Foglio 21 Part. 114 Sub. 3, Cat. A/3** (abitazione di tipo economico), Classe 1, Consistenza 4,5 Vani, Sup. Cat. Tot. 86 mq, Rendita Catastale 255,65 €.
- **Deposito** sito alla via San Bernardino del Comune di Serre, riportata in **NCEU al Foglio 21 Part. 114 Sub. 2, Cat. C/2** (magazzini e locali di deposito), Classe 6, Consistenza 145 mq, Rendita Catastale 269,59 €.

Il fabbricato insiste su particella indicata in mappa wegis come particella 124.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 3: 216.000,00 € (pignorato per l'intero)
(diconsi **duecentosedicimila euro/00**)

NOTE CTU su Configurazione Lotti:

Il compendio pignorato è stato configurato in tre lotti distinti, risultando i cespiti ubicati in tre località differenti.

N.B.: La **suddivisione dei beni in TRE lotti distinti**, possibile nella fattispecie in quanto ciascuno dei tre cespiti è dotato di propri dati catastali, è stata adottata dal C.T.U. al fine di conseguire maggiori opportunità di vendita.

Seguono risposte ai Quesiti del Mandato c.t.u.: →

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: '1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e 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'

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale e degli Atti del Procedimento completi di **Relazione notarile Ipocatastale** ex art 567 c 2 cpc per notaio Dott. OMISSISS datata 10/12/2025 (cfr. All. 3a),

e per confronto con

Atto di Pignoramento immobiliare del 30/10/2025, trascritto il 25/11/2025 ai num.ri **R.G. 50537 R.P. 40232**, con relata di notifica del 30/10/2025. Pignoramento eseguito per 259.734,79 € oltre interessi e spese (cfr. All. 2a, nonché Atti del Procedimento),

nonché dal confronto con

✓ la **trascrizione del Pignoramento stesso** (di cui alla presente E.I. 230/2025: cfr All. 2b nonché in Atti del Procedimento) **trascrizione** del 25/11/2025 ai num.ri **R.G. 50537 R.P. 40232**, a favore di **OMISSISS** (Creditore Procedente nella presente E.I. 230/2025) e contro i seguenti soggetti eseguiti:

1. **sig. OMISSISS**

Residente in OMISSISS, sul **Lotto 1**, Appartamento sub 16 part 4429 in località S. Lucia del comune di Battipaglia (SA);

2. **sig.ra OMISSISS**

Residente in OMISSISS, sul **Lotto 2**, Sottotetto sub 7 part 168 in via Ravenna del comune di Battipaglia (SA);

3. **società OMISSISS**

Sede in OMISSISS, sul **Lotto 3**, Abitazione part 114 sub 2 e 3 in comune di Serre (SA);

e vagliata altresì:

▪ **L'Istanza di vendita** del 10/12/2025 contenente gli estremi catastali dei cespiti eseguiti, le generalità delle Parti Debitrici e la quota eseguita di 1/1 (cfr. All. 2c) per ciascun lotto;

si deduce che

la documentazione stessa relativa ai **TRE LOTTI** come sopra individuati, **è in regola, completa e idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. *Allegati 1b e 1c*).

Infatti, i seguenti aspetti:

- Con riferimento al **Lotto 1**, **gli aspetti di residenza e condominiali dell'Abitazione su due livelli;**
- Con riferimento al **Lotto 2**, **le condizioni di stato grezzo da ultimare del Sottotetto;**
- Con riferimento al **Lotto 3**, **l'assetto catastale da perfezionare resolvendo la dicotomia degli identificativi part.Ile 124 e 175 in mappa e part. 114 in NCEU, gli aspetti edilizi con difformità nelle destinazioni d'uso, l'assetto locativo dell'Abitazione, le condizioni di promiscuità e condivisione degli spazi esterni con altri cespiti già aggiudicati in altre EE. II.;**

non possono costituire, a priori, **motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale.**

Segue Quesito 4 su DESCRIZIONE LOTTI: →

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.'

Riepilogati i dati catastali dei TRE Lotti configurati come sopra:

Lotto 1 (E.I. 230/2025): Appartamento per civile abitazione su due livelli (Piano terra e primo) ubicato in **parco residenziale** alla località "**Santa Lucia**" del Comune di **Battipaglia (SA)**, con accesso dalla **Strada Provinciale 312 al n. 36**.

L' appartamento con pertinenziale corte esclusiva, parte del fabbricato "A", dislocato su piano terra e primo piano, distinto con il numero di interno 8 (otto), con accesso da detta corte al piano terra, composto al piano terra da soggiorno, cucina, accessori e corte esclusiva, e da due vani ed accessori al primo piano, accessibile tramite scala interna.

L'unità immobiliare presenta una **superficie utile complessiva di circa 66,55 mq**, di cui **34,45 mq** al piano terra e **32,10 mq** al piano primo, con **circa 113,45 mq complessivi di corte esclusiva**, e **circa 4,10 mq di balconi**.

Il bene risulta intestato a **OMISSISS**, per la **quota di proprietà 1/1**.

DATI CATASTALI LOTTO 1 (rif. 1 in Certificazione Notarile e unità negoziale 3 in Trascrizione Pignoramento):

- **Appartamento** sito alla località "**Santa Lucia**" del Comune di **Battipaglia (SA)**, nel **Parco Residenziale Santa Lucia** con accesso dalla **Strada Provinciale 312 snc**, riportato in **NCEU al Foglio 13, Part. 4429, Sub. 16, Cat. A/2** (abitazione di tipo civile), Classe 2, Consistenza 5,5 Vani, Sup. Cat. Tot. 90 (mq. 80 al netto delle aree scoperte), Rendita Catastale 397,67 €.

Lotto 2 (E.I. 230/2025): Sottotetto non abitabile in stato grezzo ad uso deposito (Piano terzo) ubicato in **Via Ravenna civico 20** del Comune di **Battipaglia (SA)**.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato condominiale e si presenta come un unico vano con wc di servizio, con altezza interna variabile compresa tra 2,10 m e 1,20 m.

L'immobile è dotato di balconata che lo circonda su due lati. La **superficie utile complessiva è pari a circa 142,95 mq**, di cui **circa 109,10 mq di sottotetto** e **circa 33,85 mq di balconi**.

Il bene risulta intestato a **OMISSISS**, per la **quota di proprietà 1/1**.

DATI CATASTALI LOTTO 2 (rif. 2 in Certificazione Notarile e unità negoziale 1 in Trascrizione Pignoramento):

- **Sottotetto** sito alla **Via Ravenna civico 20** del Comune di **Battipaglia (SA)**, riportato in **NCEU al Foglio 16, Part. 168, Sub. 7, Cat. C/2** (magazzini e locali di deposito), Piano 3, Classe 1, Consistenza 123 mq, Sup. Cat. Tot. 135 mq, Rendita Catastale 152,46 €.

Lotto 3 (E.I. 230/2025): Abitazione isolata su due livelli (Piano terra e primo) ubicata in ambito extraurbano di **via San Bernardino snc** del Comune di **Serre (SA)**.

L'abitazione, posta in una più vasta tenuta, è composto al piano terra da soggiorno, cucina, studio, wc, accessori e corte esclusiva, e da tre camera e due servizi igienici al primo piano, accessibile tramite scala interna.

L'unità immobiliare presenta una **superficie utile complessiva di circa 233,60 mq**, di cui **154,90 mq** al piano terra e **78,70 mq** al piano primo, e circa **15,45 mq di balconi**, con **circa 190,00 mq complessivi di corte utilizzabile in via esclusiva nell'ambito degli spazi esterni dei mappali 175 e 124**.

Il bene risulta intestato a **OMISSISS**, per la **quota di proprietà 1/1**.

DATI CATASTALI LOTTO 3 (rif. 3 in Certificazione Notarile e unità negoziale 2 in Trascrizione Pignoramento):

- **Abitazione** sito alla via San Bernardino del Comune di Serre, riportata in **NCEU al Foglio 21 Part. 114 Sub. 3, Cat. A/3** (abitazione di tipo economico), Classe 1, Consistenza 4,5 Vani, Sup. Cat. 86 mq, Rendita Catastale 255,65 €;
- **Deposito** sito alla via San Bernardino del Comune di Serre, riportata in **NCEU al Foglio 21 Part. 114 Sub. 2, Cat. C/2** (magazzini e locali di deposito), Classe 6, Consistenza 145 mq, Rendita Catastale 269,59 €.

Il fabbricato insiste su particella indicata in mappa wegis come particella 124.

Si rilevano i seguenti aspetti:

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- ✓ **I Dati Catastali dei Lotti coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione;**
- ✓ **Sui Lotti non insiste altro Pignoramento precedente, rispetto a quello sul quale è incardinata la presente EI 230/2025 (cfr. all. 2a);**
- ✓ La **planimetria e l'assetto catastale del Lotto Uno in località Santa Lucia di Battipaglia** risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo luoghi;
- ✓ La **planimetria e l'assetto catastale del Lotto Due in via Ravenna**, presenta talune difformità limitate a **tramezzature interne in un contesto comunque in stato grezzo da ultimare;**
- ✓ L'**assetto catastale del Lotto Tre, sito in via San Bernardino di Serre, presenta alcune incongruenze. In particolare, il lotto risulta rappresentato nella cartografia WEGIS mediante i mappali part.ile 124 e 175**, mentre nell'elenco immobili, nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie catastali dei subalterni 2 e 3 (oggetto della presente EI 230/2025) gli stessi beni risultano identificati al NCEU con la **particella 114**.

Non sussistono tuttavia dubbi in merito alla titolarità del compendio, come desumibile dall'Atto Barela del 2002, che definisce una consistenza complessiva del fondo pari a 7.330 mq, così articolata: particella 33 per 3.046 mq, particella 175 per 316 mq e particella 114 per 3.968 mq. Anche i titoli edilizi risultano rilasciati con riferimento a tale consistenza fondiaria.

Alla luce di quanto sopra, si riterrebbe opportuno invitare il precedente aggiudicatario, nell'ambito della procedura esecutiva n. 227/2011, e il futuro aggiudicatario del Lotto 3, nell'ambito della presente procedura n. 230/2025, all'esecuzione congiunta di un'operazione di bonifica catastale. Tale attività potrà prevedere il censimento unitario degli identificativi catastali part. 175 NCT, part. 124 NCT e part. 114 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 NCEU, mediante accorpamento sotto **un unico identificativo particellare**, (con esclusione di eventuali identificativi che possano generare sovrapposizioni o ambiguità, o dicotomie con altri mappali già esistenti). In tal modo tutte le unità immobiliari verrebbero a configurarsi come subalterno di un unico identificativo, così precisando le aree urbane di beni comuni non censibili e precisando i subalterni di proprietà esclusiva. Poiché lo stato dei luoghi è tale già da separare e discernere, naturalmente, le aree da condividere dalle aree suscettibili di uso esclusivo, gli aggiudicatari potranno pacificamente ricorrere ad un comune tecnico per il riaggiustamento catastale e/o ad un comune notaio di fiducia per un eventuale rogito di attribuzione dei nuovi identificativi catastali. Altresì andrà, in caso di dualità dei proprietari, a valle di questa aggiudicazione, **occluso il varco di intercomunicazione** tra i due livelli soprastanti costitutivi del Lotto 3 e i due livelli sottostanti costitutivi del Lotto già aggiudicato in ambito di pregressa EI 227/2011.

Si riportano brevi immagini sintetiche di immediato riconoscimento per ciascuno dei Tre Lotti, demandando gli aspetti illustrativi di dettaglio alle **tre relazioni grafico-fotografiche** (una per ciascun Lotto), redatte in separati files e prive di dati sensibili, in modo da poter essere destinate alla pubblicità immobiliare, relazioni ugualmente oggetto di deposito telematico.

Segue sintesi grafica e fotografica LOTTI: →

4.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE LOTTO UNO:

Il cespite, oggetto della presente E.I. n. 230/2025 R.G.E., si trova all'interno di un Parco residenziale nel contesto extraurbano del **Comune di Battipaglia** nella zona servita dalla rete provinciale SP312 e SP8. Tale ambito è **agevolmente raggiungibile sia dal centro urbano sia dalla rete autostradale A3 Sa-Rc** tramite proprio svincolo autostradale dalla SS 18 Tirrena Inferiore oltre che dalla **linea ferroviaria Salerno-Sapri**.

La zona extraurbana di ricaduta ha destinazione mista tra vocazione agricola, sede di parchi residenziali e presenta taluni impianti produttivi. Detta zona risulta servita da opere di urbanizzazione primaria con urbanizzazione secondaria ancora a completarsi, con possibilità di parcheggio nella corte condominiale, ferma restando l'appetibilità sia endo-condominiale sia extra-condominiale dell'unità immobiliare di sottotetto oggetto di analisi.

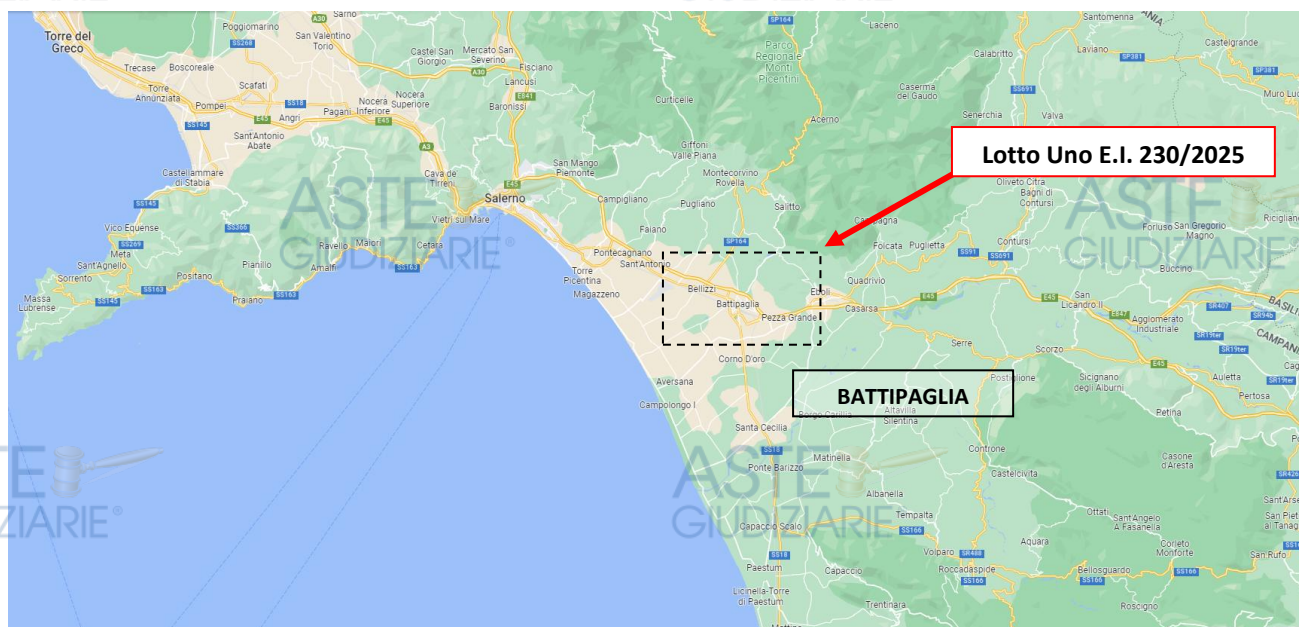


Fig. 1: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali comuni limitrofi a quello di Battipaglia (fonte: Google Maps).



Fig. 2: ortofoto di inquadramento generale su larga scala con indicazione delle principali caratteristiche territoriali del comune di Battipaglia (fonte: Google Maps).



Fig. 3: ortofoto di inquadramento generale su media scala con indicazione delle principali caratteristiche territoriali del comune di Battipaglia (fonte: Google Maps).



Fig. 4: stralcio della Carta Tecnica Regionale con delimitazione del comune di Battipaglia (fonte: Google Maps). Il Lotto UNO si trova in prossimità del centro urbano, raggiungibile dallo svincolo A3 SA-RC e dalla SS18 Tirrena Inferiore, oltre che dalla non distante stazione ferroviaria.



Fig. 5: ortofoto di inquadramento territoriale generale su media scala, con individuazione della particella 4429 censita in N.C.E.U. Battipaglia, foglio 13, ubicata alla località "Santa Lucia", con accesso dalla Strada Provinciale 312 al n. 36, all'interno della quale ricade l'attuale appartamento con pertinenze sub. 16 afferente al Lotto UNO della presente E.I. 230/2025 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Fig. 6: ortofoto di inquadramento su media scala, con individuazione dell'ubicazione del cespite di ricaduta del Lotto UNO oggetto della presente E.I. 230/2025.



Fig. 7: sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento su media scala, con individuazione del fabbricato contenente il Lotto UNO esecutato sito nel comune di Battipaglia (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Fig. 8: ortofoto di inquadramento su piccola scala, con individuazione del **complesso condominiale particella 4429** contenente il cespite esecutato, **Lotto UNO**, sito al piano terra e primo di un parco residenziale accessibile dalla Strada Provinciale 312 del comune di Battipaglia (fonte: Google Maps).



Fig. 9: stralcio catastale su piccola scala, con individuazione della particella 4429 contenente il cespite esecutato, **Lotto UNO sub 16**, sito al piano terra e primo di un fabbricato condominiale "A" che costituisce isolato di via SP 312. Il portone e cancello di accesso pedonale e carrabile condominiale rispondono al civico 36 (fonte: Google Maps).

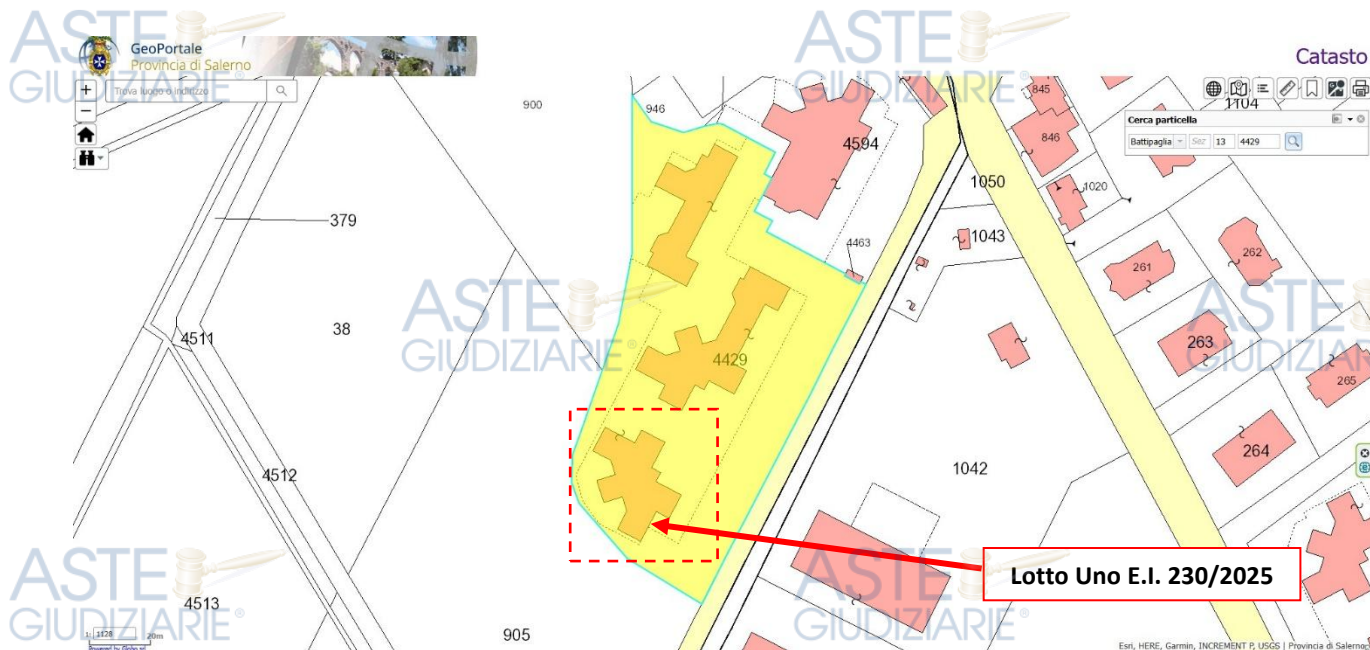


Fig. 10: stralcio catastale di inquadramento di dettaglio con identificazione della particella 4429 del foglio 13, afferente al fabbricato "A" di ricaduta del Lotto UNO. Il corpo di fabbrica part 4429 costituisce con il sub 16 esecutato lo spigolo sud dell'isolato (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

Nella sovrapposizione dello stralcio catastale del foglio 13 di Battipaglia con l'ortofoto di dettaglio, di seguito riportato, risultano visibili tutte le caratteristiche al contorno del Lotto UNO compreso nella part. 4429 (particella di afferenza diretta del fabbricato "A" di ricaduta del Lotto UNO in oggetto riquadrato in tratteggio ed evidenziato in giallo), visibile nell'ortofoto:



Fig. 11: sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione della particella 4429 del foglio 13, afferente al fabbricato di ricaduta del Lotto UNO. Il reticolo viario interno condominiale per il tramite del cancello si congiunge alla viabilità locale della rete provinciale SP312 ed SP8 che si raccorda, poi, a nord con la SS18 Tirrena Inferiore e con il centro cittadino (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

4.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE LOTTO DUE:

Il cespite, oggetto della presente E.I. n. 230/2025 R.G.E., si trova nel centro urbano del **Comune di Battipaglia** nella zona compresa tra via Ravenna e via Domodossola. La città di Battipaglia, con riferimento al centro urbano, è agevolmente raggiungibile sia dalla rete autostradale A3 Sa-Rc tramite proprio svincolo autostradale dalla SS 18 Tirrena Inferiore oltre che dalla linea ferroviaria Salerno-Sapri.

La zona urbana di ricaduta è servita dai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (uffici comunali, poste, supermercati, esercizi commerciali, ecc.), con possibilità di parcheggio ai margini stradali, ferma restando l'appetibilità endo-condominiale dell'unità immobiliare di sottotetto oggetto di analisi.



Fig. 12: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali comuni limitrofi a quello di Battipaglia (fonte: Google Maps).

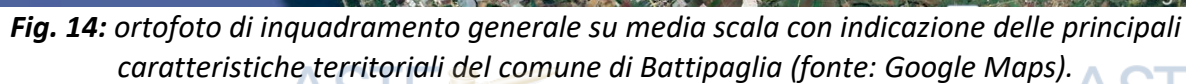
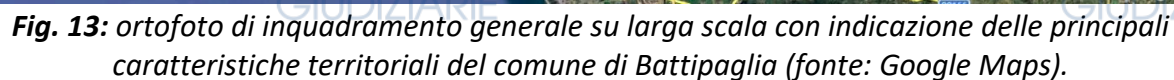




Fig. 15: ortofoto di inquadramento territoriale generale su media scala con delimitazione del comune di Battipaglia (fonte: Google Maps). Il Lotto Due si trova nel centro urbano, raggiungibile dallo svincolo A3 SA-RC e dalla SS18 Tirrena Inferiore, oltre che dalla non distante stazione ferroviaria.



Fig. 16: stralcio della Carta Tecnica Regionale, con individuazione della particella 168 censita in N.C.E.U. Battipaglia, foglio 16, ubicata in via Ravenna all'interno della quale ricade l'attuale sub. 7 afferente al Lotto Due della presente E.I. 230/2025 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Fig. 17: ortofoto di inquadramento su media scala, con individuazione dell'ubicazione del cespite di ricaduta del Lotto Due oggetto della presente E.I. 230/2025.

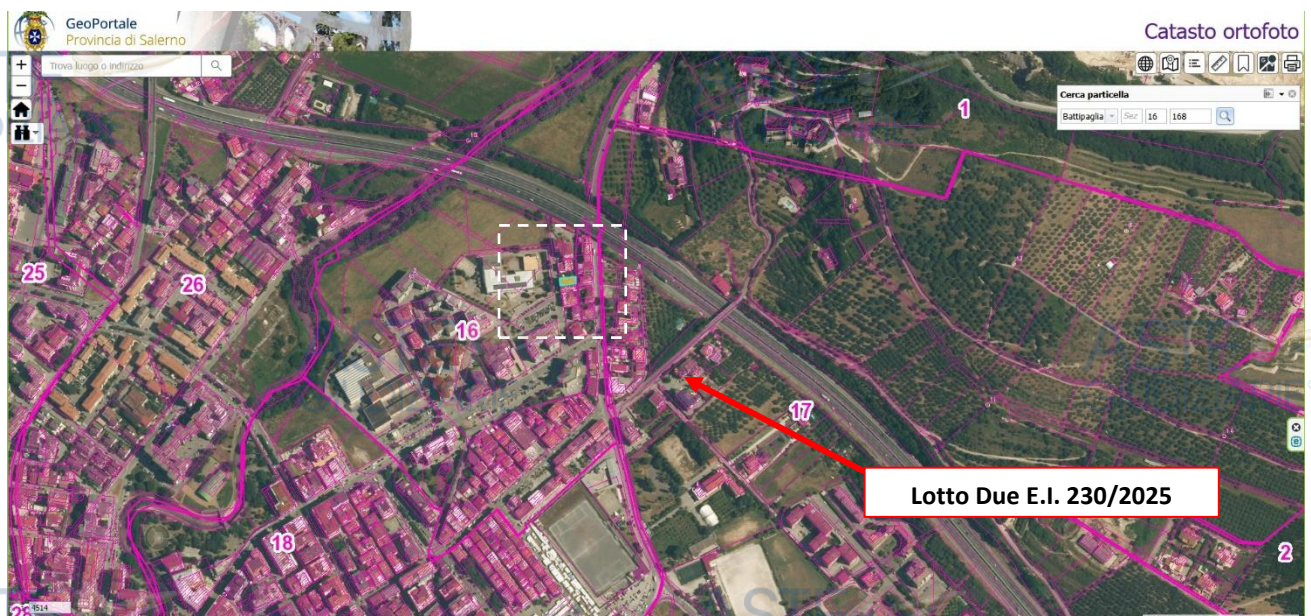


Fig. 18: sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento su media scala, con individuazione del fabbricato contenente il Lotto Due eseguito sito nel comune di Battipaglia (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Fig. 19: ortofoto di inquadramento su piccola scala, con individuazione della particella 168 contenente il cespite esecutato, Lotto Due, sito al piano terzo di un fabbricato residenziale di via Ravenna del comune di Battipaglia (fonte: Google Maps). Si noti il reticolo viario piuttosto articolato con tessuto urbano molto fitto e possibilità di parcheggio limitate e delocalizzate sui piazzali circostanti la linea ferroviaria nonché su piazza De Curtis.



Fig. 20: sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento su piccola scala, con individuazione del fabbricato contenente il Lotto Due esecutato sito nel comune di Battipaglia (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Fig. 21: stralcio catastale su piccola scala, con individuazione della particella 168 contenente il cespite esecutato, Lotto Due sub 7, sito al piano terzo sottotetto di un fabbricato condominiale che costituisce isolato di via Ravenna. Il portone di accesso condominiale risponde al civico 20 (fonte: Google Maps).



Fig. 22: vista tridimensionale dall'alto con individuazione del fabbricato contenente il cespite esecutato, Lotto Due, sito al piano terzo di un fabbricato isolato di via Ravenna del comune di Battipaglia. Anche tale veduta conferma l'elevata densità edilizia con discreta possibilità di posti auto nelle aree di parcheggio in zona (fonte: Google Maps).



Fig. 23: stralcio catastale di inquadramento di dettaglio con identificazione della particella 168 del foglio 16, afferente al fabbricato di ricaduta del Lotto Due. Il corpo di fabbrica part 168 costituisce lo spigolo nord dell'isolato (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

Nella sovrapposizione dello stralcio catastale del foglio 16 di Battipaglia con l'ortofoto di dettaglio, di seguito riportato, risultano visibili tutte le caratteristiche al contorno del Lotto Due compreso nella part. 168 (particella di afferenza diretta del fabbricato di ricaduta del Lotto Due in oggetto evidenziata in giallo), visibile nell'ortofoto:



Fig. 24: sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione della particella 168 del foglio 16, afferente al fabbricato di ricaduta del Lotto Due. Il reticolo viario locale si raccorda, poi, a sud con via Domodossola ed il centro cittadino (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

4.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE LOTTO TRE:

Il cespite, oggetto della presente **E.I. n. 230/2025 R.G.E.**, si trova nel contesto extraurbano del **Comune di Serre** nella zona in prospicienza di via San Bernardino. La città di **Serre**, con riferimento al centro urbano, è agevolmente raggiungibile sia dalla rete autostradale **A3 Sa-Rc** tramite proprio svincolo autostradale dalla SS 18 Tirrena Inferiore oltre che dalla **linea ferroviaria Salerno-Sapri**.

La zona di ricaduta, pur ubicata in ambito extraurbano a prevalente destinazione agricola (uliveto) e quindi priva dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, valorizza l'immobile quale abitazione isolata, caratterizzata da finiture di pregio, ampi spazi pertinenziali e significativa possibilità di parcheggio privato all'interno della proprietà, elementi che ne accrescono l'appetibilità complessiva.



Fig. 25: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali comuni limitrofi a quello di Serre(fonte: Google Maps).



Fig. 26: ortofoto di inquadratura generale su larga scala con indicazione delle principali caratteristiche territoriali del comune di Serre (fonte: Google Maps).



Fig. 27: ortofoto di inquadratura generale su media scala con indicazione delle principali caratteristiche territoriali del comune di Serre (fonte: Google Maps).

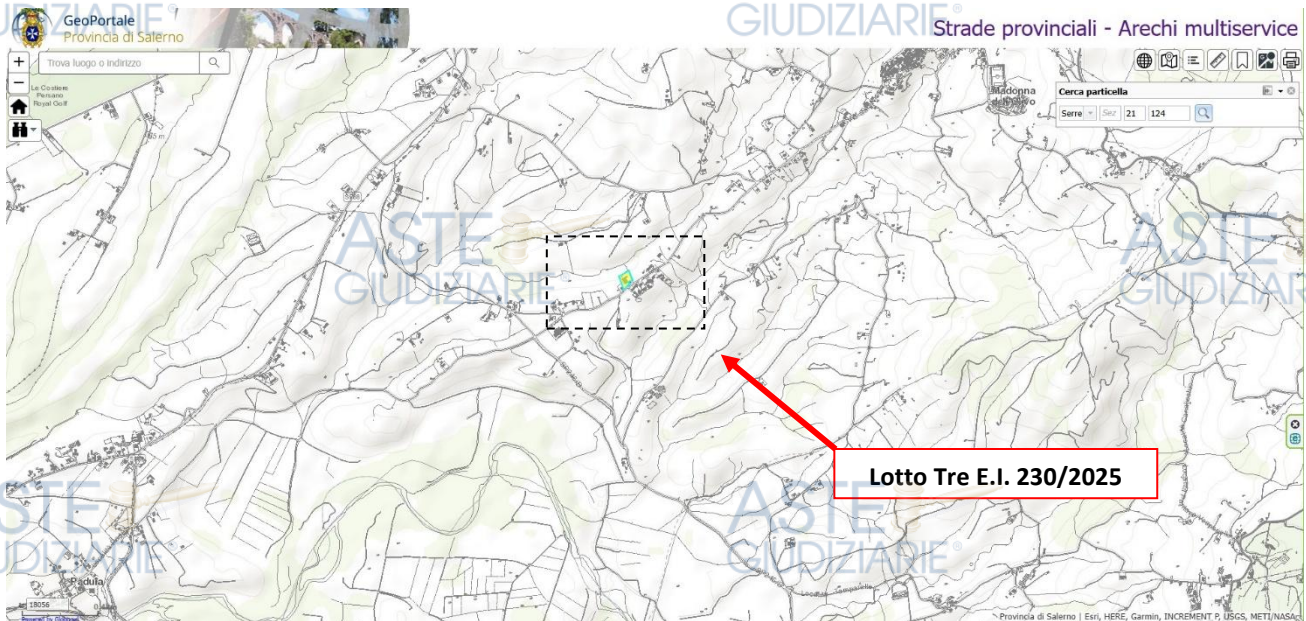


Fig. 28: stralcio della Carta Tecnica Regionale su media scala con delimitazione del comune di Serre (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno). Il Lotto Tre si trova contesto extraurbano, raggiungibile dallo svincolo A3 SA-RC e dalla SS18 Tirrena Inferiore, oltre che dalla non distante stazione ferroviaria.



Fig. 29: ortofoto di inquadramento territoriale generale, con individuazione della particella 124 censita in N.C.T. Serre, foglio 21, ubicata in via San Bernardino all'interno della quale ricade l'attuale sub. 2 e 3, di part 114 in N.C.E.U., afferenti al Lotto Tre della presente E.I. 230/2025 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Fig. 30: ortofoto di inquadramento su media scala, con individuazione dell'ubicazione del cespite di ricaduta del Lotto Tre oggetto della presente E.I. 230/2025.

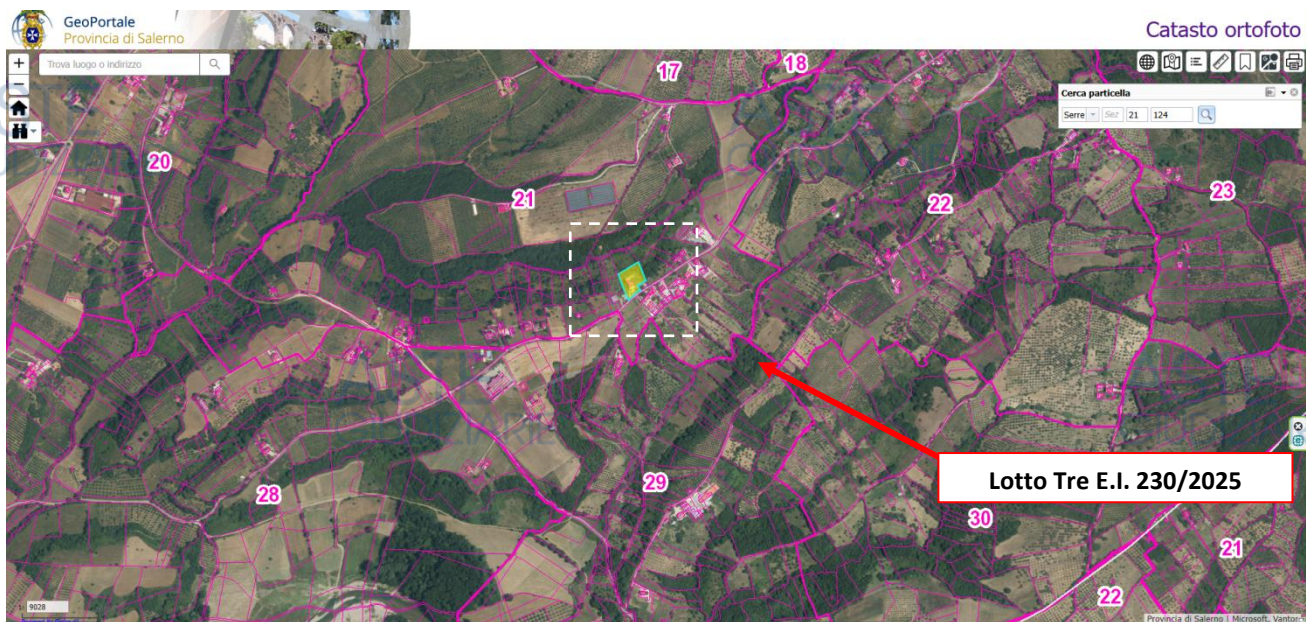


Fig.31: sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento su media scala, con individuazione del fabbricato contenente il Lotto Tre esecutato sito nel comune di Serre (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Fig. 32: ortofoto di inquadramento su piccola scala, con individuazione della particella 124 contenente il cespite esecutato, Lotto Tre, sito in contesto extraurbano di via San Bernardino del comune di Serre (fonte: Google Maps). Si noti la vocazione prevalentemente agricola del contesto.

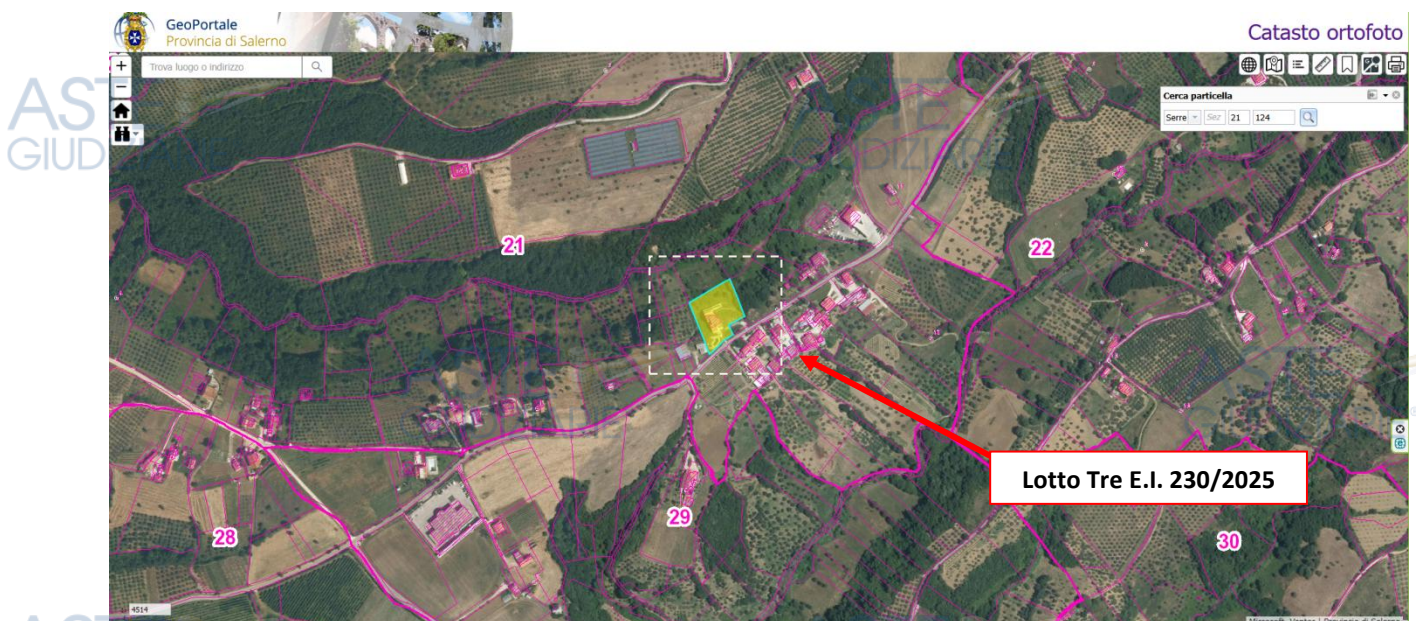


Fig. 33: sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento su piccola scala, con individuazione del fabbricato contenente il Lotto Tre esecutato sito nel comune di Serre (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Fig. 34: stralcio catastale su piccola scala, con individuazione della particella 124 in mappa catastale contenente il cespite esecutato, Lotto Tre sub 2 e 3 di part 114 in N.C.E.U., sito al piano terra e primo di un fabbricato su più livelli anche di proprietà terza, il tutto in di via San Bernardino.
(fonte: Google Maps).

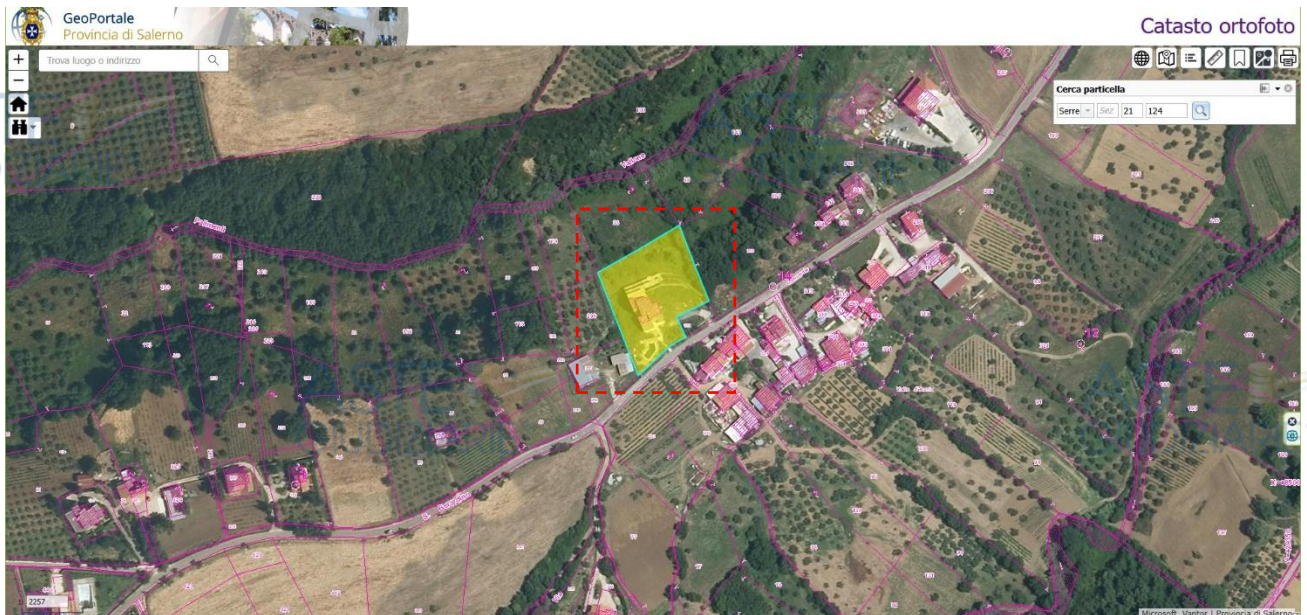


Fig. 35: vista tridimensionale dall'alto con individuazione del fabbricato contenente il cespite esecutato, Lotto Tre, sito al piano terra e primo di un fabbricato su più livelli anche di proprietà terza, il tutto in di via San Bernardino.
(fonte: Google Maps).

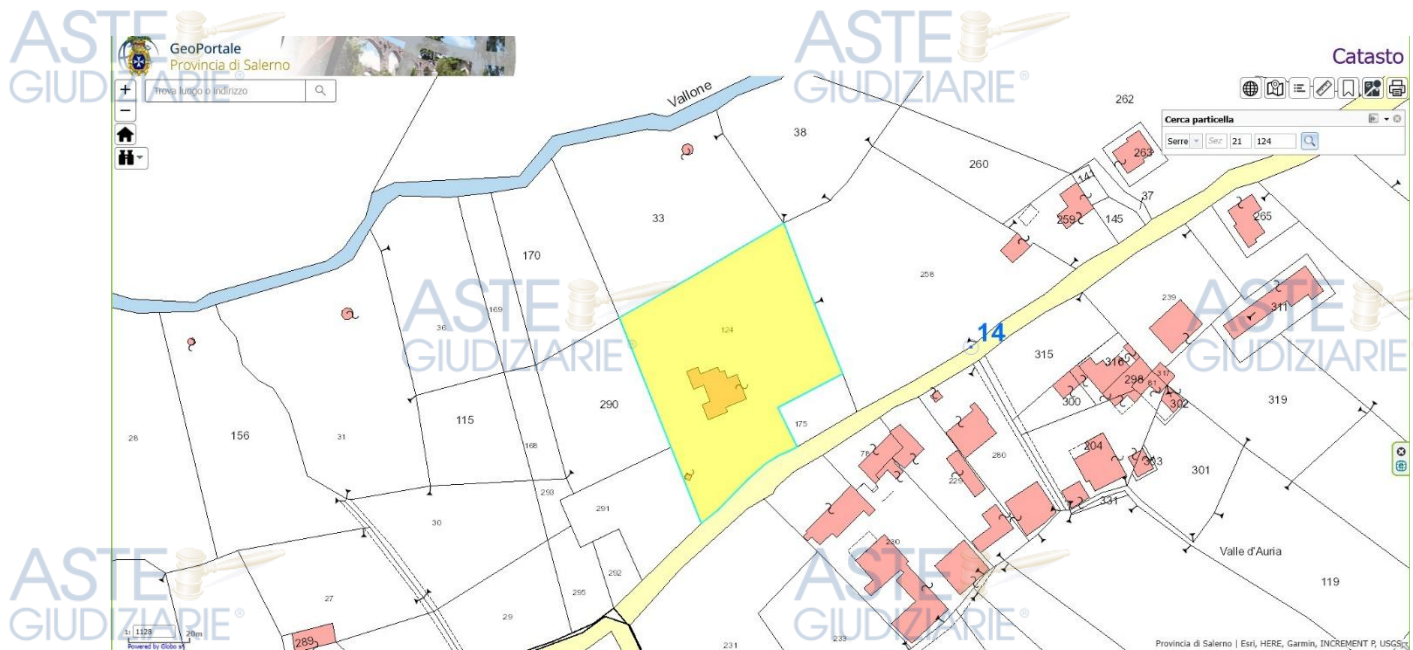


Fig. 36: stralcio catastale di inquadramento di dettaglio con identificazione della particella 124 del foglio 21, afferente al fabbricato di ricaduta del Lotto Tre. Il corpo di fabbrica risulta poi censito in N.C.E.U. attraverso i subalterni della part 114.
(fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

Nella sovrapposizione dello stralcio catastale del foglio 21 di Serre con l'ortofoto di dettaglio, di seguito riportato, risultano visibili tutte le caratteristiche al contorno del Lotto Tre compreso nella part.124 (ovvero l'abitazione con i terrazzi, il comparto piscina e le aree a verde), visibili nell'ortofoto:



Fig. 37: sovrapposizione stralcio catastale con ortofoto di inquadramento di dettaglio, con individuazione della particella 124 del foglio 21, afferente al fabbricato di ricaduta del Lotto Tre. Il reticolo viario locale si raccorda a nord con il centro capoluogo di Serre e a sud con le zone di fondovalle con le fasce fluviali del Calore e del Sele
(fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).

4.3 CONFINI DEI TRE LOTTI E PLANIMETRIE CATASTALI E DIGITALIZZATE**CONFINI LOTTO UNO**

Il LOTTO UNO, Appartamento per civile abitazione su due livelli N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 13, Part. 4429, Sub. 16, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), Piano T-1 è delimitato e confina nel suo complesso:

- a **sud-est** tramite recinzione della corte esterna e cancello metallico pedonale di accesso, con la viabilità di uso comune del condominio part 4429, a sua volta collegata alla SP312 dal cancello condominiale civico 36;
- a **nord-est**, lateralmente, tramite setti murari ciechi e recinzioni esterne, con altre unità immobiliari non esegutate e di proprietà terza, afferenti allo stesso Fabbricato "A" del complesso residenziale part 4429;
- a **nord-ovest**, a tergo, tramite setti murari ciechi e recinzioni esterne, con altre unità immobiliari non esegutate e di proprietà terza, afferenti allo stesso Fabbricato "A" del complesso residenziale part 4429;
- a **sud-ovest** tramite recinzione perimetrale esterna costituita da muretto in cls e ringhiera metallica superiore, con adiacente terreno agricolo part 905 del foglio 13, non esegutato e di proprietà terza.

I confini del Lotto Uno risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a recinzioni, setti murari, ingressi ed affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e grafici di rilievo.

CONFINI LOTTO DUE

Il LOTTO DUE, Sottotetto ad uso deposito N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 16, Part. 168, Sub. 7, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Piano 3 è delimitato e confina nel suo complesso:

- a **nord-est** tramite doppio affaccio su corte e spazi a verde di un altro fabbricato circostante;
- a **nord-ovest** tramite affaccio balconato su spazi condominiali dello stesso fabbricato part 168 di ubicazione Lotto 2;
- a **sud-ovest** tramite affacci balconato con la pubblica via Ravenna;
- a **sud-est** tramite setti murari ciechi altra unità immobiliare di sottotetto non esegutata e di proprietà terza, e tramite varco di accesso privo di porta con il corpo scala condominiale del civico 20 di via Ravenna.

I confini del Lotto Due risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari ed affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e grafici di rilievo.

CONFINI LOTTO TRE

Il LOTTO TRE *Abitazione isolata N.C.E.U. Serre (SA), Foglio 21, Attualmente censita in NCEU come Part. 114, Sub. 2 (Cat. C/2) e Sub. 3 (Cat. A/3), Piani Terra e Primo, è delimitata e confina, come manufatto, nel suo complesso:*

- a **nord**, tramite doppi affacci finestrati e balconati, su terrazzo, corte e spazi a verde indicati come part 124 in mappa, ed afferenti all'ente urbano della part 114. Tali spazi a verde risultano collegati poi al viale e cancello di accesso da via San Bernardino insistente su part 175;
- a **est**, tramite affacci finestrati, su corte e spazi a verde indicati come part 124 in mappa, ed afferenti all'ente urbano della part 114. Tali spazi a verde risultano collegati poi al viale e cancello di accesso da via San Bernardino insistente su part 175;
- a **sud**, tramite porte di ingresso ed affacci finestrati, su corte e spazi a verde indicati come part 124 in mappa, ed afferenti all'ente urbano della part 114. Tali spazi a verde risultano collegati poi al viale e cancello di accesso da via San Bernardino insistente su part 175;
- a **ovest**, tramite terrazzo ed affacci, su corte e spazi a verde indicati come part 124 in mappa, ed afferenti all'ente urbano della part 114.

I confini del Lotto Tre risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ingressi ed affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e grafici di rilievo.

Seguono Planimetrie Catastali e Digitalizzate Lotti: →

PLANIMETRIE CATASTALI E DIGITALIZZATE LOTTO UNO

La planimetria e l'assetto catastale del Lotto Uno in località Santa Lucia di Battipaglia risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo luoghi.

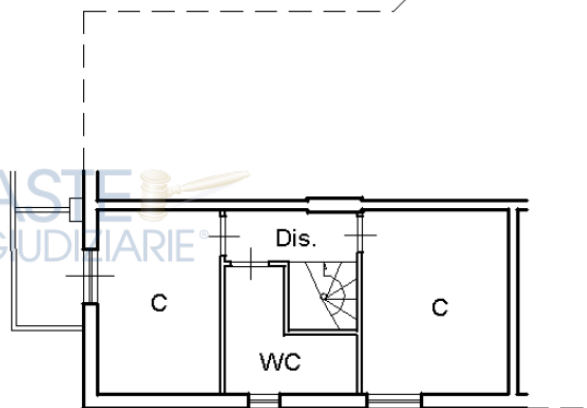
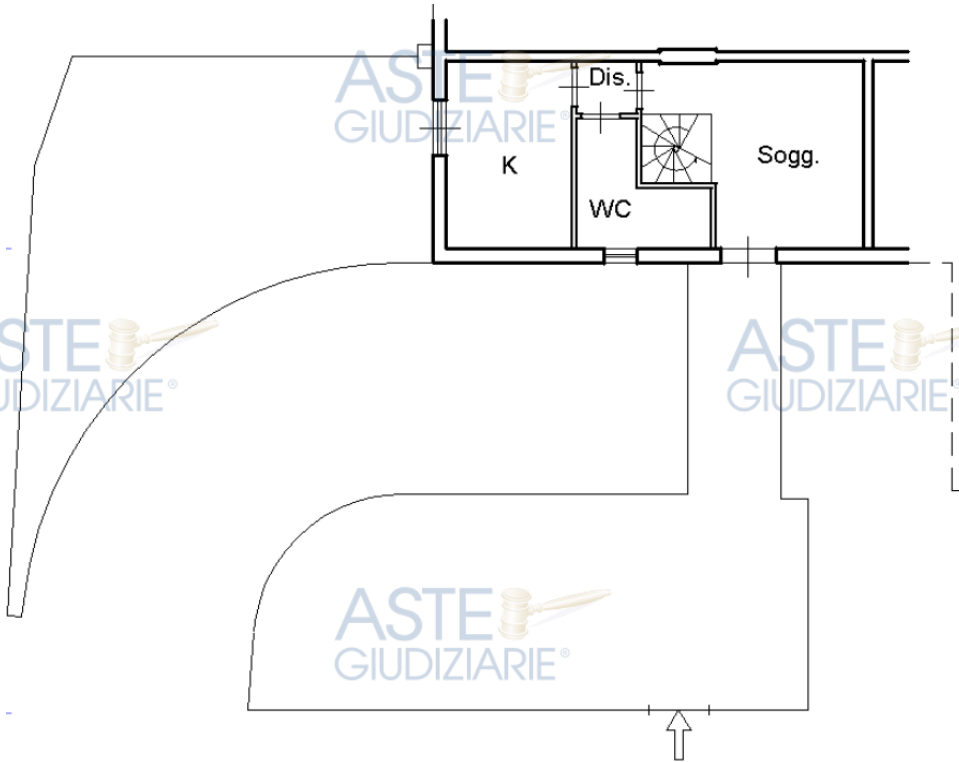
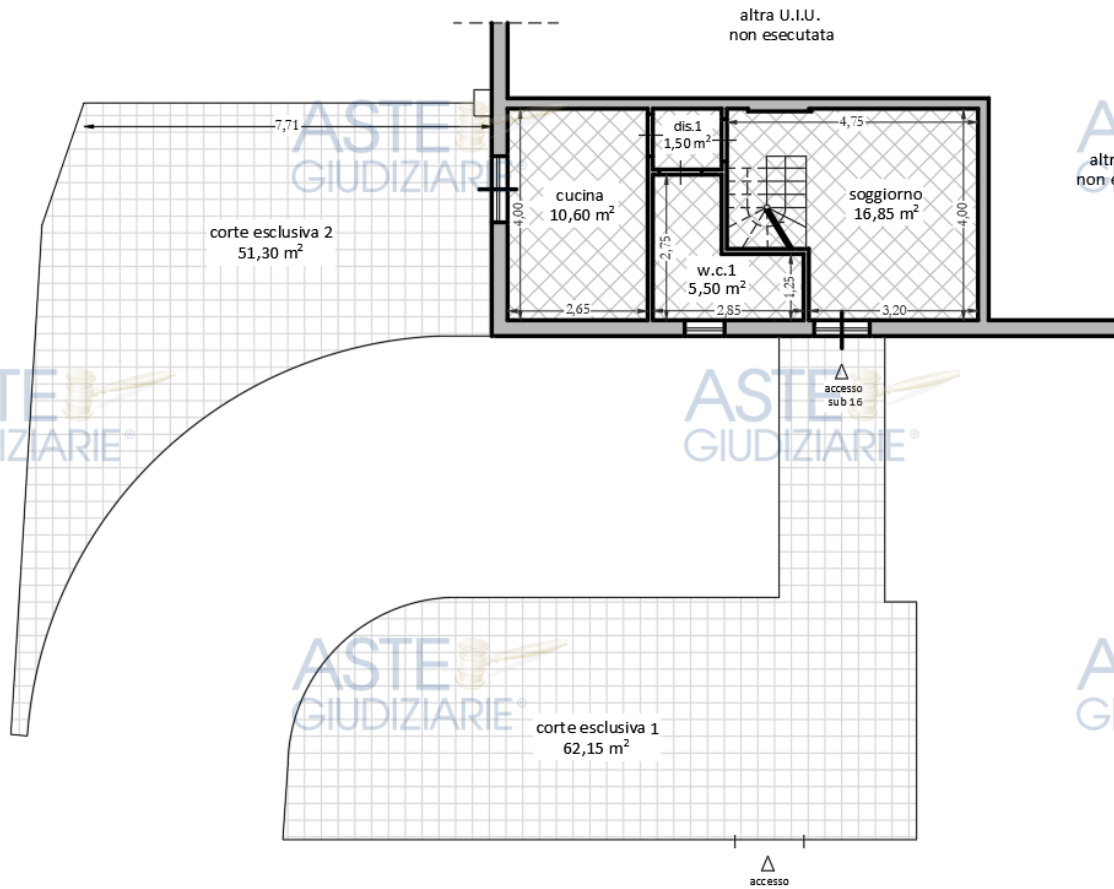


Fig. 38: planimetria catastale dell' Appartamento per civile abitazione su due livelli: N.C.E.U. Battipaglia, Fg. 13, Part. 4429, Sub. 16, Cat. A/2.

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO

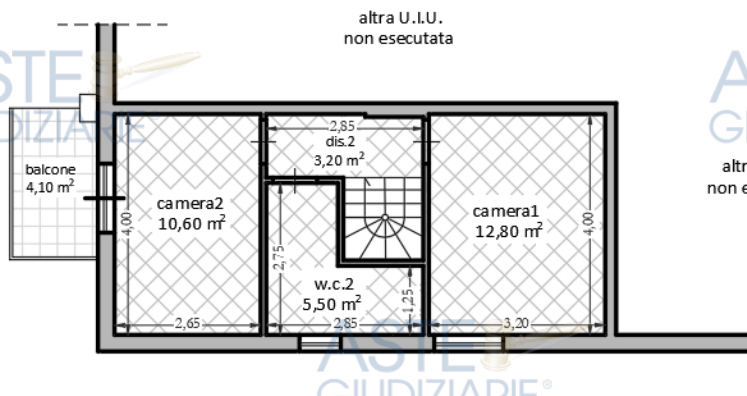


Fig. 39: planimetrie digitalizzate dell'appartamento su due livelli: N.C.E.U. Battipaglia, Fg. 13, Part. 4429, Sub. 16, Cat. A/2, con indicazione di quote, superfici e delle effettive destinazioni d'uso degli ambienti (cfr all. 11a).

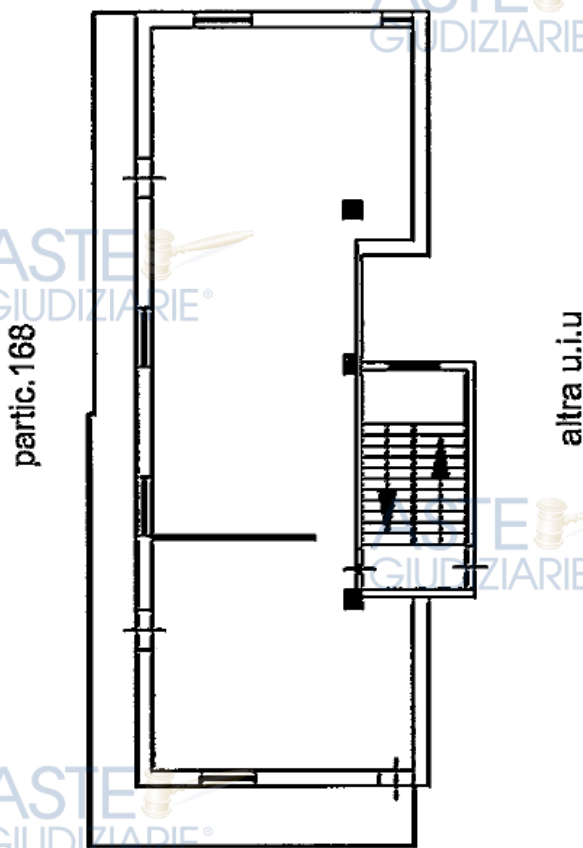
PLANIMETRIE CATASTALI E DIGITALIZZATE LOTTO DUE

La planimetria e l'assetto catastale del Lotto Due in via Ravenna, presenta talune difformità limitate a tramezzature interne in un contesto comunque in stato grezzo da ultimare.

PIANO TERZO (Sottotetto)

Hmax = mt. 2,10

Hmin = mt. 1,10



Via Ravenna

Fig. 40: planimetria catastale del Sottotetto ad uso deposito: N.C.E.U. Battipaglia, Fg. 16, Part. 168, Sub. 7, Cat. C/2.

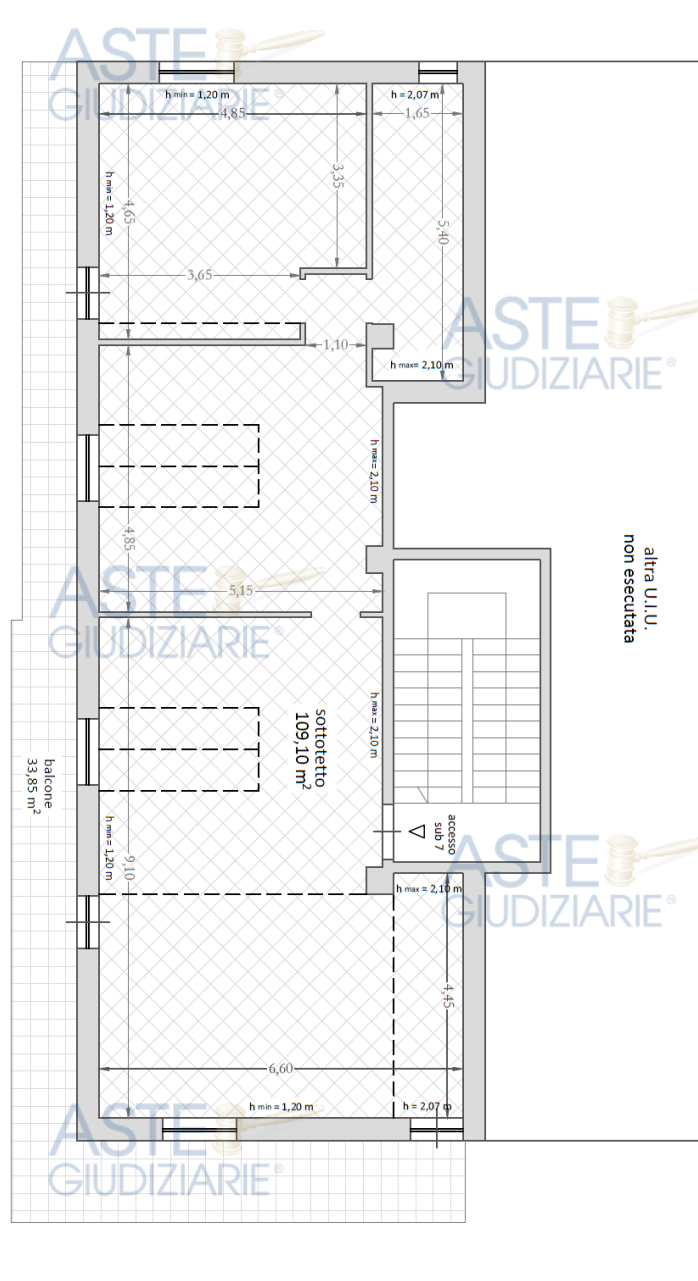


Fig. 41: planimetrie digitalizzate del Sottotetto ad uso deposito: N.C.E.U. Battipaglia, Fg. 16, Part. 168, Sub. 7, Cat. C/2, con indicazione di quote, superfici e delle effettive destinazioni d'uso degli ambienti (cfr all. 11b).

PLANIMETRIE CATASTALI E DIGITALIZZATE LOTTO TRE

L'assetto catastale del Lotto Tre, sito in via San Bernardino di Serre, presenta alcune incongruenze. In particolare, il lotto risulta rappresentato nella cartografia WEGIS mediante i mappali part.lla 124 e 175, mentre nell'elenco immobili, nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie catastali dei subalterni 2 e 3 (oggetto della presente EI 230/2025) gli stessi beni risultano identificati al NCEU con la particella 114.

Non sussistono tuttavia dubbi in merito alla titolarità del compendio, come desumibile dall'Atto Barela del 2002, che definisce una consistenza complessiva del fondo pari a 7.330 mq, così articolata: particella 33 per 3.046 mq, particella 175 per 316 mq e particella 114 per 3.968 mq. Anche i titoli edilizi risultano rilasciati con riferimento a tale consistenza fondiaria.

Alla luce di quanto sopra, si riterrebbe opportuno invitare il precedente aggiudicatario, nell'ambito della procedura esecutiva n. 227/2011, e il futuro aggiudicatario del Lotto 3, nell'ambito della presente procedura n. 230/2025, all'esecuzione congiunta di un'operazione di bonifica catastale. Tale attività potrà prevedere il censimento unitario degli identificativi catastali part. 175 NCT, part. 124 NCT e part. 114 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 NCEU, mediante accorpamento sotto un unico identificativo particellare, *(con esclusione di eventuali identificativi che possano generare sovrapposizioni o ambiguità, o dicotomie con altri mappali già esistenti)*. In tal modo tutte le unità immobiliari verrebbero a configurarsi come subalterno di un unico identificativo, così precisando le aree urbane di beni comuni non censibili e precisando i subalterni di proprietà esclusiva. Poiché lo stato dei luoghi è tale già da separare e discernere, naturalmente, le aree da condividere dalle aree suscettibili di uso esclusivo, gli aggiudicatari potranno pacificamente ricorrere ad un comune tecnico per il riaggiustamento catastale e/o ad un comune notaio di fiducia per un eventuale rogito di attribuzione dei nuovi identificativi catastali. Altresì andrà, in caso di dualità dei proprietari, a valle di questa aggiudicazione, **occluso il varco di intercomunicazione** tra i due livelli soprastanti costitutivi del Lotto 3 e i due livelli sottostanti costitutivi del Lotto già aggiudicato in ambito di pregressa EI 227/2011.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano terra
Sub n. 2
H. 270 cm

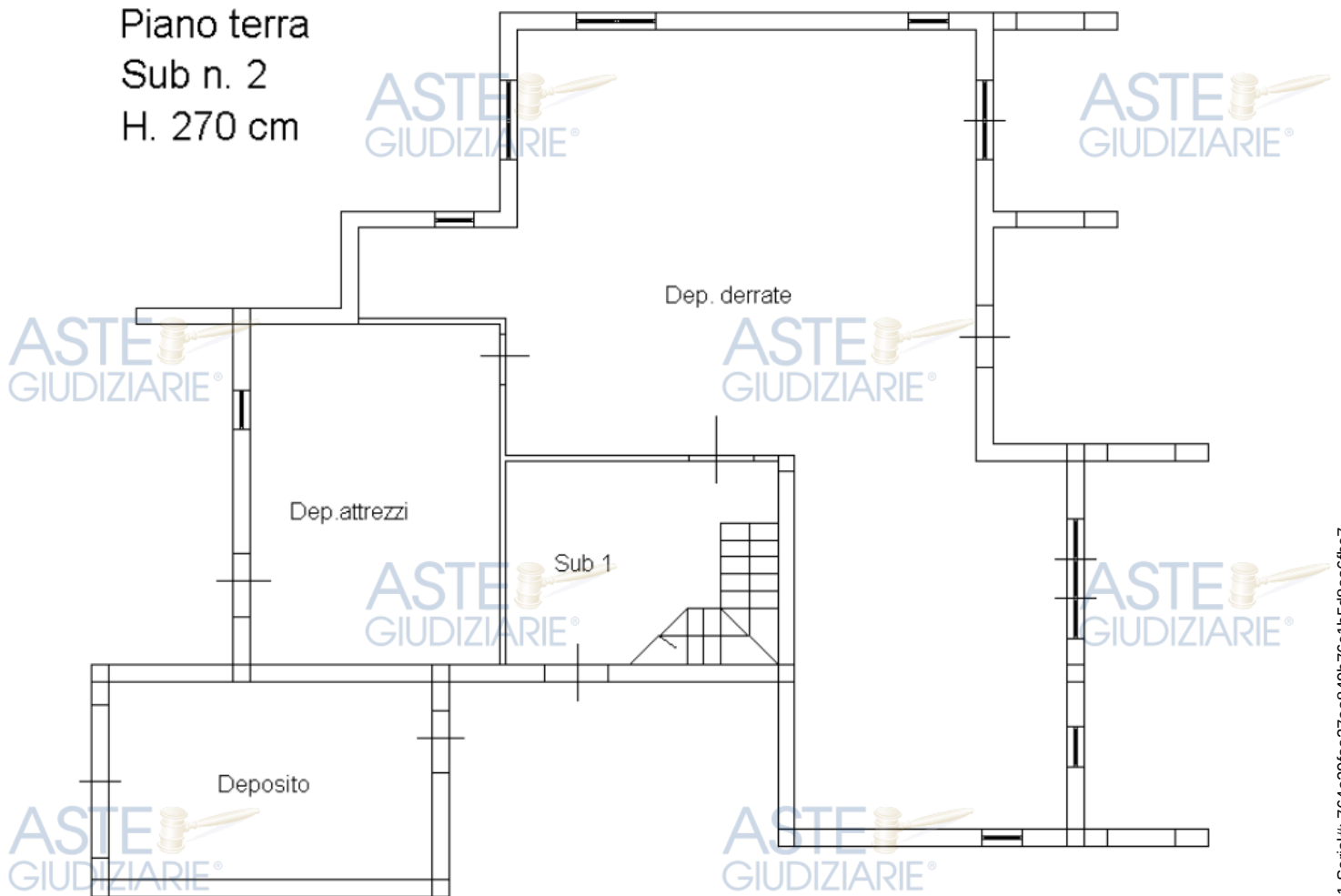


Fig. 42: planimetria catastale del Piano terra ad uso deposito: N.C.E.U. Serre, Fg. 21, Part. 114, Sub. 2, Cat. C/2. Si noti come le destinazioni catastali risultino in cat C/2 di magazzini e depositi, a fronte di destinazione abitativa di fatto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

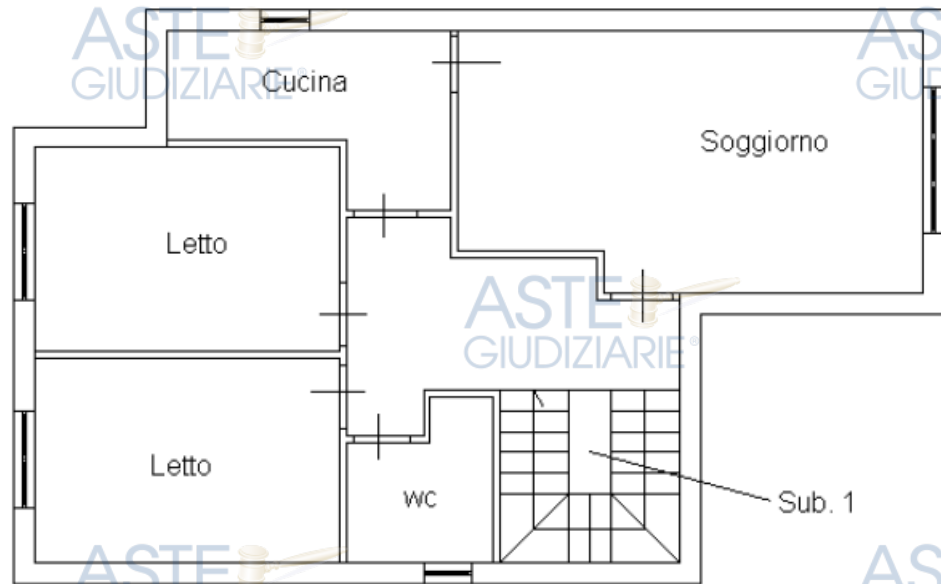
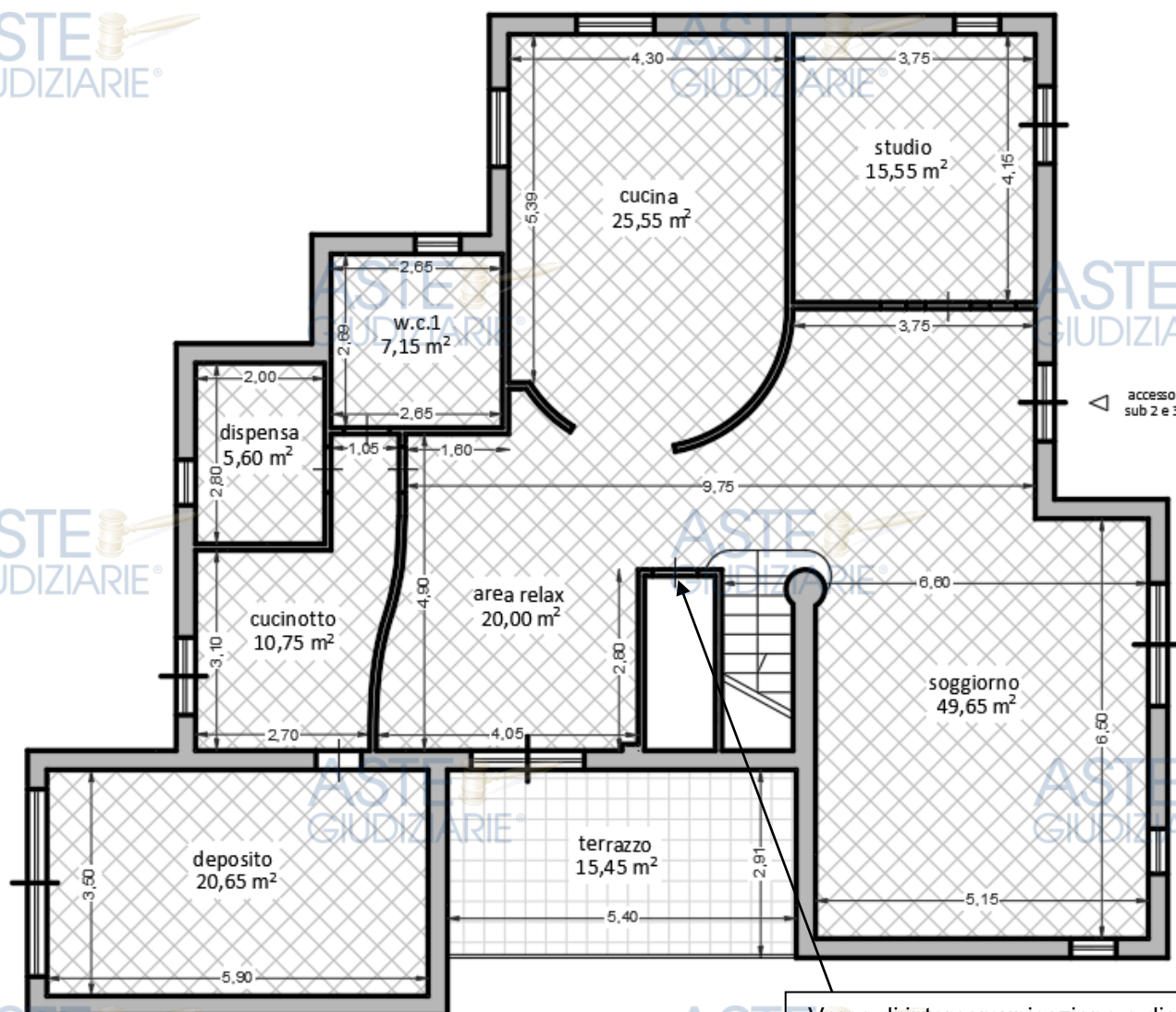
ASTE
GIUDIZIARIE®Piano primo
Sub. 3 H. 270 cmASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 43: planimetria catastale del Piano Primo ad uso abitativo: N.C.E.U. Serre, Fg. 21, Part. 114, Sub. 3, Cat. A/3.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Varco di intercomunicazione e discesa ai livelli sottostanti di proprietà terza, non eseguita in questa EI 230/2025. Tale varco andrà occluso dall'acquirente se soggetto diverso dal proprietario dei subalterni sottostanti.

Fig. 44: planimetria digitalizzata del piano terra dell'Abitazione su due livelli: N.C.E.U. Serre, Fg. 21, Part. 114, Sub. 2, Cat. Catastale C/2, con indicazione di quote, superfici e delle effettive destinazioni d'uso alloggiativo degli ambienti (cfr all. 11c). Si noti anche il varco da occludere che intercomunica con i sottostanti livelli con proprietà terza non eseguita nella presente EI 230/2025, ma già oggetto di Decreto di Trasferimento a soggetto terzo.

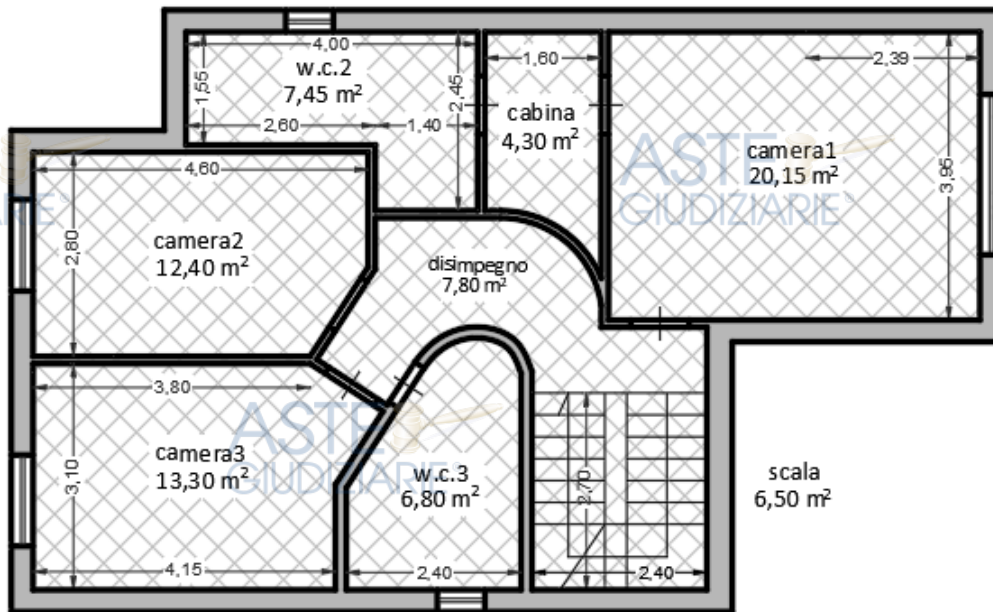


Fig. 45: planimetria digitalizzata del primo piano dell'Abitazione su due livelli: N.C.E.U. Serre, Fg. 21, Part. 114, Sub. 3, Cat. A/3, con indicazione di quote, superfici e delle effettive destinazioni d'uso degli ambienti (cfr all. 11c).

Segue Quesito 5 sui TITOLI di PROPRIETÀ':→

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'

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché per confronto con la **Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale** per notaio OMISSISS datata **10/12/2025**, riportata in *allegato 3a del Volume Allegati*, risulta che la **proprietà piena ed esclusiva dei Lotti 1, 2 e 3 in capo agli esecutati OMISSISS, OMISSISS ed OMISSISS** trae origine dai seguenti titoli di provenienza:

- **per il LOTTO 1 in Contrada S. Lucia del comune di Battipaglia (SA):**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. OMISSISS del 27/11/2019 rep. 21158/6592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 05/12/2019 al n. 36862 di formalità; favore: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. OMISSISS del 06/03/2008 rep. 35064 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 10/03/2008 al n. 6961 di formalità; favore: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Permuta a Rogito atto Dott. OMISSISS del 01/10/2004 rep. 721 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 13/10/2004 al n. 36323 di formalità; favore: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- **per il LOTTO 2 a via Ravenna sempre nel comune di Battipaglia (SA):**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. OMISSISS del 09/11/2016 rep. 73771/26302, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 06/12/2016 al n. 36836 di formalità; favore: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. OMISSISS del 17/09/2015 rep. 34202/7781, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 18/09/2015 al n. 26104 di formalità; favore: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Originariamente di proprietà del Sig. OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà per essere ad esso pervenuti in virtù giusta successione testamentaria alla zia OMISSISS e deceduta il 12 ottobre 2008, regolata dal testamento pubblico per notaio OMISSISS in data 7 ottobre 2008, rep. 354, pubblicato con verbale per notaio OMISSISS in data 4 novembre 2008, rep. 21744, reg.to a Napoli il 18 novembre 2008 al n. 25579/1T (denuncia di successione reg.ta ad Eboli il 19 maggio 2009 al n. 16 vol. 479 e trascritta a Salerno il 1° giugno 2009 al n. 19696 r.p.), con accettazione espressa di eredità trascritta a Salerno il 14 settembre 2015 al n. 25528 r.p., mentre al de cuius era pervenuto giusto atto di compravendita per notaio OMISSISS in data 6

dicembre 1969, rep. 62758, reg.to ad Eboli il 23 dicembre 1969 al n. 1548 vol. 116 e trascritto a Salerno il 22 gennaio 1970 al n. 1666 r.p.

- **per il LOTTO 3 a via S. Bernardino nel comune di Serre (SA):**

-Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. OMISSISS del 19/09/2002 rep.57858, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 23/09/2002 al n.25823 di formalità; favore: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-Originariamente di proprietà del Sig. OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà per essere ad esso pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di Divisione a Stralcio a Rogito atto Dott. OMISSISS del 03/04/1981 rep 23060, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 23/04/1981 al n.8022 di formalità.

Per ulteriori dettagli inerenti i singoli rogiti si rimanda a quanto reperito anche dal sottoscritto CTU in aggiunta alla Certificazione Notarile per notaio OMISSISS (cfr. gruppo allegati 3).

Segue Quesito 6 su Inesistenza Aspetti Divisionali: →

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 conferma che i **beni ricompresi nei tre lotti individuati nella presente E.I. n. 230/2025 risultano in piena ed esclusiva proprietà**, rispettivamente: **il Lotto 1 in capo a OMISSISS, il Lotto 2 a OMISSISS e il Lotto 3 alla società OMISSISS.**

Ne consegue che il pignoramento investe l'intera consistenza dei cespiti, senza dar luogo ad alcuna questione di natura divisionale.

Segue Quesito 7 su Stato di possesso materiale: →

Quesito 7: 'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti 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'

Con riferimento allo **stato di possesso materiale**, per ciascuno dei Tre Lotti si precisa quanto segue:

- **i Lotti 1 e 2 risultano privi di contratti di locazione e devono pertanto considerarsi liberi ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 230/2025.**

In particolare, ***l'abitazione (sub 16 - Lotto 1) costituisce residenza di OMISSISS unitamente al proprio nucleo familiare, mentre il sottotetto di via Ravenna (sub 7 - Lotto 2), si presenta allo stato grezzo, non ultimato e, allo stato attuale, non fruibile.***

- **il Lotto 3 (sub 2 e 3 in Serre) risulta oggetto del seguente contratto di locazione:**

Contratto ad uso Abitativo stipulato in data 31/12/2020 in favore della conduttrice **OMISSISS**, con canone di locazione mensile pari a 500,00 € e durata di anni 4 (quattro), rinnovabile per ulteriore 4 (quattro) anni, con decorrenza dal **01.01.2021**, prima scadenza al **31.12.2024** e proroga fino al **31.12.2028**.

Il contratto è stato registrato in data **14/04/2022**, anteriamente al pignoramento, e risulta pertanto opponibile, ferma restando ogni valutazione e determinazione di competenza della Spett.le Custodia Giudiziale e dell'Ill.ma G.E.

Con riferimento agli **aspetti di asservimento di fatto**, si richiama quanto già evidenziato in precedenza:

- l'**abitazione Lotto 3 (sub 2 e 3, in Serre)** accede tramite cancello e area pertinenziale individuata nella mappa Wegis alle particelle nn. 175 e 124, in ordine alle quali si è già ampiamente argomentato nelle note catastali di cui al Quesito 4.

In ogni caso, in ordine allo stato di possesso materiale e alle condizioni di asservimento, potrà fornire più puntuale e aggiornata relazione, anche in corso di procedura, la Spett.le Custodia Giudiziale già nominata dall'Ill.ma G.E.

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.'

Premesso quanto già esposto in ordine allo stato di possesso materiale di ciascun lotto, si procede di seguito all'analisi degli aspetti locativi riferiti ai medesimi.

STIMA DEL CANONE LOCATIVO

Lotto 1 (E.I. 230/2025): Appartamento per civile abitazione su due livelli

Dalle verifiche effettuate mediante consultazione delle Agenzie immobiliari di zona, nonché dei Valori Unitari di Locazione desunti da Fonti Indirette, e tenuto conto delle consistenze superficiali di piano terra e piano primo dell'abitazione Lotto 1, si perviene alla seguente determinazione:

- **Canone locativo Mensile - Abitazione sub 16, Lotto 1 =**

$$[(3,70 + 4,80) / 2 + (2,62 + 3,67) / 2 + 3,5] : 3 =$$

$$= 3,63 \text{ €/mq mese} \times (66,55 \text{ mq}) = 241,39 \approx \textbf{300,00} \text{ €/mensili}$$

L'importo è stato arrotondato in via prudenziale per eccesso, tenendo conto anche delle pertinenze esterne.

Si precisa che il valore così determinato non assume natura di indennità di occupazione. Tale circostanza è correlata alla destinazione dell'immobile a residenza dell'esecutato OMISSISS, restando comunque impregiudicate le valutazioni e determinazioni in merito, rimesse alla competenza dell'Ill.ma G.E., sentita la Preg.ma Custodia Giudiziale.

Lotto 2 (E.I. 230/2025): Sottotetto non abitabile in stato grezzo ad uso deposito

Per quanto attiene al **Lotto 2 (sottotetto allo stato grezzo)**, in considerazione dell'assenza, allo stato attuale, dei requisiti di agibilità e fruibilità, non risulta possibile determinare un canone locativo congruo. Resta ferma la possibilità di prevedere, ove ritenuto opportuno, una mera indennità di occupazione di carattere simbolico, la cui eventuale determinazione è rimessa alla Preg.ma Custodia Giudiziale.

STIMA DEL CANONE LOCATIVO**Lotto 3 (E.I. 230/2025): Abitazione isolata su due livelli**

Sulla base delle indagini svolte mediante la consultazione delle *Agenzie immobiliari operanti nel territorio*, nonché consultati i *Valori Unitari di Locazione per Fonti Indirette*, e tenuto conto delle consistenze superficiali di piano terra e piano primo dell'abitazione Lotto 3, si perviene alla seguente determinazione:

- **Canone locativo Mensile Abitazione - Abitazione sub 2 e 3, Lotto 3 =**

$$[(1,50 + 1,90) / 2 + (1,22 + 1,72) / 2 + 3,0]: 3 =$$

$$= 2,05 \text{ €/mq mese} \times (233,60 \text{ mq}) = 478,88 \approx \text{500,00 €/mensili}$$

Il valore è stato arrotondato prudenzialmente per eccesso, tenendo conto anche delle pertinenze esterne.

Si evidenzia che la qualificazione di tale importo quale eventuale indennità di occupazione nei confronti del conduttore rientra nelle valutazioni e determinazioni di esclusiva competenza dell'Ill.ma GE, sentita la Preg.ma Custodia Giudiziale.

Segue Quesito 9 su Regime patrimoniale debitore: →

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'

Da Certificazioni Anagrafiche e Visure Camerali acquisite si evince quanto segue:

- **LOTTO 1, sito in Contrada S. Lucia del comune di Battipaglia (SA):**

il bene risulta in piena ed esclusiva proprietà di OMISSISS, coniugato in regime di separazione dei beni, regime patrimoniali peraltro risultante sia dalle Visure Ipocatastali che dagli Atti Notarili.

- **LOTTO 2, sito in via Ravenna del comune di Battipaglia (SA):**

il bene risulta in piena ed esclusiva proprietà di OMISSISS, coniugata in regime di separazione dei beni, regime patrimoniali peraltro recepito sia nelle Visure Ipocatastali che nei Rogiti Notarili.

- **LOTTO 3, sito in via S. Bernardino del comune di Serre (SA):**

il bene risulta in piena ed esclusiva proprietà alla persona giuridica OMISSISS.

Pertanto, tutti i lotti risultano in piena ed esclusiva proprietà, per l'intero, in capo ai rispettivi soggetti esecutati e **non si pongono aspetti divisionali, neppure con riferimento ai regimi patrimoniali o agli stati civili.**

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 i vincoli 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)'

Come accertato nella data **Accesso congiunto C.T.U. e Custode del 04/02/2026** sui beni eseguiti di cui ai Tre Lotti sopra individuati, **insistono i seguenti aspetti condominiali:**

- **Il Lotto 1 sub 16 rientra in Parco S. Lucia con amministratrice condominiale dott.ssa OMISSISS**, alla quale è stata inoltrata formale richiesta di eventuali oneri pendenti. Sulla promessa di riscontrare a tale richiesta, la dott.ssa Parisi ha comunque comunicato per le vie brevi che mancherebbero esclusivamente le riscossioni degli oneri condominiali ordinari per i primi mesi dell'anno 2026, su un ordine di grandezza di qualche centinaio di euro, ma comunque non influente sulla stima del cespite.
- **Il Lotto 2 sub 7 di via Ravenna, pur rientrando in edificio multifamiliare, è costituito da sottotetto in stato grezzo con ridotta incidenza millesimale.** Per cui, gli aspetti condominiali non influiscono sul valore del cespite, sul quale valore incide piuttosto il suo stato di non avvenuta ultimazione.
- **Il Lotto 3 di via San Bernardino in Serre rientra in contesto promiscuo privo di organismo condominiale formalmente costituito.** L'assetto dei luoghi, con cancello comune e differenziazione dei percorsi di accesso, è tale da consentire l'instaurarsi di rapporti di buon vicinato, una volta perfezionata l'aggiudicazione anche di tale Lotto 3.

Su eventuali variazioni degli aspetti condominiali, anche in itinere di procedura, potrà più dettagliatamente relazionare la Preg.ma Custodia Giudiziale.

Segue Quesito 11 su Formalità pregiudizievoli e Vincoli: →

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'

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. e per confronto con la Certificazione Notarile, si evince che risultano interessare il compendio pignorato le formalità pregiudizievoli riportate di seguito in ordine cronologico, unitamente agli estremi del pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 230/2025:

- ✓ **Ipoteca volontaria n. 3892 del 15/07/2009 favore:** OMISSISS **contro:** OMISSISS (*dante causa dell'attuale proprietario OMISSISS del Lotto 1*) per € 33.000.000,00 di cui € 16.500.000,00 capitale durata anni 30 derivante da mutuo edilizio atto OMISSISS rep. 37990/17126 (in particolare la quota 33 del frazionamento 1502 del 22/05/2013);
- ✓ **Ipoteca giudiziale n. 1828 del 24/04/2024 favore:** OMISSISS **contro** OMISSISS per € 300.000,00 di cui € 244.703,90 capitale derivate da sentenza di condanna emesso dal Tribunale Salerno il 15/05/2018 rep.1674. Ipoteca Giudiziale alla base del Titolo esecutivo;
- ✓ **Pignoramento immobiliare n. 40232 del 25/11/2025 favore:** OMISSISS **contro:** OMISSISS Pubblico ufficiale: OMISSISS Corte d'Appello di Salerno del 30/10/2025 rep.8944. Pignoramento di incardinamento della presente EI 230/2025.

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni** aggiornato al **10/03/2016**, secondo le **recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate**: →

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI	TASSA	TOTALE
--------------------	--------------------	------------	-------	--------

	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00	BOLLO	IPOTECARIA	
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da 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. 230/2025*, sono pari a **(1 pignoramento, 1 ipoteca volontaria e 1 ipoteca giudiziale)**:→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	€ 00,00	€ 00,00	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca legale	0,5% x € 244.703,90 1.223,52	€ 59,00	€ 35,00	€ 1.317,52

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a:

Costi delle relative cancellazioni:

$$294,00 \text{ €} + 35,00 \text{ €} + 1.317,52 \text{ €} = \mathbf{1.646,52 \text{ €}}$$

Importo non elevato sull'intera massa esecutata, che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore dei Lotti in quanto importo rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente a carico del Creditore Procedente, e non già dell'Acquirente finale.

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli, si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente alla consultazione degli Allegati 6 del Volume Allegati e/o della Certificazione Notarile sostitutiva.

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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. nelle date **19/01/2026, 29/01/2026 e 13/04/2026**, presso l'*Agenzia del Territorio di Salerno*, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure per soggetto (eseguite sui soggetti debitori), visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, Planimetrie ed Elaborati planimetrici dei Lotti), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

- ✓ **All.5a) Visura storica per Soggetto Debitore** (OMISSISS): Terreni e Fabbricati nel comune di Battipaglia (SA);
- ✓ **All.5b) Visura storica per Soggetto Debitore** (OMISSISS): Terreni e Fabbricati nel comune di Battipaglia (SA);
- ✓ **All.5c1) Visura storica per immobile N.C.E.U. Serre (SA) Fg 21 P.IIa 114 Sub 3** (Abitazione afferente al **Lotto Tre** pignorata per quota 1/1);
- ✓ **All.5d) Planimetria catastale Appartamento su due livelli** (scala 1:200) **N.C.E.U. Battipaglia (SA) Fg 13 P.IIa 4429 Sub 16 Lotto 1** (Abitazione afferente al **Lotto Uno** pignorata per quota 1/1);
- ✓ **All.5e) Planimetria catastale Sottotetto ad uso deposito** (scala 1:200) **N.C.E.U. Battipaglia (SA) Fg 16 P.IIa 168 Sub 7 Lotto 2** (Sottotetto afferente al **Lotto Due** pignorato per quota 1/1);
- ✓ **All.5f1) Planimetria catastale Abitazione su due livelli** (scala 1:200) **N.C.E.U. Serre (SA) Fg 21 P.IIa 114 Sub 2 Lotto 3** (Abitazione afferente al **Lotto Tre** pignorata per quota 1/1);
- ✓ **All.5f2) Planimetria catastale Abitazione su due livelli** (scala 1:200) **N.C.E.U. Serre (SA) Fg 21 P.IIa 114 Sub 3 Lotto 3** (Abitazione afferente al **Lotto Tre** pignorata per quota 1/1);

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. nelle date **19/01/2026, 29/01/2026 e 13/04/2026**, presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie di formalità e vincoli su immobili**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie: →**

**ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli****ELENCHI FORMALITA' PER IMMOBILE:**

- ✓ **All.6a) Elenco formalità** per immobile chiamato sul **Lotto Uno NCEU Battipaglia (SA) Fg 13 Part 4429 Sub 16** (Appartamento in contrada S. Lucia SP 312 in Battipaglia).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI E VINCOLI:

- ✓ **All.6b-6c) Ipoteca volontaria n.3892 del 15/07/2009 favore:** OMISSISS contro: OMISSISS (*dante causa dell'attuale proprietario OMISSISS del Lotto 1*) per € 33.000.000,00 di cui € 16.500.000,00 capitale durata anni 30 derivante da mutuo edilizio atto OMISSISS rep.37990/17126 (in particolare la quota 33 del frazionamento 1502 del 22/05/2013);
- ✓ **All.6d) Ipoteca giudiziale n.1828 del 24/04/2024 favore:** OMISSISS contro OMISSISS per € 300.000,00 di cui € 244.703,90 capitale derivate da sentenza di condanna emesso dal Tribunale Salerno il 15/05/2018 rep.1674. Ipoteca Giudiziale alla base del Titolo esecutivo;
- ✓ **All.2a-2b) Pignoramento immobiliare n.40232 del 25/11/2025 favore:** OMISSISS contro: OMISSISS Pubblico ufficiale: OMISSISS Corte d'Appello di Salerno del 30/10/2025 rep.8944. Pignoramento di incardinamento della presente El 230/2025.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze e/o anomalie significative che possano inficiare la procedura esecutiva** essendo stati ampiamente e ripetutamente già chiarite, con particolare riferimento al Lotto 3 in Serre, le anomalie in mappa catastale Wegis e in planimetria catastale, nonché il carattere grezzo del sottotetto Lotto 2.



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

In merito agli **aspetti Edilizi** inerenti di ciascuno dei Tre Lotti si relaziona quanto segue:

Aspetti edilizi Lotto 1

L’appartamento **Lotto 1** rientra in un più ampio complesso residenziale realizzato in attuazione del PUA del comprensorio sito in località Florignano–Santa Lucia, nel Comune di Battipaglia (SA).

Le diverse fasi dell’iter edilizio hanno comportato il rilascio dei seguenti **titoli abilitativi**:

- *Permesso di costruire rilasciato in data 07/12/2004, Prot. n. 190/04 - Pratica edilizia prot. n. 054858/03, all’esito anche di atto d’obbligo del 23/11/2004;*
- *Permesso di costruire rilasciato in data 21/09/2007, Prot. n. 93/07;*
- *successiva variante del 14 gennaio 2008 n. 03/2008 a seguito della convenzione edilizia Rep. 6 del 14/01/2008;*
- *Permesso di costruire n. 65/08 del 13/05/2008 Prot. n. 35084 in voltura del precedente a favore della OMISSISS;*
- *Permesso di costruire in variante n. 134/2009 del 10/11/2009 Prot. n. 77488;*
- *Permesso di costruire n. 125 del 19/07/2011 Prot. n. 55264 per la proroga di ventiquattro mesi del termine per l’ultimazione dei lavori;*
- *per la trasmissione di elaborati grafici di variante rispetto ai Permessi di Costruire n. 134/09 e 125/11 sopra detti, sono state indirizzate a detto Comune due Segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA):*
 - *in data 08/07/2011, protocollo 53193,*
 - *ed in data 13/03/2013, protocollo 21223.*

Poiché lo stato effettivo luoghi risulta sostanzialmente conforme, nonché coerente con la rappresentazione planimetrica catastale, e fermo restando il parere degli uffici tecnici preposti per competenza, non si ravvisano, sotto il profilo estimativo, motivi di detrazione legati agli aspetti edilizi nella formazione del Prezzo Base di Vendita del Lotto 1.

Aspetti edilizi Lotto 2

Il sottotetto **Lotto 2** rientra in un più ampio edificio condominiale sito in via Ravenna civico 20 (già civico 18 nei titoli edilizi), realizzato nella sua configurazione originaria in forza di Licenze Edilizie rilasciate dal Comune di Battipaglia (SA) a partire dal 13/08/1968, con primo prot. n. 24232.

Le successive fasi dell'iter edilizio, con particolare riferimento alla copertura dell'edificio, hanno comportato il rilascio dei seguenti **titoli edilizi**:

- Licenza edilizia n. prot. 10223, rilasciata dal Sindaco di Battipaglia il 25 settembre 1967,
- Licenza edilizia n. prot. 10065, rilasciata in forma di concessione dal Comune di Battipaglia il 13 dicembre 1986,
- Variante della Concessione originaria n. prot. 9714 del 19 giugno 1987.

Poiché lo stato effettivo luoghi si presenta ancora al grezzo e da completare, pur in presenza di una rappresentazione planimetrica catastale già redatta alla quale lo stato dei luoghi dovrà essere allineato, e fermo restando ogni parere degli uffici tecnici preposti per competenza, si ravvisano, sotto il profilo estimativo, motivi di detrazione, riconducibili principalmente allo stato di incompletezza, nella determinazione del Prezzo Base di Vendita del Lotto 2.

Aspetti edilizi Lotto 3

L'abitazione **Lotto 3**, sita in via San Bernardino nel Comune di Serre (SA), rientra in un più ampio edificio multilivello, i cui principali aspetti urbanistici e edilizi si espongono di seguito.

Inquadramento urbanistico

Per quanto attiene alla **destinazione urbanistica**, il fabbricato insistente sulla particella n. 114, all'interno del quale è ubicato il Lotto 3 (subalterni 2 e 3), ricade — con riferimento alle particelle nn. 124 e 175 (come da mappa WEGIS) — quasi per intero in **zona omogenea B (zona urbana di ristrutturazione e completamento)** secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Serre. Si precisa tuttavia che tale classificazione interessa prevalentemente la fascia prossima all'arteria stradale comunale di via San Bernardino, mentre la parte maggioritaria della particella n. 33 (come da mappa WEGIS) ricade in **zona agricola E3**, destinata ad aree boschive, pascolive e incolti.

Regolarità edilizia

Al fine di verificare la regolarità edilizia del Lotto esecutato, ai sensi della L. 47/85 e del D.P.R. 380/01 e s.m.i., lo scrivente, in data **04/02/2026**, ha presentato formale istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serre (SA) per l'acquisizione della documentazione relativa ai titoli abilitativi (cfr. *Allegati istanza di Liquidazione*), documentazione successivamente rilasciata in data **20/02/2026**.

Dall'analisi della documentazione acquisita emerge che il fabbricato — composto dai subalterni 2, 3, 4 e 5 (di cui i soli sub 2 e 3 sono oggetto della presente procedura esecutiva E.I. 230/2025) — è stato realizzato in forza di **Concessione Edilizia n. 64/2001 del 22/10/2001**, cui è seguita **Variante n. 61/2002 del 04/11/2002** (pratica edilizia n. 56 del 17/09/2002), sotto la progettazione e direzione lavori dell'Arch. OMISSISS (successivamente dimissionaria).

Le suddette concessioni, originariamente intestate a OMISSISS, sono state successivamente volturate, in data **07/07/2003** prot. n. 5185, a favore del figlio OMISSISS, titolare della società debitrice OMISSISS

Per completezza, si segnala altresì la **D.I.A. prot. n. 5048 del 03/06/2005**, relativa alla realizzazione di muri di contenimento e alla recinzione della rampa laterale di accesso ai piani interrati (non ricompresi nel Lotto 3), riferita ai livelli inferiori della struttura, sotto la progettazione e direzione lavori dell'Ing. OMISSISS (successivamente dimissionario). Tali interventi risultano allo stato sospesi.

Difformità riscontrate

Dall'analisi comparata degli elaborati progettuali e dello stato dei luoghi, con riferimento ai due livelli — **deposito al piano terra (sub 2) e abitazione al piano primo (sub 3)** — **emergono significative difformità**. In particolare, **il piano terra risulta di fatto rifunzionalizzato ad uso abitativo, anziché a deposito, con conseguenti modifiche della distribuzione interna; analoghe variazioni distributive si riscontrano anche al piano primo, nella zona notte.**

Valutazioni estimative

Fermo restando il parere degli uffici tecnici competenti, si ravvisano, sotto il profilo estimativo, **motivi di detrazione** riconducibili:

- **alla necessità di regolarizzazione urbanistico-edilizia (eventuale Permesso di Costruire in sanatoria);**
- **all'allineamento delle risultanze catastali allo stato effettivo dei luoghi (pratiche DOCFA e variazione della destinazione d'uso);**
- **ad ulteriori interventi, quali la riapertura di varchi, il risanamento di fenomeni di umidità e opere di ripristino.**

Tali elementi incidono nella determinazione del prezzo base di vendita del Lotto 3.

*Per ulteriori e più ampi dettagli in ordine ai titoli edilizi, si rinvia integralmente agli **Allegati n. 10**, contenuti nel volume allegati depositato agli atti telematici.*

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 nonchè 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 dei Tre Lotti (**Appartamento su due livelli Lotto 1, Sottotetto non abitabile in stato grezzo ad uso deposito Lotto 2 e Abitazione su due livelli Lotto 3** ubicate in diverse località del Comune di Battipaglia e Serre), esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi,

ben rifinito per i Lotti 1 e 3, e invece grezzo per il Lotto 2, valutate le consistenze superficiali dei cespiti anche in tutte le loro pertinenze, illustrate tutte le caratteristiche nelle 3 *Relazioni Grafico/fotografiche* ugualmente oggetto di deposito telematico, e considerate le plusvalenze e minusvalenze anche sotto i profili edilizi e catastali, è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima**, di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico basato sul parametro superficiale** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e Valori Listino Quotazioni Metro Quadro FIAIP*, con riferimento al **valore unitario medio Abitazioni civili e Depositi in località di Battipaglia e Serre, assoggettato a coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze**, il tutto onde pervenire ai **Prezzi base di vendita (Valori a base d'Asta Lotti 1, 2 e 3)**.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Procedimento Monoparametrico su base indiretta OMI/BORSINO/LISTINO e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione

La valutazione dei Cespiti di cui ai Lotti 1, 2 e 3 è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (*cfr. All.ti 7 Vol. Allegati*):

- ❖ il ***Borsino Immobiliare***, accessibile dal sito internet;
- ❖ 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;
- ❖ i ***Valori del Listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP*** patrocinato da vari Enti e validato da una commissione da oltre 40 agenti di zona.

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 m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Orbene, I dati medi forniti dalle quattro Fonti Indirette relativamente a **Abitazioni in località S. Lucia Battipaglia, in via Ravenna Battipaglia e in via S. Bernardino Serre**, opportunamente mediati, forniscono i seguenti **VALORI BASE UNITARI per la STIMA**: →

VALORI BASE UNITARI per la STIMA

$$V_{\text{unitario Abitazione Lotto 1}} = \frac{1300+1248+800}{3} \approx 1.116,00 \text{ €/mq} \approx \boxed{1.120,00 \text{ €/mq}}$$

$$V_{\text{unitario al finito Sottotetto Lotto 2}} = 60\% \times \frac{1.275+1.192+1200}{3} \approx 60\% \times 1222,33 \text{ €/mq} \approx \boxed{730,00 \text{ €/mq}}$$

$$V_{\text{unitario Abitazione Lotto 3}} = \frac{820+777+850}{3} \approx 815,66 \text{ €/mq} \approx \boxed{815,00 \text{ €/mq}}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali** di ciascun **Lotto**, e moltiplicando dunque i valori unitari medi in cifra tonda per le **consistenze metriche superficiali utili**, nonché applicando i coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze tramite le più opportune **aliquote di omogeneizzazione**, ed altresì praticando le detrazioni già accennate ai precedenti quesiti (stato grezzo per Lotto 2, occlusione varco e regolarizzazioni residuali per Lotto 3, etc.), si ottengono i seguenti **VALORI BASE D'ASTA per ciascuno dei TRE LOTTI nel loro complesso**:→

STIMA LOTTO 1

- ***Interni Appartamento duplex*** = $66,55 \text{ mq} \times 1.120,00 \text{ €/mq} = 74.536,00 \approx 74.500 \text{ €};$
- ***Balcone*** = $4,10 \text{ mq} \times 1.120,00 \text{ €/mq} \times 0,25 = 1.148,00 \approx 1.150 \text{ €};$
- ***Giardino e corte pertinenziale esclusiva*** = $113,45 \text{ mq} \times 1.120,00 \text{ €/mq} \times 0,25 = 31.766,00 \approx 31.750 \text{ €};$
- ***Comodi pertinenziali comuni di posto auto*** = $+ 20\% \times (74.500 \text{ €} + 1.150 \text{ €} + 31.750 \text{ €}) = 21.480 \text{ €} \approx 21.100 \text{ €};$

Val. base d'Asta LOTTO 1 $\approx$ 128.500 € IN CIFRA TONDA.

STIMA LOTTO 2

- ***Interni Sottotetto Stato Grezzo*** = $109,10 \text{ mq} \times 730,00 \text{ €/mq} \times 0,50 = 39.821,50 \approx 40.000 \text{ €};$
- ***Balcone da rifinire*** = $33,85 \text{ mq} \times 730,00 \text{ €/mq} \times 0,20 = 4.942,10 \approx 5.000 \text{ €};$

Val. base d'Asta LOTTO 2 $\approx$ 45.000 € IN CIFRA TONDA.

STIMA LOTTO 3

- ***Interni Piano Terra*** = $154,90 \text{ mq} \times 815,00 \text{ €/mq} = 126.243,50 \approx 126.000 \text{ €};$
- ***Interni Piano Primo*** = $78,70 \text{ mq} \times 815,00 \text{ €/mq} = 64.140,50 \approx 64.000 \text{ €};$
- ***Terrazzo*** = $15,45 \text{ mq} \times 815,00 \text{ €/mq} \times 0,25 = 3.147,93 \approx 3.000 \text{ €};$
- ***Giardino e corte pertinenziale promiscua*** = $\text{circa } 1.000,00 \text{ mq} \times 815,00 \text{ €/mq} \times 0,075 = 61.125,00 \approx 61.000 \text{ €};$

Detrazioni per Minusvalenze: cambio di destinazione d'uso, riallineamento planimetrico catastale, PDC in Sanatoria con DOCFA, occlusione varco, risanamento fenomeni di umidità, carattere di opponibilità della locazione: -38.000,00 € ($\approx$ -15%)

Val. base d'Asta LOTTO 3: $254.000,00 - 38.000,00 \approx$ 216.000 € IN CIFRA TONDA.

Segue Quesito 15 sui Beni mobili: →

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'

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. nella data accesso del 04/02/2026:

- All'interno del cespite Lotto 1 in contrada Santa Lucia Battipaglia, risultano presenti taluni beni mobili e materiali di arredo non eseguiti, di proprietà del nucleo familiare di OMISSISS, verosimilmente interessato alla loro conservazione, il cui valore e le cui spese di trasloco, pertanto, sono demandate alle facoltà di parte esecutata;
- All'interno del cespite Lotto 2 in via Ravenna Battipaglia, risultano presenti taluni materiali edili recuperabili, e materiali edili di risulta, il cui costo di smaltimento è stato contemplato nella formazione del prezzo base di vendita del Lotto 2;
- All'interno del cespite Lotto 3 in contrada San Bernardino Serre, risultano presenti taluni beni mobili e materiali di arredo non eseguiti, di proprietà della conduttrice OMISSISS del suo nucleo familiare, verosimilmente interessata alla loro conservazione, il cui valore e le cui spese di trasloco, pertanto, sono demandate alle facoltà di parte esecutata.

Relativamente ai beni mobili resterà facoltà della Custodia Giudiziale relazionare, se necessario, anche in itinere procedurale.

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'

RELAZIONI FOTOGRAFICHE (E.I. N.230/2025)

La **documentazione grafico-fotografica del Lotto 1**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è completata con opportune didascalie ed è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilevamento metrico e fotografico** è stato effettuato in data **04.02.2026**, dalle 09:30 alle ore 12:30, durante il sopralluogo Congiunto Custode CTU (*cfr. Verballi di Sopralluoghi in All. 8a del Volume Allegati*).

Il **rilevamento metrico del Lotto UNO** è stato eseguito dal C.T.U. congiuntamente al Custode.

Gli strumenti utilizzati per il rilevamento 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 rilevamento è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali e lo stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (*cfr. Allegati 10*).

Il **rilevamento fotografico del Lotto UNO** è stato realizzato con **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.

Il Lotto UNO è stato completamente inquadrato sia esternamente, con:

- **l'identificazione dell'accessibilità dalla via Strada Provinciale 312 civico 36 e il contesto di parco residenziale in località fuori dal perimetro urbano della città di Battipaglia;**
- **l'individuazione del fabbricato "A" part 4429 di ricaduta e il contesto della zona extraurbana pur tuttavia dotata di attrezzature condominiali;**
- **la localizzazione dell'unità immobiliare sub 16, ubicata al piano terra e primo di un edificio condominiale;**

che internamente con:

- **l'individuazione degli interni dell'appartamento su due livelli (cfr. Rilievo metrico in Allegati 11);**
- **il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali e funzionali d'uso dei diversi ambienti.**

La **relazione grafico – fotografica del Lotto 1** si compone di **57 pagine**, ed è stata redatta inserendo **11 immagini inerenti alla cartografia, 2 planimetrie e 90 foto del rilievo fotografico** effettuato nella data del sopralluogo.

La **documentazione grafico-fotografica del Lotto 2**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è completata con opportune didascalie ed è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato in data **04.02.2026**, dalle 09:30 alle ore 12:30, durante il sopralluogo Congiunto Custode CTU (cfr. *Verbali di Sopralluoghi in All. 8a del Volume Allegati*).

Il **rilievo metrico del Lotto Due** è stato eseguito dal C.T.U. congiuntamente al Custode.

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 utilizzando come riferimento le planimetrie catastali e lo stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (cfr. *Allegati 10*).

Il **rilievo fotografico del Lotto Due** è stato realizzato con **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.

Il Lotto Due è stato completamente inquadrato sia esternamente, con:

- **l'identificazione dell'accessibilità dalla via Ravenna civico 20 e il contesto urbano della città di Battipaglia;**

- **l'individuazione del fabbricato part 168 di ricaduta e il contesto della zona urbana compresa tra via Ravenna e via Domodossola;**
- **la localizzazione dell'unità immobiliare sub 7, ubicata al terzo piano di sottotetto di un edificio condominiale;**

che internamente con:

- **l'individuazione degli interni in stato grezzo da ultimare (cfr. Rilievo metrico in Allegati 11);**
- **il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali e funzionali.**

La **relazione grafico – fotografica del Lotto 2** si compone di **42 pagine**, ed è stata redatta inserendo **12 immagini inerenti alla cartografia, 2 planimetrie e 52 foto del rilievo fotografico** effettuato nella data del sopralluogo.

La **documentazione grafico–fotografica del Lotto 3**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è completata con opportune didascalie ed è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato in data **04.02.2026**, dalle 09:30 alle ore 12:30, durante il sopralluogo Congiunto Custode CTU (cfr. *Verbali di Sopralluoghi in All. 8adel Volume Allegati*).

Il **rilievo metrico del Lotto Tre** è stato eseguito dal C.T.U. congiuntamente al Custode.

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 utilizzando come riferimento le planimetrie catastali e lo stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (cfr. *Allegati 10*).

Il **rilievo fotografico del Lotto Tre** è stato realizzato con **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.

Il Lotto Tre è stato completamente inquadrato sia esternamente, con:

- **l'identificazione dell'accessibilità dalla via San Bernardino e il contesto extraurbano della città di Serre;**
- **l'individuazione del fabbricato part 124 di ricaduta e il contesto della zona extraurbana di via San Bernardino;**
- **la localizzazione dell'unità immobiliare sub 2 e 3, ubicata al piano terra e primo di un edificio su più livelli, con quelli interrati di proprietà terza;**

che internamente con:

- **l'individuazione degli interni (cfr. Rilievo metrico in Allegati 11);**
- **il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali e funzionali.**

La **relazione grafico – fotografica del Lotto 3** si compone di **131 pagine**, ed è stata redatta inserendo **13 immagini inerenti alla cartografia, 4 planimetrie e 225 foto del rilievo fotografico** effettuato nella data del sopralluogo.

Le tre **relazioni grafico – fotografiche (una per ciascun Lotto)**, **prive di dati sensibili e destinabili alla pubblicità immobiliare**, trovano maggior spazio e dettagli in tre file separati dal presente elaborato, file ugualmente oggetto di deposito telematico.

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 dello svolgimento delle operazioni peritali CTU fino alla redazione del presente elaborato **non si è ravvisata nessuna necessità di contattare l’ill.mo Giudice dell’Esecuzione**.

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 EI 230/2025, è stata sin dall’inizio disposta la **Custodia Giudiziale nella persona dell’Avv. OMISSISS**.

Resta inteso che il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione del professionista nominato, al fine di garantire il corretto e regolare svolgimento del procedimento esecutivo.

Con riferimento agli aspetti di tenuta strutturale, nessuno dei Tre Lotti evidenzia particolari criticità; si segnala tuttavia che il Lotto 2 (sottotetto) si presenta allo stato grezzo, risultando pertanto ancora da ultimare.

Segue Quesito 16 su Riepilogo e Descrizione Finale: →

Quesito 16: 'Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita 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. 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'

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale dei Tre Lotti**, unitamente ai **Valori a base d'asta**:

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

Lotto 1 (E.I. 230/2025): Appartamento per civile abitazione su due livelli (Piano terra e primo) ubicato in **parco residenziale** alla località **"Santa Lucia"** del Comune di **Battipaglia (SA)**, con accesso dalla **Strada Provinciale 312 al n. 36**.

L'appartamento con pertinenziale corte esclusiva, parte del fabbricato "A", dislocato su piano terra e primo piano, distinto con il numero di interno 8 (otto), con accesso da detta corte al piano terra, composto al piano terra da soggiorno, cucina, accessori e corte esclusiva, e da due vani ed accessori al primo piano, accessibile tramite scala interna.

L'unità immobiliare presenta una **superficie utile complessiva di circa 66,55 mq**, di cui **34,45 mq** al piano terra e **32,10 mq** al piano primo, con **circa 113,45 mq complessivi di corte esclusiva**, e **circa 4,10 mq di balconi**.

Il bene risulta intestato a **OMISSISS**, per la **quota di proprietà 1/1**.

DATI CATASTALI LOTTO 1 (rif. 1 in Certificazione Notarile e unità negoziale 3 in Trascrizione Pignoramento):

- **Appartamento** sito alla località **"Santa Lucia"** del Comune di **Battipaglia (SA)**, nel **Parco Residenziale Santa Lucia** con accesso dalla **Strada Provinciale 312 snc**, riportato in **NCEU al Foglio 13, Part. 4429, Sub. 16, Cat. A/2** (abitazione di tipo civile), Classe 2, Consistenza 5,5 Vani, Sup. Cat. Tot. 90 (mq. 80 al netto delle aree scoperte), Rendita Catastale 397,67 €.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 1: 128.500,00 € (pignorato per l'intero)
(diconsi **centoventottomilacinquecento euro/00**)

Lotto 2 (E.I. 230/2025): Sottotetto non abitabile in stato grezzo ad uso deposito (Piano terzo) ubicato in **Via Ravenna civico 20** del Comune di **Battipaglia (SA)**.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo (sottotetto) di un fabbricato condominiale e si presenta come un unico vano con wc di servizio, con altezza interna variabile compresa tra 2,10 m e 1,20 m. L'immobile è dotato di balconata che lo circonda su due lati. La **superficie utile complessiva è pari a circa 142,95 mq**, di cui **circa 109,10 mq di sottotetto** e **circa 33,85 mq di balconi**.

Il bene risulta intestato a **OMISSISS**, per la **quota di proprietà 1/1**.

DATI CATASTALI LOTTO 2 (rif. 2 in Certificazione Notarile e unità negoziale 1 in Trascrizione Pignoramento):

- **Sottotetto** sito alla **Via Ravenna civico 20** del Comune di **Battipaglia (SA)**, riportato in **NCEU al Foglio 16, Part. 168, Sub. 7, Cat. C/2** (magazzini e locali di deposito), Piano 3, Classe 1, Consistenza 123 mq, Sup. Cat. Tot. 135 mq, Rendita Catastale 152,46 €.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 2: 45.000,00 € (pignorato per l'intero)
(diconsi **quarantacinquemila euro/00**)

Lotto 3 (E.I. 230/2025): Abitazione isolata su due livelli (Piano terra e primo) ubicata in ambito extraurbano di **via San Bernardino snc** del Comune di **Serre (SA)**.

L'abitazione, posta in una più vasta tenuta, è composta al piano terra da soggiorno, cucina, studio, wc, accessori e corte esclusiva, e da tre camere e due servizi igienici al primo piano, accessibile tramite scala interna.

L'unità immobiliare presenta una **superficie utile complessiva di circa 233,60 mq**, di cui **154,90 mq** al piano terra e **78,70 mq** al piano primo, e **circa 15,45 mq di balconi**, con **circa 190,00 mq complessivi di corte utilizzabile in via esclusiva nell'ambito degli spazi esterni dei mappali 175 e 124**.

Il bene risulta intestato a **OMISSISS**, per la **quota di proprietà 1/1**.

DATI CATASTALI LOTTO 3 (rif. 3 in Certificazione Notarile e unità negoziale 2 in Trascrizione Pignoramento):

- **Abitazione** sita alla **via San Bernardino** del Comune di **Serre**, riportata in **NCEU al Foglio 21 Part. 114 Sub. 3, Cat. A/3** (abitazione di tipo economico), Classe 1, Consistenza 4,5 Vani, Sup. Cat. 86 mq, Rendita Catastale 255,65 €;
- **Deposito** sito alla **via San Bernardino** del Comune di **Serre**, riportata in **NCEU al Foglio 21 Part. 114 Sub. 2, Cat. C/2** (magazzini e locali di deposito), Classe 6, Consistenza 145 mq, Rendita Catastale 269,59 €.

Il fabbricato insiste su particella indicata in mappa wegis come particella 124.

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO 3: 216.000,00 € (pignorato per l'intero)
(diconsi **duecentosedicimila euro/00**)

Si rilevano i seguenti aspetti:

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- ✓ **I Dati Catastali dei Lotti coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione;**
- ✓ **Sui Lotti non insiste altro Pignoramento precedente, rispetto a quello sul quale è incardinata la presente EI 230/2025 (cfr. all. 2a);**
- ✓ **La planimetria e l'assetto catastale del Lotto Uno in località Santa Lucia di Battipaglia risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo luoghi;**
- ✓ **La planimetria e l'assetto catastale del Lotto Due in via Ravenna, presenta talune difformità limitate a tramezzature interne in un contesto comunque in stato grezzo da ultimare;**
- ✓ **L'assetto catastale del Lotto Tre, sito in via San Bernardino di Serre, presenta alcune incongruenze. In particolare, il lotto risulta rappresentato nella cartografia WEGIS mediante i mappali part.ile 124 e 175, mentre nell'elenco immobili, nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie catastali dei subalterni 2 e 3 (oggetto della presente EI 230/2025) gli stessi beni risultano identificati al NCEU con la particella 114.**

Non sussistono tuttavia dubbi in merito alla titolarità del compendio, come desumibile dall'Atto Barela del 2002, che definisce una consistenza complessiva del fondo pari a 7.330 mq, così articolata: **particella 33** per 3.046 mq, **particella 175** per 316 mq e **particella 114** per 3.968 mq. Anche i titoli edilizi risultano rilasciati con riferimento a tale consistenza fondiaria.

Alla luce di quanto sopra, si riterrebbe opportuno invitare il precedente aggiudicatario, nell'ambito della procedura esecutiva n. 227/2011, e il futuro aggiudicatario del Lotto 3, nell'ambito della presente procedura n. 230/2025, all'esecuzione congiunta di un'**operazione di bonifica catastale**. Tale attività potrà prevedere il censimento unitario degli identificativi catastali part. 175 NCT, part. 124 NCT e part. 114 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 NCEU, mediante accorpamento sotto **un unico identificativo particellare**, (con esclusione di eventuali identificativi che possano generare sovrapposizioni o ambiguità, o dicotomie con altri mappali già esistenti). In tal modo tutte le unità immobiliari verrebbero a configurarsi come subalterno di un unico identificativo, così precisando le aree urbane di beni comuni non censibili e precisando i subalterni di proprietà esclusiva. Poiché lo stato dei luoghi è tale già da separare e discernere, naturalmente, le aree da condividere dalle aree suscettibili di uso esclusivo, gli aggiudicatari potranno pacificamente ricorrere ad un comune tecnico per il riaggiustamento catastale e/o ad un comune notaio di fiducia per un eventuale rogito di attribuzione dei nuovi identificativi catastali. Altresì andrà, in caso di dualità dei proprietari, a valle di questa aggiudicazione, **occluso il varco di intercomunicazione** tra i due livelli soprastanti costitutivi del Lotto 3 e i due livelli sottostanti costitutivi del Lotto già aggiudicato in ambito di pregressa EI 227/2011.

CONFINI LOTTO UNO

Il LOTTO UNO, Appartamento per civile abitazione su due livelli N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 13, Part. 4429, Sub. 16, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), Piano T-1 è delimitato e confina nel suo complesso:

- a **sud-est** tramite recinzione della corte esterna e cancello metallico pedonale di accesso, con la viabilità di uso comune del condominio part 4429, a sua volta collegata alla SP312 dal cancello condominiale civico 36;
- a **nord-est**, lateralmente, tramite setti murari ciechi e recinzioni esterne, con altre unità immobiliari non esegutate e di proprietà terza, afferenti allo stesso Fabbricato "A" del complesso residenziale part 4429;
- a **nord-ovest**, a tergo, tramite setti murari ciechi e recinzioni esterne, con altre unità immobiliari non esegutate e di proprietà terza, afferenti allo stesso Fabbricato "A" del complesso residenziale part 4429;
- a **sud-ovest** tramite recinzione perimetrale esterna costituita da muretto in cls e ringhiera metallica superiore, con adiacente terreno agricolo part 905 del foglio 13, non esegutato e di proprietà terza.

I confini del Lotto Uno risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a recinzioni, setti murari, ingressi ed affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e grafici di rilievo.

CONFINI LOTTO DUE

Il LOTTO DUE, Sottotetto ad uso deposito N.C.E.U. Battipaglia (SA), Foglio 16, Part. 168, Sub. 7, Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Piano 3 è delimitato e confina nel suo complesso:

- a **nord-est** tramite doppio affaccio su corte e spazi a verde di un altro fabbricato circostante;
- a **nord-ovest** tramite affaccio balconato su spazi condominiali dello stesso fabbricato part 168 di ubicazione Lotto 2;
- a **sud-ovest** tramite affacci balconato con la pubblica via Ravenna;
- a **sud-est** tramite setti murari ciechi altra unità immobiliare di sottotetto non esegutata e di proprietà terza, e tramite varco di accesso privo di porta con il corpo scala condominiale del civico 20 di via Ravenna.

I confini del Lotto Due risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari ed affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e grafici di rilievo.

CONFINI LOTTO TRE

Il LOTTO TRE Abitazione isolata N.C.E.U. Serre (SA), Foglio 21, Attualmente censita in NCEU come Part. 114, Sub. 2 (Cat. C/2) e Sub. 3 (Cat. A/3), Piani Terra e Primo, è delimitata e confina, come manufatto, nel suo complesso:

- a **nord**, tramite doppi affacci finestrati e balconati, su terrazzo, corte e spazi a verde indicati come part 124 in mappa, ed afferenti all'ente urbano della part 114. Tali spazi a verde risultano collegati poi al viale e cancello di accesso da via San Bernardino insistente su part 175;
- a **est**, tramite affacci finestrati, su corte e spazi a verde indicati come part 124 in mappa, ed afferenti all'ente urbano della part 114. Tali spazi a verde risultano collegati poi al viale e cancello di accesso da via San Bernardino insistente su part 175;
- a **sud**, tramite porte di ingresso ed affacci finestrati, su corte e spazi a verde indicati come part 124 in mappa, ed afferenti all'ente urbano della part 114. Tali spazi a verde risultano collegati poi al viale e cancello di accesso da via San Bernardino insistente su part 175;
- a **ovest**, tramite terrazzo ed affacci, su corte e spazi a verde indicati come part 124 in mappa, ed afferenti all'ente urbano della part 114.

I confini del Lotto Tre risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ingressi ed affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e grafici di rilievo.

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché per confronto con la **Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale** per notaio OMISSISS datata **10/12/2025**, riportata in *allegato 3a del Volume Allegati*, risulta che la **proprietà piena ed esclusiva dei Lotti 1, 2 e 3 in capo agli esecutati OMISSISS**, trae origine dai seguenti titoli di provenienza:

- **per il LOTTO 1 in Contrada S. Lucia del comune di Battipaglia (SA):**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. OMISSISS del 27/11/2019 rep.21158/6592, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 05/12/2019 al n.36862 di formalità; favore: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. OMISSISS del 06/03/2008 rep.35064 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 10/03/2008 al n.6961 di formalità; favore: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Permuta a Rogito atto Dott. OMISSISS del 01/10/2004 rep.721 trascritto presso l'Agenzia del Terri-torio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il

13/10/2004 al n.36323 di formalità; favore: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

• **per il LOTTO 2 a via Ravenna sempre nel comune di Battipaglia (SA):**

-Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. OMISSISS del 09/11/2016 rep.73771/26302, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 06/12/2016 al n.36836 di formalità; favore: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. OMISSISS del 17/09/2015 rep. 34202/7781, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 18/09/2015 al n.26104 di formalità; favore: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Originariamente di proprietà del Sig. OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà per essere ad esso pervenuti in virtù giusta successione testamentaria alla zia OMISSISS, regolata dal testamento pubblico per notaio OMISSISS in data 7 ottobre 2008, rep. 354, pubblicato con verbale per notaio OMISSISS in data 4 novembre 2008, rep. 21744, reg.to a Napoli il 18 novembre 2008 al n. 25579/1T (denuncia di successione reg.ta ad Eboli il 19 maggio 2009 al n. 16 vol. 479 e trascritta a Salerno il 1° giugno 2009 al n. 19696 r.p.), con accettazione espressa di eredità trascritta a Salerno il 14 settembre 2015 al n. 25528 r.p., mentre al de cuius era pervenuto giusto atto di compravendita per notaio OMISSISS in data 6 dicembre 1969, rep. 62758, reg.to ad Eboli il 23 dicembre 1969 al n. 1548 vol. 116 e trascritto a Salerno il 22 gennaio 1970 al n. 1666 r.p.

• **per il LOTTO 3 a via S. Bernardino nel comune di Serre (SA):**

-Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. OMISSISS del 19/09/2002 rep.57858, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 23/09/2002 al n.25823 di formalità; favore: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Originariamente di proprietà del Sig. OMISSISS per i diritti di 1/1 di piena proprietà per essere ad esso pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di Divisione a Stralcio a Rogito atto Dott. OMISSISS del 03/04/1981 rep. 23060, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, il 23/04/1981 al n.8022 di formalità.

Per ulteriori dettagli inerenti i singoli rogiti si rimanda a quanto reperito anche dal sottoscritto CTU in aggiunta alla Certificazione Notarile per notaio OMISSISS (cfr. gruppo allegati 3).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI sui LOTTI

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. e per confronto con la Certificazione Notarile, si evince che risultano interessare il compendio pignorato le **formalità pregiudizievoli** riportate di seguito in ordine cronologico, unitamente agli estremi del pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 230/2025:

- ✓ **Ipoteca volontaria n.3892 del 15/07/2009 favore:** OMISSISS **contro:** OMISSISS (*dante causa dell'attuale proprietario OMISSISS del Lotto 1*) per € 33.000.000,00 di cui € 16.500.000,00 capitale durata anni 30 derivante da mutuo edilizio atto OMISSISS rep.37990/17126 (in particolare la quota 33 del frazionamento 1502 del 22/05/2013);
- ✓ **Ipoteca giudiziale n.1828 del 24/04/2024 favore:** OMISSISS **contro** OMISSISS per € 300.000,00 di cui € 244.703,90 capitale derivate da sentenza di condanna emesso dal Tribunale Salerno il 15/05/2018 rep.1674. Ipoteca Giudiziale alla base del Titolo esecutivo;
- ✓ **Pignoramento immobiliare n.40232 del 25/11/2025 favore:** OMISSISS **contro:** OMISSISS Pubblico ufficiale: OMISSISS Corte d'Appello di Salerno del 30/10/2025 rep.8944. Pignoramento di incardinamento della presente EI 230/2025.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (*visure per soggetto (eseguite sul soggetto debitore), visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, Planimetrie ed Elaborati planimetrici dei Lotti*), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. nelle date **19/01/2026, 29/01/2026 e 13/04/2026**, presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (*visure per soggetto (eseguite sui soggetti debitori), visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, Planimetrie ed Elaborati planimetrici dei Lotti*), qui ripetuti per comodità di lettura:

- ✓ **All.5a) Visura storica per Soggetto Debitore (OMISSISS):** Terreni e Fabbricati nel comune di Battipaglia (SA);
- ✓ **All.5b) Visura storica per Soggetto Debitore (OMISSISS):** Terreni e Fabbricati nel comune di Battipaglia (SA);
- ✓ **All.5c1) Visura storica per immobile N.C.E.U. Serre (SA) Fg 21 P.IIIa 114 Sub 3 (*Abitazione afferente al Lotto Tre pignorata per quota 1/1*);**
- ✓ **All.5d) Planimetria catastale Appartamento su due livelli (scala 1:200) N.C.E.U. Battipaglia (SA) Fg 13 P.IIIa 4429 Sub 16 Lotto 1 (*Abitazione afferente al Lotto Uno pignorata per quota 1/1*);**

- ✓ **All.5e) Planimetria catastale Sottotetto ad uso deposito (scala 1:200)** N.C.E.U. Battipaglia (SA) Fg 16 P.IIa 168 Sub 7 Lotto 2 (*Sottotetto afferente al Lotto Due pignorato per quota 1/1*);
- ✓ **All.5f1) Planimetria catastale Abitazione su due livelli (scala 1:200)** N.C.E.U. Serre (SA) Fg 21 P.IIa 114 Sub 2 Lotto 3 (*Abitazione afferente al Lotto Tre pignorata per quota 1/1*);
- ✓ **All.5f2) Planimetria catastale Abitazione su due livelli (scala 1:200)** N.C.E.U. Serre (SA) Fg 21 P.IIa 114 Sub 3 Lotto 3 (*Abitazione afferente al Lotto Tre pignorata per quota 1/1*);

ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCHI FORMALITA' PER IMMOBILE:

- ✓ **All.6a) Elenco formalità** per immobile chiamato sul **Lotto Uno NCEU Battipaglia (SA) Fg 13 Part 4429 Sub 16** (Appartamento in contrada S. Lucia SP 312 in Battipaglia).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI E VINCOLI:

- ✓ **All.6b-6c) Ipoteca volontaria n.3892 del 15/07/2009** favore: OMISSISS contro: OMISSISS (*dante causa dell'attuale proprietario OMISSISS del Lotto 1*) per € 33.000.000,00 di cui € 16.500.000,00 capitale durata anni 30 derivante da mutuo edilizio atto OMISSISS rep.37990/17126 (in particolare la quota 33 del frazionamento 1502 del 22/05/2013);
- ✓ **All.6d) Ipoteca giudiziale n.1828 del 24/04/2024** favore: OMISSISS contro OMISSISS per € 300.000,00 di cui € 244.703,90 capitale derivate da sentenza di condanna emesso dal Tribunale Salerno il 15/05/2018 rep.1674. Ipoteca Giudiziale alla base del Titolo esecutivo;
- ✓ **All.2a-2b) Pignoramento immobiliare n.40232 del 25/11/2025** favore: OMISSISS contro: OMISSISS Pubblico ufficiale: OMISSISS Corte d'Appello di Salerno del 30/10/2025 rep.8944. Pignoramento di incardinamento della presente El 230/2025.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze e/o anomalie significative che possano inficiare la procedura esecutiva** essendo stati ampiamente e ripetutamente già chiarite, con particolare riferimento al Lotto 3 in Serre, le anomalie in mappa catastale Wegis e in planimetria catastale, nonché il carattere grezzo del sottotetto Lotto 2.

STATO di POSSESSO

Con riferimento allo **stato di possesso materiale**, per ciascuno dei Tre Lotti si precisa quanto segue:

- **i Lotti 1 e 2 risultano privi di contratti di locazione e devono pertanto considerarsi liberi ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 230/2025.**

In particolare, *l'abitazione (sub 16 - Lotto 1) costituisce residenza di OMISSISS unitamente al proprio nucleo familiare*, mentre *il sottotetto di via Ravenna (sub 7 - Lotto 2), si presenta allo stato grezzo, non ultimato e, allo stato attuale, non fruibile.*

- **il Lotto 3 (sub 2 e 3 in Serre risulta oggetto del seguente contratto di locazione:**

Contratto ad uso Abitativo stipulato in data 31/12/2020 in favore della conduttrice **OMISSISS**, con canone di locazione mensile pari a **500,00 €** e durata di anni 4 (quattro), rinnovabile per ulteriore 4 (quattro) anni, con decorrenza dal **01.01.2021**, prima scadenza al **31.12.2024** e proroga fino al **31.12.2028**.

Il contratto è stato registrato in data **14/04/2022**, anteriamente al pignoramento, e risulta pertanto opponibile, ferma restando ogni valutazione e determinazione di competenza della Spett.le Custodia Giudiziale e dell'Ill.ma G.E.

Con riferimento agli **aspetti di asservimento di fatto**, si richiama quanto già evidenziato in precedenza:

- **l'abitazione Lotto 3 (sub 2 e 3, in Serre) accede tramite cancello e area pertinenziale individuata nella mappa Wegis alle particelle nn. 175 e 124, in ordine alle quali si è già ampiamente argomentato nelle note catastali di cui al Quesito 4.**

In ogni caso, in ordine allo stato di possesso materiale e alle condizioni di asservimento, potrà fornire più puntuale e aggiornata relazione, anche in corso di procedura, la Spett.le Custodia Giudiziale già nominata dall'Ill.ma G.E.

STIMA CANONE di LOCAZIONE

Premesso quanto già esposto in ordine allo stato di possesso materiale di ciascun lotto, si procede di seguito all'analisi degli aspetti locativi riferiti ai medesimi.

STIMA DEL CANONE LOCATIVO**Lotto 1 (E.I. 230/2025): Appartamento per civile abitazione su due livelli**

Dalle verifiche effettuate mediante consultazione delle *Agenzie immobiliari di zona*, nonché dei *Valori Unitari di Locazione desunti da Fonti Indirette*, e tenuto conto delle consistenze superficiali di piano terra e piano primo dell'abitazione Lotto 1, si perviene alla seguente determinazione:



- **Canone locativo Mensile - Abitazione sub 16, Lotto 1 =**

$$[(3,70 + 4,80) / 2 + (2,62 + 3,67) / 2 + 3,5] : 3 =$$

$$= 3,63 \text{ €/mq mese} \times (66,55 \text{ mq}) = 241,39 \approx \mathbf{300,00 \text{ €/mensili}}$$

L'importo è stato arrotondato in via prudenziale per eccesso, tenendo conto anche delle pertinenze esterne.

Si precisa che il valore così determinato non assume natura di indennità di occupazione. Tale circostanza è correlata alla destinazione dell'immobile a residenza dell'esecutato OMISSISS, restando comunque impregiudicate le valutazioni e determinazioni in merito, rimesse alla competenza dell'Ill.ma G.E., sentita la Preg.ma Custodia Giudiziale.



Lotto 2 (E.I. 230/2025): Sottotetto non abitabile in stato grezzo ad uso deposito

Per quanto attiene al **Lotto 2 (sottotetto allo stato grezzo)**, in considerazione dell'assenza, allo stato attuale, dei requisiti di agibilità e fruibilità, non risulta possibile determinare un canone locativo congruo. Resta ferma la possibilità di prevedere, ove ritenuto opportuno, una mera indennità di occupazione di carattere simbolico, la cui eventuale determinazione è rimessa alla Preg.ma Custodia Giudiziale.



STIMA DEL CANONE LOCATIVO

Lotto 3 (E.I. 230/2025): Abitazione isolata su due livelli

Sulla base delle indagini svolte mediante la consultazione delle *Agenzie immobiliari operanti nel territorio*, nonché consultati i *Valori Unitari di Locazione per Fonti Indirette*, e tenuto conto delle consistenze superficiali di piano terra e piano primo dell'abitazione Lotto 3, si perviene alla seguente determinazione:

- **Canone locativo Mensile Abitazione - Abitazione sub 2 e 3, Lotto 3 =**

$$[(1,50 + 1,90) / 2 + (1,22 + 1,72) / 2 + 3,0] : 3 =$$

$$= 2,05 \text{ €/mq mese} \times (233,60 \text{ mq}) = 478,88 \approx \mathbf{500,00 \text{ €/mensili}}$$

Il valore è stato arrotondato prudenzialmente per eccesso, tenendo conto anche delle pertinenze esterne.

Si evidenzia che la qualificazione di tale importo quale eventuale indennità di occupazione nei confronti del conduttore rientra nelle valutazioni e determinazioni di esclusiva competenza dell'Ill.ma GE, sentita la Preg.ma Custodia Giudiziale.



ASPETTI EDILIZI ED URBANISTICI

In merito agli **aspetti Edilizi** inerenti di ciascuno dei Tre Lotti si relaziona quanto segue:

*Aspetti edilizi **Lotto 1***

L'appartamento **Lotto 1** rientra in un più ampio complesso residenziale realizzato in attuazione del PUA del comprensorio sito in località Florignano–Santa Lucia, nel Comune di Battipaglia (SA).

Le diverse fasi dell'iter edilizio hanno comportato il rilascio dei seguenti **titoli abilitativi**:

- *Permesso di costruire rilasciato in data 07/12/2004, Prot. n. 190/04 - Pratica edilizia prot. n. 054858/03, all'esito anche di atto d'obbligo del 23/11/2004;*
- *Permesso di costruire rilasciato in data 21/09/2007, Prot. n. 93/07;*
- *successiva variante del 14 gennaio 2008 n. 03/2008 a seguito della convenzione edilizia Rep. 6 del 14/01/2008;*
- *Permesso di costruire n. 65/08 del 13/05/2008 Prot. n. 35084 in voltura del precedente a favore della OMISSISS;*
- *Permesso di costruire in variante n. 134/2009 del 10/11/2009 Prot. n. 77488;*
- *Permesso di costruire n. 125 del 19/07/2011 Prot. n. 55264 per la proroga di ventiquattro mesi del termine per l'ultimazione dei lavori;*
- *per la trasmissione di elaborati grafici di variante rispetto ai Permessi di Costruire n. 134/09 e 125/11 sopra detti, sono state indirizzate a detto Comune due Segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA):*
 - *in data 08/07/2011, protocollo 53193,*
 - *ed in data 13/03/2013, protocollo 21223.*

Poiché lo stato effettivo luoghi risulta sostanzialmente conforme, nonché coerente con la rappresentazione planimetrica catastale, e fermo restando il parere degli uffici tecnici preposti per competenza, non si ravvisano, sotto il profilo estimativo, motivi di detrazione legati agli aspetti edilizi nella formazione del Prezzo Base di Vendita del Lotto 1.

*Aspetti edilizi **Lotto 2***

Il sottotetto **Lotto 2** rientra in un più ampio edificio condominiale sito in via Ravenna civico 20 (già civico 18 nei titoli edilizi), realizzato nella sua configurazione originaria in forza di Licenze Edilizie rilasciate dal Comune di Battipaglia (SA) a partire dal 13/08/1968, con primo prot. n. 24232.

Le successive fasi dell'iter edilizio, con particolare riferimento alla copertura dell'edificio, hanno comportato il rilascio dei seguenti **titoli edilizi**:

- *Licenza edilizia n. prot. 10223, rilasciata dal Sindaco di Battipaglia il 25 settembre 1967,*
- *Licenza edilizia n. prot. 10065, rilasciata in forma di concessione dal Comune di Battipaglia il 13 dicembre 1986,*
- *Variante della Concessione originaria n. prot. 9714 del 19 giugno 1987.*

Poiché lo stato effettivo luoghi si presenta ancora al grezzo e da completare, pur in presenza di una rappresentazione planimetrica catastale già redatta alla quale lo stato dei luoghi dovrà essere allineato, e fermo restando ogni parere degli uffici tecnici preposti per competenza, si ravvisano, sotto il profilo estimativo, motivi di detrazione, riconducibili principalmente allo stato di incompletezza, nella determinazione del Prezzo Base di Vendita del Lotto 2.

Aspetti edilizi **Lotto 3**

L'abitazione **Lotto 3**, sita in via San Bernardino nel Comune di Serre (SA), rientra in un più ampio edificio plurilivello, i cui principali aspetti urbanistici ed edilizi si espongono di seguito.

Inquadramento urbanistico

Per quanto attiene alla **destinazione urbanistica**, il fabbricato insistente sulla particella n. 114, all'interno del quale è ubicato il Lotto 3 (subalterni 2 e 3), ricade — con riferimento alle particelle nn. 124 e 175 (come da mappa WEGIS) — quasi per intero in **zona omogenea B (zona urbana di ristrutturazione e completamento)** secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Serre.

Si precisa tuttavia che tale classificazione interessa prevalentemente la fascia prossima all'arteria stradale comunale di via San Bernardino, mentre la parte maggioritaria della particella n. 33 (come da mappa WEGIS) ricade in **zona agricola E3**, destinata ad aree boschive, pascolive e incolti.

Regolarità edilizia

Al fine di verificare la regolarità edilizia del Lotto eseguito, ai sensi della L. 47/85 e del D.P.R. 380/01 e s.m.i., lo scrivente, in data **04/02/2026**, ha presentato formale istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serre (SA) per l'acquisizione della documentazione relativa ai titoli abilitativi (cfr. *Allegati istanza di Liquidazione*), documentazione successivamente rilasciata in data **20/02/2026**.

Dall'analisi della documentazione acquisita emerge che il fabbricato — composto dai subalterni 2, 3, 4 e 5 (di cui i soli sub 2 e 3 sono oggetto della presente procedura esecutiva E.I. 230/2025) — è stato realizzato in forza di **Concessione Edilizia n. 64/2001 del 22/10/2001**, cui è seguita **Variante n. 61/2002 del 04/11/2002** (pratica edilizia n. 56 del 17/09/2002), sotto la progettazione e direzione lavori dell'Arch. OMISSISS (successivamente dimissionaria).

Le suddette concessioni, originariamente intestate a OMISSISS, sono state successivamente volturate, in data **07/07/2003** prot. n. 5185, a favore del figlio OMISSISS, titolare della società debitrice OMISSISS

Per completezza, si segnala altresì la **D.I.A. prot. n. 5048 del 03/06/2005**, relativa alla realizzazione di muri di contenimento e alla recinzione della rampa laterale di accesso ai piani interrati (non ricompresi nel Lotto 3), riferita ai livelli inferiori della struttura, sotto la progettazione e direzione lavori dell'Ing. OMISSISS (successivamente dimissionario). Tali interventi risultano allo stato sospesi.

Difformità riscontrate

Dall'analisi comparata degli elaborati progettuali e dello stato dei luoghi, con riferimento ai due livelli — **deposito al piano terra (sub 2) e abitazione al piano primo (sub 3)** — **emergono significative difformità**. In particolare, **il piano terra risulta di fatto rifunzionalizzato ad uso abitativo, anziché a deposito, con conseguenti modifiche della distribuzione interna; analoghe variazioni distributive si riscontrano anche al piano primo, nella zona notte**.

Valutazioni estimative

Fermo restando il parere degli uffici tecnici competenti, si ravvisano, sotto il profilo estimativo, **motivi di detrazione** riconducibili:

- alla necessità di regolarizzazione urbanistico-edilizia (eventuale Permesso di Costruire in sanatoria);
- all'allineamento delle risultanze catastali allo stato effettivo dei luoghi (pratiche DOCFA e variazione della destinazione d'uso);
- ad ulteriori interventi, quali la riapertura di varchi, il risanamento di fenomeni di umidità e opere di ripristino.

Tali elementi incidono nella determinazione del prezzo base di vendita del Lotto 3.

Per ulteriori e più ampi dettagli in ordine ai titoli edilizi, si rinvia integralmente agli **Allegati n. 10**, contenuti nel volume allegati depositato agli atti telematici.

Segue Congedo C.T.U.: →

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **Data Udiienza 26/05/2026** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.

Con Osservanza

Salerno, APRILE 2026

Segue in Appendice, Elenco Allegati: →

APPENDICE**ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 230/2025**

(n° 11 Gruppi di Allegati, n° 3 relazioni grafico-fotografiche, riepilogo e descrizione finale, prospetto sintetico dei lotti, risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali, file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- Allegati 1.- Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato GE, Raccomandazioni generali CTU (da All. 1a ad All. 1c);
- Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 230/2025 (da All. 2a ad All. 2e);
- Allegati 3.- Certificazione Notarile e Titoli di Proprietà (da All. 3a ad All. 3d);
- Allegato 4.- Dati anagrafici Esecutati (da All. 4a ad All. 4b);
- Allegati 5.- Dati Catastali Lotti (da All. 5a ad All. 5f2);
- Allegati 6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. 230/2025 (da All. 6a ad All. 6d);
- Allegati 7.- Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Valori Fondiari Medi (DATI ESTIMATIVI Lotti da All. 7a ad All. 7c3);
- Allegato 8.- Verbale Accesso congiunto Custode/CTU del 04/02/2026 (All. 8a);
- Allegato 9.- Contratto di Locazione Lotto 3 (All. 9a);
- Allegati 10.- Aspetti edilizi-urbanistici Lotti;
- Allegati 11.- Rilievi Metrici Beni Esecutati.

❖ Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;

❖ Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;

❖ N° 3 Relazioni grafico-fotografiche (Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3);

❖ Prospetto Sintetico dei Lotti;

❖ Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:
OMISSISS