



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE – RUOLO DI COGNIZIONE

GIUDICE: *Ill.ma Dott.ssa ENZA FARACCHIO*

Giudizio di divisione endoesecutiva n° 6004/2018
(EX Procedimento esecutivo immobiliare n° 417/2017 sospeso per divisione)
(Prossima Udienza: 20.12.2023)

1

OMISSIS

- **PARTE RICORRENTE** (*Creditore Procedente*):
OMISSIS
- **PARTE CONVENUTA CONTUMACE** (*Società debitrice esecutata*):
OMISSIS
- **PARTE CONVENUTA** (*Comproprietari non esecutati*):
OMISSIS
- **PROFESSIONISTA DELEGATO:**
Avv. ANTONIO TREZZA

06.12.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



PREMESSA e formulazione Quesiti Mandato C.T.U. 5

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO 8

Quesito 1: *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.* 8

Quesito 2: *'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).'* 31

Quesito 3: *'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'* 32

Quesito 4: *'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'* 34

Quesito 5: *'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 ricorrerone 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'..... 35

Quesito 6: *'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, LOTTO UNICO separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'*..... 40

Quesito 7: *'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':*..... 45

Quesito 9: *'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'*..... 46

Quesito 10 *"Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."*..... 47

Quesito 8: *'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 ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione,*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



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, al foglio, alla particella ed 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' 48

CONGEDO C.T.U. 52

APPENDICE 53

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE

GIUDICE: Ill.ma Dott.ssa ENZA FARACCHIO

Giudizio di divisione endoesecutiva n° 6004/2018
(EX Procedimento esecutivo immobiliare E.I. n° 417/2017, sospesa per divisione)
(Prossima Udienza: 20.12.2023)

5

OMISSIS

c/o

OMISSIS

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **C.T.U. Ing. Natascia Sabatino**, a seguito della **Nomina di Esperto in data del 17.05.2023 a firma dell'Ill.ma Giudice Dott.ssa ENZA FARACCHIO**, e **conferimento incarico di stima**, con verbale di udienza del **07.06.2023** (cfr. *Allegati 1 e Atti del Procedimento*),

RIFERISCE

in qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **10 quesiti**, formulati dal Giudice in data **17.05.2023** di seguito integralmente riportati:

1. *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.*
2. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



3. *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.*
4. *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.*
5. *"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.*
6. *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, LOTTO UNICO separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.*



7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.

Segue Risposta ai quesiti del Mandato:→



RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITO 1: 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.

8

CONFIGURAZIONE LOTTI

LOTTO UNO Proc. 6004/2018:

- **UNITA' ABITATIVA** ubicata nel Comune di BATTIPAGLIA, alla SS 19 km 2,00, zona semiperiferica del centro capoluogo. L'abitazione distribuita su un unico livello di piano terra, presenta una superficie utile complessiva di **circa 103,98 mq.** Esternamente, sono presenti due tettoie ed una corte, quest'ultima censita catastalmente come Subalterno 1 – Bene comune non censibile, comune anche alle altre unità afferenti alla stessa particella 241 e la stessa corte presenta recinzione con siepi e piante ornamentali con effetti anti introspezzivi dalla SS 19 - strada statale pubblica. Il Lotto uno risulta protetto in corrispondenza della SS 19, da cancello pedonale e carrabile, quest'ultimo comune anche al Subalterno 3, non afferente al Lotto uno.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNO:

- ✓ **ABITAZIONE** Piano T: NCEU Comune di BATTIPAGLIA Fl. 7, P.lla 241, Sub. 2, Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 148 mq, Rendita 482,89 €, Strada Statale 19 Piano T;

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNO: 136.000,00 €
VALORE A BASE D'ASTA QUOTA PIGNORATA 1/3: 45.333,00 €

LOTTO DUE Proc. 6004/2018:

- **OPIFICIO INDUSTRIALE, CON ANNESSI DEPOSITI, UFFICI E LABORATORIO** ubicato nel Comune di BATTIPAGLIA, alla SS 19 km 2,00, zona semiperiferica del centro capoluogo. Il segmento industriale, sottoposto rispetto la SS 19, è costituito da uffici, magazzini e depositi, una tettoia, un locale destinato ad officina meccanica ed un piccolo annesso destinato a spogliatoio e sala pranzo. L'accesso al Lotto due avviene dalla SS 19, ove è situato un cancello carrabile e pedonale, che immette all'interno della viabilità e corte censita catastalmente come Subalterno 1 – Bene comune non censibile, di pertinenza anche ad altro Subalterno 2, non afferente a tale lotto.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO DUE:

- ✓ **OPIFICIO** Piano T-S1: NCEU Comune di BATTIPAGLIA Fl. 7, P.lla 241, Sub. 3, Categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita 6.781,08 €;

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO DUE: 272.000,00 €
VALORE A BASE D'ASTA QUOTA PIGNORATA 1/3: 90.666,00 €



NOTE su configurazione Lotti:

- Il sottoscritto CTU ha configurato **Due Lotti distinti** in base all'assetto catastale attuale dei subalterni ed alla conformazione dei luoghi, restando naturalmente il **Subalterno 1** come Bene Comune Non Censibile **condiviso tra i due lotti** per quanto attiene al passaggio ed all'ingresso-egresso, ferma restando l'opportunità, a valle dell'assegnazione dei lotti, per gli Assegnatari/Acquirenti di **procedere di comune accordo al frazionamento**, con le porzioni maggiormente prossime all'abitazione per il LOTTO 1 ed i piazzali a servizio dello stabilimento per il LOTTO 2, da ri-censire tramite due identificativi di subalterni differenti, in maniera tale da poterle considerare pertinenze esclusive. A tal proposito, sarebbe opportuno che il frazionamento a farsi del Sub. 1 producesse **tre identificativi differenti**: un subalterno riferito all'area del viale di transito comune con sbocco sulla SS 19 e gli altri due subalterni identificativi delle aree di pertinenza esclusiva prossime all'abitazione ed al complesso produttivo. Tali adempimenti possono essere demandati agli Acquirenti/Assegnatari a valle della risoluzione del presente Procedimento Giudizio Divisionale Endoesecutivo.
- In riferimento all'aggiornamento della stima dell'opificio vi è da rilevare come la valutazione dello stabilimento Lotto 2 operata da altro CTU nell'ambito della ex E.I. 417/2017 apparrebbe fuori mercato, se viene raffrontata con riferimenti comparativi diretti del mercato degli stabilimenti produttivi, laddove cifre prossime al valore attribuito nella già espletata CTU, si raggiungano solo con consistenze degli interni di gran lunga superiori rispetto alle consistenze del Lotto 2, nonché di epoche ben più recenti di realizzazione degli stabilimenti: si riportano a titolo puramente esemplificativo, delle offerte di vendita estrapolate da internet:



Capannone a Battipaglia

4.000.000 €

6.400 m2 625 €/m²

Battipaglia – nei pressi dell'Ospedale S. Maria Della Speranza - Proponiamo in vendita capannone industriale (insistente su un lotto di terreno di circa m² 71.400) di circa m² 6.400, alto mt 9, con tettoia di pertinenza di...



Capannone in Marcello Vitolo, s.n.c, Battipaglia

480.000 €

600 m2 - 800 €/m²

Capannone con piazzale

Proponiamo in vendita in zona ASI ricadente in Z. E. S. capannone di 515 mq con piazzale. Altezza 9 mt. Con...

Occasione



Panoramica di stabilimenti produttivi, commerciali e terziari, ubicati nello stesso ambito produttivo di Battipaglia, tuttavia, le cui funzionalità, consistenze ed i cui valori di mercato risultano nettamente superiori al Lotto 2.

Seguono Note catastali: →

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



NOTE Catastali:

- I **dati catastali** dei cespiti di cui ai LOTTI 1 e 2 sopra individuati **coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione** e su tali cespiti **non insistono altri pignoramenti** all'infuori del **pignoramento trascritto il 06.11.2017 ai numeri RG 41836 RP 32152**, pignoramento sul quale è incardinata la procedura esecutiva **EI 417/2017**, dalla quale procedura, ha avuto origine il presente Giudizio di divisione endoesecutiva n° 6004/2018.
- Le **visure storiche** riportano come intestatario, tra gli altri, per il diritto di **proprietà in quota 1/3 la Società debitrice OMISSIS**, e per gli altri 2/3 riportano i due germani **OMISSIS**.
- I quattro fabbricati costituenti la Particella 241 sono **correttamente indicati in mappa Wegis** ed è **presente elaborato planimetrico**, dal quale è **possibile agevolmente individuare i confini** per entrambi i Lotti 1 e 2, all'esito dell'ispezione diretta dei Luoghi, e per confronti fotografici, orto fotografici e mappali.
- Per quanto concerne le **planimetrie catastali**, si rileva quanto segue:

PER IL LOTTO 1: UNITA' ABITATIVA Sub. 2: la **planimetria catastale** risulta **difforme dallo stato di fatto**, per quanto attiene **una inversione di talune destinazioni d'uso**, la presenza di una **seconda tettoia** (assente in planimetria catastale) ed alla traslazione di una apertura.

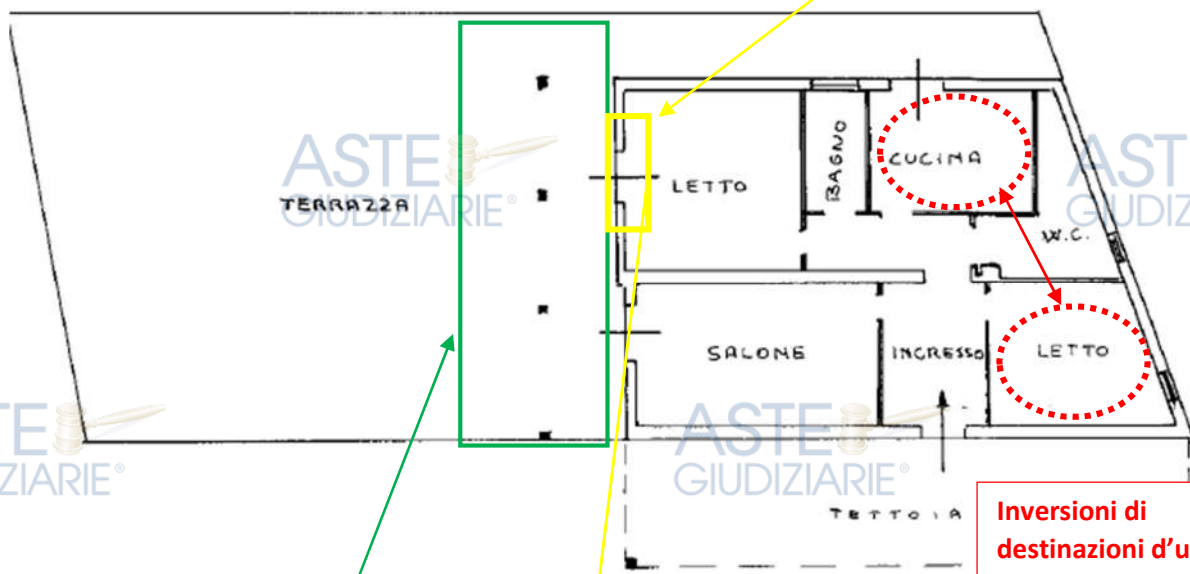
Il tutto trova ampia rappresentazione nei grafici di confronto tra planimetrie catastali e digitalizzate dello stato di fatto, di seguito riportate:



ASTE
GIUDIZIARIE®

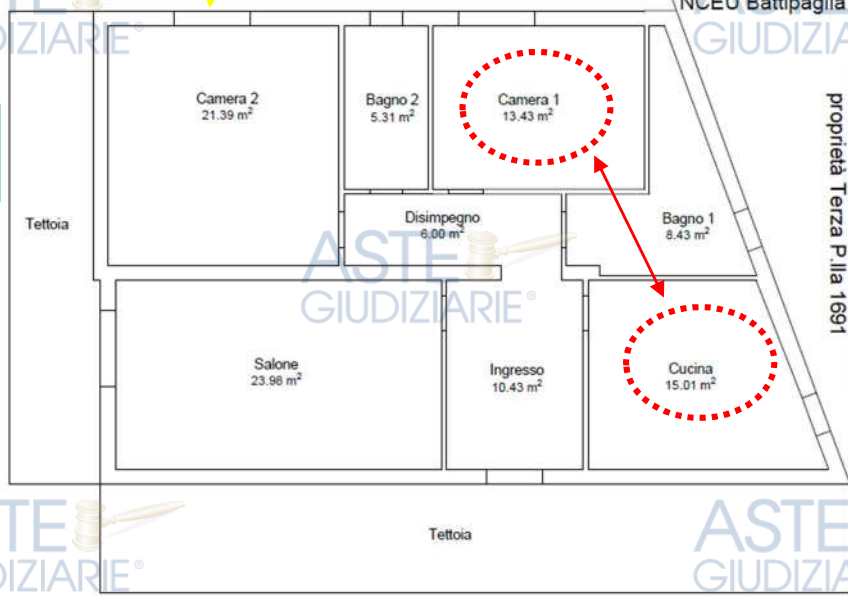
LOTTO 1: UNITA' ABITATIVA SUB. 2

Traslazione apertura



*Estratto planimetrie catastali
LOTTO 1*

Tettoia assente in
planimetria catastale



*Estratto planimetrie digitalizzate CTU LOTTO 1
(cfr All.ti 10)*

Segue confronto Lotto 2: →

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

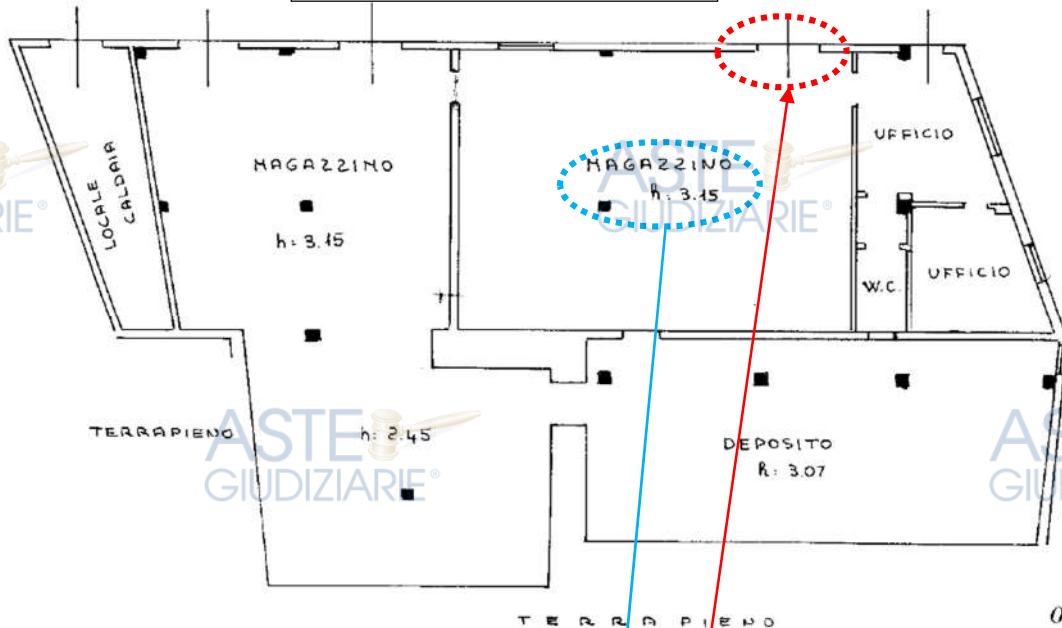


PER IL LOTTO 2:

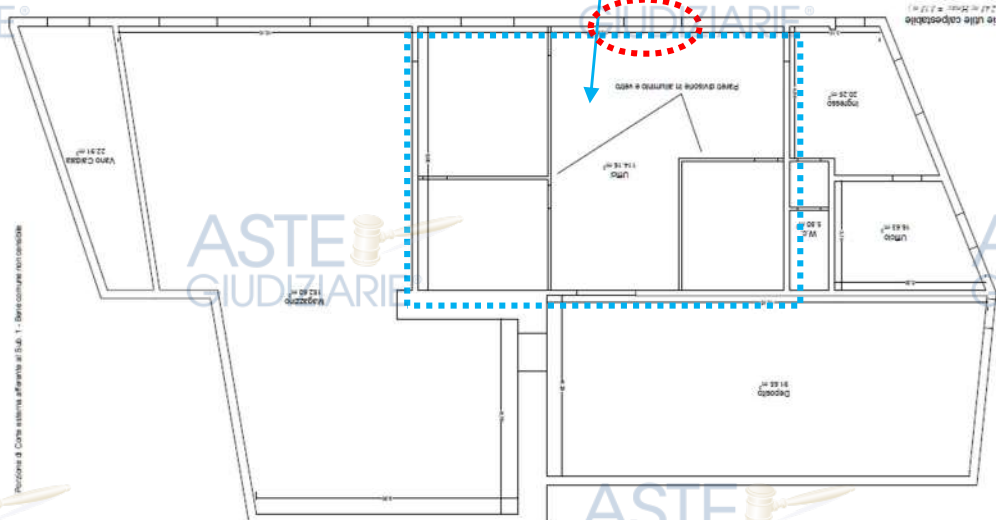
Comparto MAGAZZINO ED UFFICI: la planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto, per quanto attiene cambi di talune destinazioni d'uso attuate tramite l'installazione di pareti divisorie amovibili e la traslazione di un'apertura (assenti in planimetria catastale).

Il tutto trova ampia rappresentazione nei grafici di confronto tra planimetrie catastali e digitalizzate dello stato di fatto, di seguito riportate:

MAGAZZINO ED UFFICI SUB. 3



Estratto planimetrie catastali
(cfr All.ti 5f₁ - 5f₂)



Estratto planimetrie digitalizzate CTU (cfr All.ti 10)

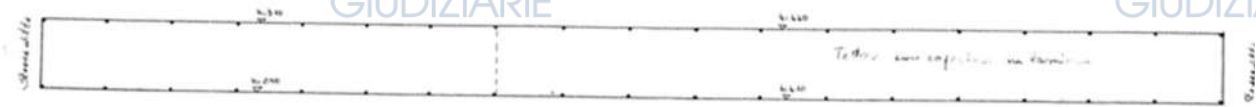
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

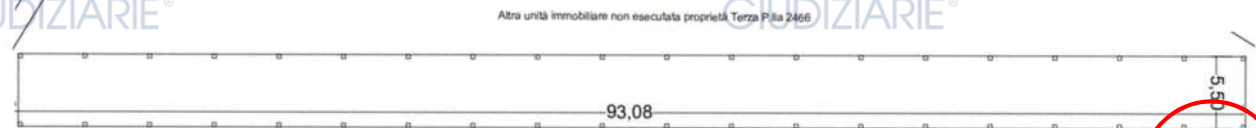


Invece, per quanto concerne i **Comparti officina meccanica, tettoia e spogliatoio**, sempre afferenti alla P.lla 241 Sub. 3, non si rilevano significative difformità, fatta eccezione della tettoia, che vede allo stato attuale una porzione aggiuntiva non riportata in planimetria catastale.

Si riporta di seguito il confronto dei grafici riferiti esclusivamente alla tettoia.



Estratto planimetrie catastali pertinenze LOTTO 2
(cfr All.ti 5f₁ - 5f₂)



Estratto planimetrie digitalizzate CTU pertinenze LOTTO 2 (cfr All.ti 10)

Tettoia non presente in elaborato catastale

Seguono Confini LOTTI:→



CONFINI LOTTI 1 E 2

Dalle **planimetrie catastali**, dalla **Mappa Wegis**, nonché dal **rilievo metrico C.T.U.** (cfr. *Allegati 5 e 10*), si evince che **i LOTTI 1 e 2** oggetto della presente Proc. 6004/2018 sono delimitati e confinano, rispettivamente:

LOTTO UNO: ABITAZIONE SUB. 2

- ✓ a Nord sul **prospetto principale** lato accessi pedonale e carrabile tramite porta di accesso **con corte pertinenziale Sub. 1 – Bene comune non censibile**, a sua volta confinante direttamente con la **SS 19**;
- ✓ a Sud sul **prospetto retrostante** tramite affacci balconati e finestrati **con corte pertinenziale Sub. 1 – Bene comune non censibile**, sul fronte opposto agli accessi;
- ✓ ad Ovest sul **prospetto laterale di discesa al Lotto due** tramite affacci finestrati **con corte pertinenziale Sub. 1 – Bene comune non censibile** a sua volta confinante con **altra unità immobiliare non eseguita di proprietà terza – Particella 1691**;
- ✓ ad Est, sul **prospetto laterale** tramite affacci balconati **con corte pertinenziale Sub. 1 – Bene comune non censibile** a sua volta confinante con **altra unità immobiliare non eseguita di proprietà terza – Particella 2466**;

LOTTO DUE: OPIFICIO SUB. 3

- ✓ a Nord, lato accessi pedonale e carrabile, per il tramite della corte pertinenziale Sub 1 con la **SS 19**;
- ✓ a Sud, sul fronte opposto agli accessi, tramite recinzione **con la linea ferroviaria**;
- ✓ ad Ovest tramite recinzione con **altre unità immobiliari non eseguite di proprietà terza – Particelle 1691-1695-1696-1697-1698-1699-1700**;
- ✓ ad Est, tramite recinzione con **altre unità immobiliari non eseguite di proprietà terza – Particelle 2466 e 2333**;

NOTA CTU SUI CONFINI:

I confini risultano nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari, porte di ingresso, affacci balconati e recinzioni, chiaramente rinvenibili in Mappe, planimetrie e nei reperti ortofotografici. Con riferimento alla **pertinenza comune ai due lotti, attuale piazzale con aree di circolazione Sub. 1**, si è già precisato tecnicamente *l'opportunità per gli Acquirenti/Assegnatari di procedere al suo frazionamento*, generando in maniera ottimale tre identificativi differenti, uno per il viale carrabile comune di riallaccio alla SS 19, e gli altri due per identificare le aree suscettibili di pertinenzialità esclusive in favore dell'abitazione Lotto 1 e dello stabilimento Lotto 2.

*Segue **inquadramento territoriale LOTTI**:→*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTI

I **LOTTI ESECUTATI** sono ubicati nel **Comune di BATTIPAGLIA (SA)**, in una **zona a prevalente vocazione produttiva ed industriale**, ben servita dalla SS19 delle Calabrie, e non distante dal centro urbano di Battipaglia, oltre che collegata alla SS18 Tirrenia Inferiore ed allo svincolo autostradale A2 Autostrada del Mediterraneo-EX SA-RC, come traspare dagli *stralci toponomastici ed ortofotografici di seguito riportati*, che, dunque, consentono di inquadrare completamente i Lotti 1 e 2 oggetto del presente procedimento *R.G. 6004/2018*.



Ortofoto di inquadramento Territoriale generale e di dettaglio con indicazioni su riferimenti territoriali, viabilità principale e caratteristiche dell'abitato del Comune di Battipaglia. I cespiti eseguiti di cui ai Lotti 1 e 2 risultano non molto distanti dal centro cittadino, ubicati in un complesso a vocazione abitativa e produttiva. **(Fonte Google Maps)**



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Inq. C.T.U. Natascia Sabatino

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



16

Stralcio catastale, laddove è possibile individuare la **P.lla 241** (contornata in azzurro) all'interno della quale sono ubicati i cespiti di cui ai Lotti 1 e 2. (**Fonte Geoportale della Provincia di Salerno**). Con riferimento alla **pertinenza comune ai due lotti attuale piazzale con aree di circolazione Sub. 1** (in giallo chiaro) si è già, più volte, precisato tecnicamente l'opportunità per gli Acquirenti/Assegnatari di procedere al suo frazionamento, generando in maniera ottimale tre identificativi differenti: uno per il viale carrabile comune di riallaccio alla SS 19 sullo spigolo Nord (in alto a sinistra), e gli altri due per identificare le aree suscettibili a divenire di pertinenzialità esclusive in favore dell'abitazione Lotto 1 (aree circostanti il manufatto rettangolare) e pertinenze esclusive dello stabilimento Lotto 2 (piazzali retrostanti più ribassati rispetto all'abitazione fronte SS19).

Segue **Inquadramento generale**: →

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



INQUADRAMENTO GENERALE PARTICELLA 241

Lungo la SS 19 delle Calabrie, strada statale che collega Battipaglia ad Eboli, al civico 12 è ubicata la Particella 241 contenente i cespiti di cui ai **Lotti 1 e 2**. Si noti la prossimità dell'intero fabbricato alla sede stradale e la recinzione delle aree scoperte pertinentenziali.



17

Ortofoto di dettaglio con particolari del prospetto principale ripreso dalla SS 19: si notino il **cancello carrabile di accesso comune ai due Lotti** che apre sulla corte pertinenziale Subalterno 1, censito come Bene comune non censibile, che si sviluppa sia al livello di piano terra ove è ubicata l'Abitazione afferente al Lotto 1, sia al livello seminterrato, ove è situato il complesso produttivo costituente il Lotto 2. Dalla stessa SS 19, sulla sinistra rispetto all'accesso carrabile è presente un accesso pedonale, in giallo, che dà direttamente sulla corte e, quindi, conduce all'Abitazione - Lotto 1 (*Fonte Google Maps*)



Vista 3D Lato Sud dell'intera Particella 241 all'interno della quale sono ubicati i **Lotti 1 e 2**.
(*Fonte Google Maps*)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista 3D Lato Est dell'intera Particella 241 all'interno della quale sono ubicati i **Lotti 1 e 2.**
(Fonte Google Maps)



Vista 3D Lato Nord dell'intera Particella 241 all'interno della quale sono ubicati i **Lotti 1 e 2.**
(Fonte Google Maps)



Vista 3D Lato Ovest dell'intera Particella 241 all'interno della quale sono ubicati i **Lotti 1 e 2.**
(Fonte Google Maps)



Rilievo fotografico CTU: Particolari del **cancello** carrabile che dalla SS 19 conduce ai due Lotti eseguiti. In particolare, mentre l'**abitazione** è allo stesso livello stradale SS 19, l'**Opificio - Lotto due** è **lievemente sottoposto** alla sede stradale accessibile mediante rampa carrabile. Il cancello con il vialetto di accesso va lasciato subalterno comune ai due lotti, mentre le porzioni di piazzale scoperto circostanti l'abitazione e le porzioni di piazzale più ribassato, a servizio dello stabilimento potranno divenire, per frazionamenti, identificativi di future pertinenze esclusive dei due lotti.



Segue descrizione Lotto 1:

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



DESCRIZIONE LOTTO 1: ABITAZIONE SUB. 2

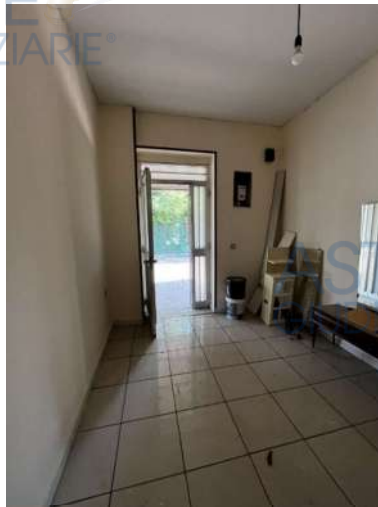
Dati catastali attuali:

- ✓ **ABITAZIONE** Piano T: NCEU Comune di BATTIPAGLIA Fl. 7, P.lla 241, Sub. 2, Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 148 mq, Rendita 482,89 €, Strada Statale 19 Piano T;

Il **Lotto 1**, **Abitazione** censita catastalmente in NCEU Comune di BATTIPAGLIA Fl. 7, P.lla 241, Sub. 2, in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), è ubicata al Piano Terra del fabbricato Particella 241, costituito da un piano fuori terra, più livello seminterrato e piano copertura, al Civico 12 della SS 19 delle Calabrie. L'accesso all'unità abitativa avviene per il tramite di cancello carrabile dalla Strada Statale, imboccando un tratto afferente al Subalterno 1 – Bene Comune non censibile, ove è situato un ulteriore cancello che divide la zona destinata ad alloggio abitativo da quella al livello seminterrato destinata ad attività industriali afferente al Lotto 2. L'abitazione è costituita da ingresso, salone, cucina, due vani e due bagni.

A servizio del Lotto 1 vi è anche un'ampia corte esterna pertinenziale da considerarsi comune soprattutto per quanto attiene le operazioni di flusso pedonale e veicolare, e sulla quale sono presenti due tettoie con struttura leggera e un ampio terrazzo.

Gli interni, caratterizzati da ampi spazi e buona illuminazione naturale, risultano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.



Rilievo fotografico CTU: Interni dell'abitazione afferente al Lotto 1.

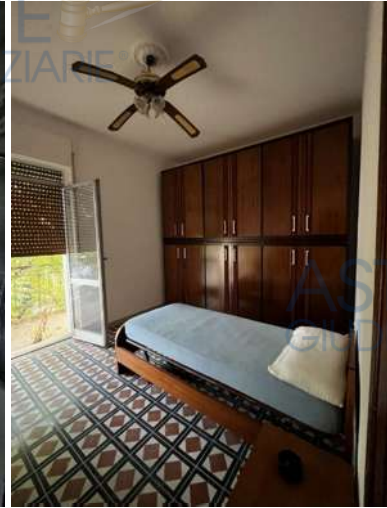
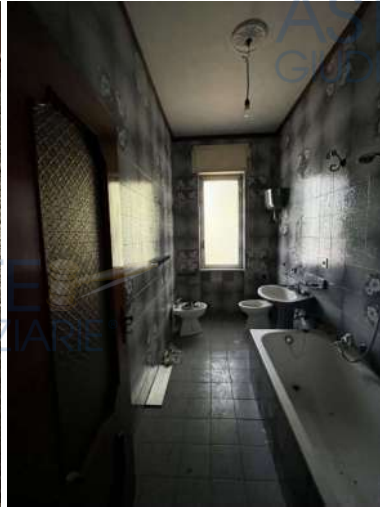
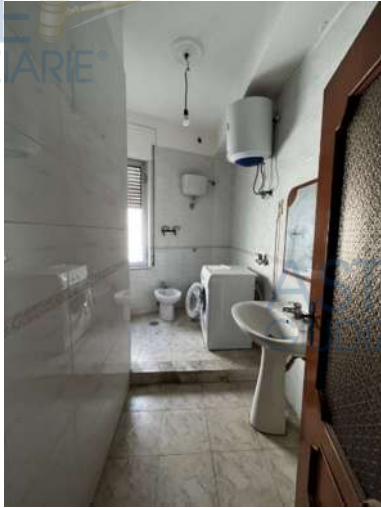
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Inq. C.T.U. Natascia Sabatino

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



ASTE
GIUDIZIARIE®



21

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico CTU: Vani dell'abitazione afferente al Lotto 1.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Segue planimetria Lotto 1:

ASTE
GIUDIZIARIE®

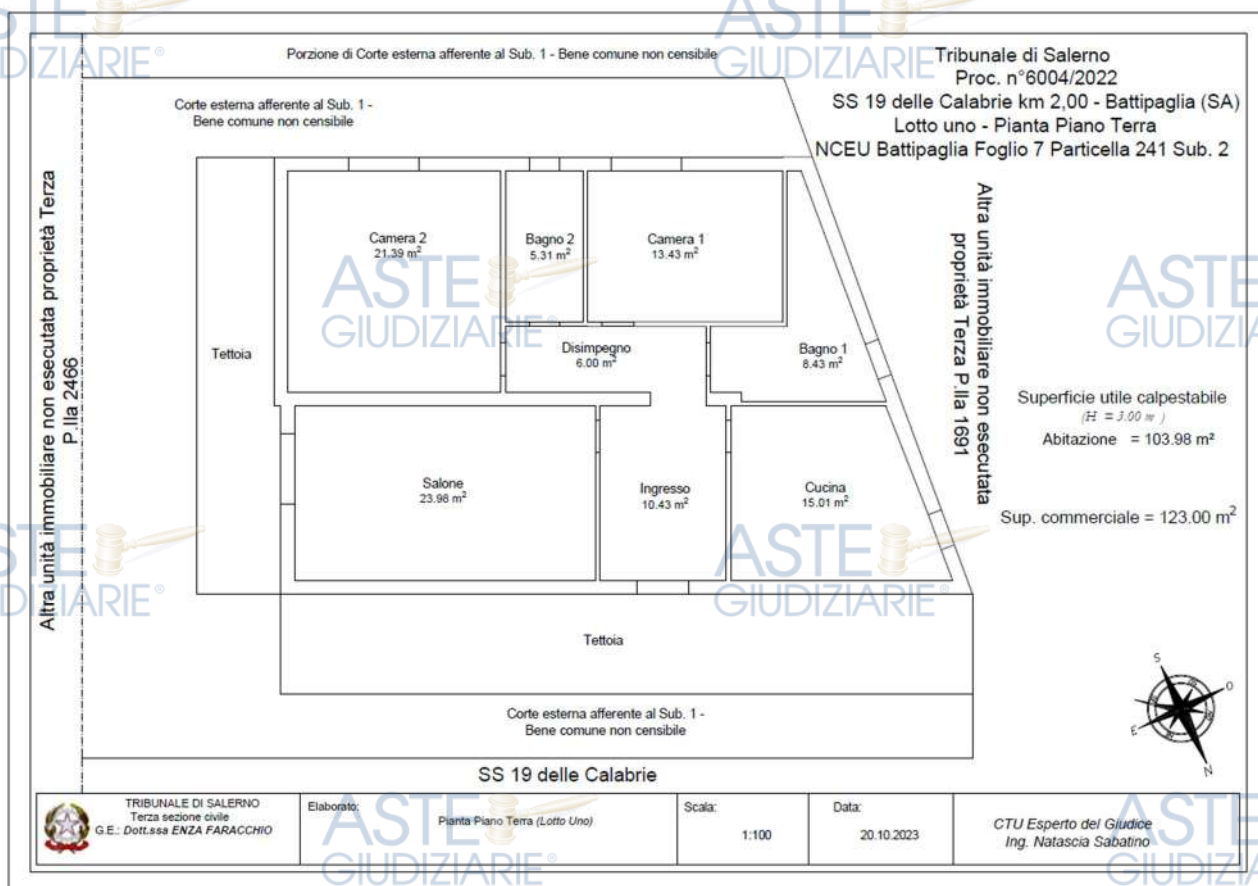
ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria digitalizzata CTU dello stato effettivo dei luoghi LOTTO 1 Abitazione (Cat. A/3) P.lla 241 Sub. 2.

Segue descrizione Lotto 2:

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



DESCRIZIONE LOTTO 2: OPIFICIO SUB. 3

Dati catastali attuali:

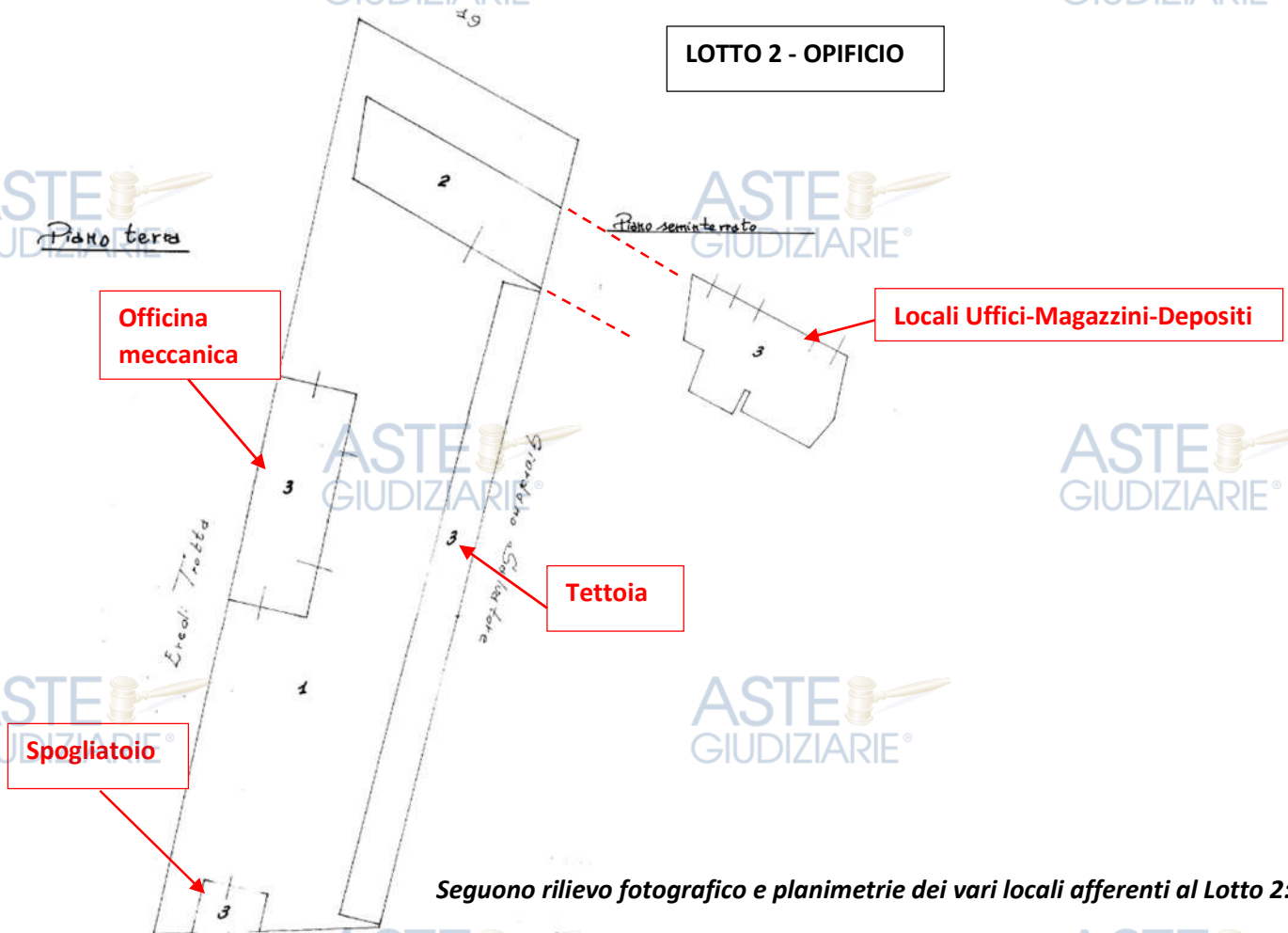
- ✓ **OPIFICIO** Piano T-S1: NCEU Comune di BATTIPAGLIA Fl. 7, P.lla 241, Sub. 3, Categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita 6.781,08 €;

Il **Lotto 2, Opificio** censito catastalmente in NCEU Comune di BATTIPAGLIA Fl. 7, P.lla 241, **Sub. 3**, in categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), è ubicato al Piano Seminterrato del fabbricato Particella 241, ove sono situati uffici, magazzini e depositi, mentre esternamente sono situati una officina meccanica, una tettoia ed un locale destinato a spogliatoio. L'accesso al segmento produttivo avviene dalla SS 19, ove è situato un cancello carrabile e pedonale, che immette all'interno della viabilità e corte censita catastalmente come Subalterno 1 – bene comune non censibile, di pertinenza anche ad altro Subalterno 2, non afferente a tale lotto.

Gli interni, in generale, per gli uffici, depositi, officina meccanica, risultano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, mentre il locale spogliatoio all'attualità risulta inutilizzato, con necessità di revisione e ripristino di talune componenti.

Si riporta, per meglio comprendere le varie unità che costituiscono il **Lotto 2**, un estratto dell'elaborato planimetrico (cfr Allegato 5 d):

LOTTO 2 - OPIFICIO



Segue rilievo fotografico e planimetrie dei vari locali afferenti al Lotto 2: →

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

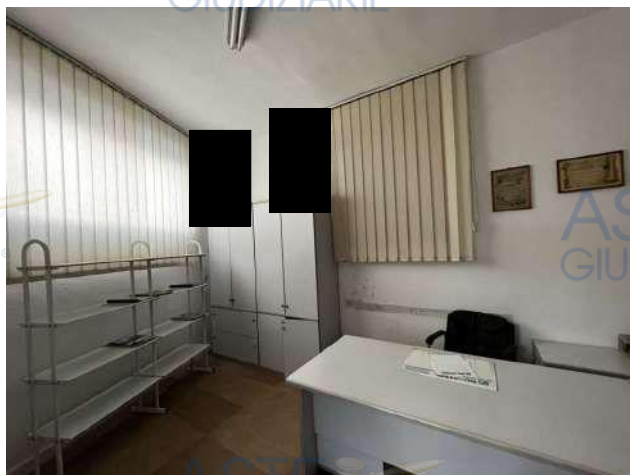
Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOCALI UFFICI-MAGAZZINI E DEPOSITI

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pareti divisorie in vetro
e alluminio amovibili

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico CTU: Interni dei Locali uffici afferenti al Lotto 2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

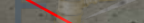
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tribunale di Salerno
Proc. n°6004/2022
SS 19 delle Calabre km 2,00 - Battipaglia (SA)
Lotto due - Pianta Piano Seminterrato
OPIFICIO: Magazzini e Uffici
NCEU Battipaglia Foglio 7 Particella 241 Sub. 3

Terrapieno

Deposito
91.85 m²

Magazzino
152.63 m²

Ufficio
16.63 m²

W.C.
8.82 m²

Ufficio
114.18 m²

Ingresso
25.28 m²

Pareti divisorie in alluminio e vetro

VANO CANTIERI
22.81 m²

Superficie utile calpestabile
(56,50 m² + 2,47 m² + 36,50 m² + 2,12 m²)
Opificio = 424.00 m²

Sup. commerciale = 476.00 m²

Porzione di Corte esterna affettante al Cub. 1 - Bene comune non censibile

TRIBUNALE DI SALERNO
Tercia sezione civile
D.G. DIFESA E PRO. PARADOXI

Stato:

Pianta Piano Seminterrato (Lotto due)

Scala:
1:100

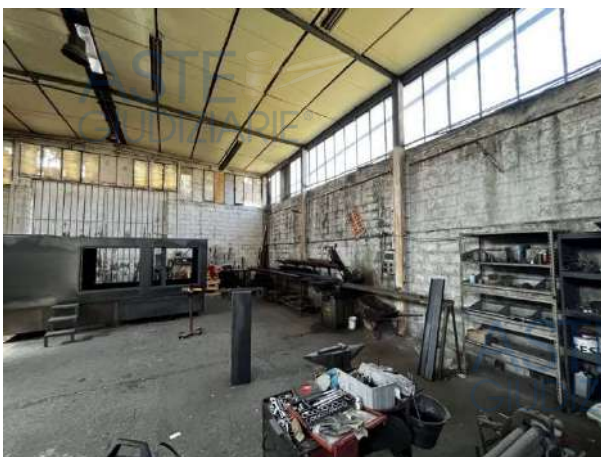
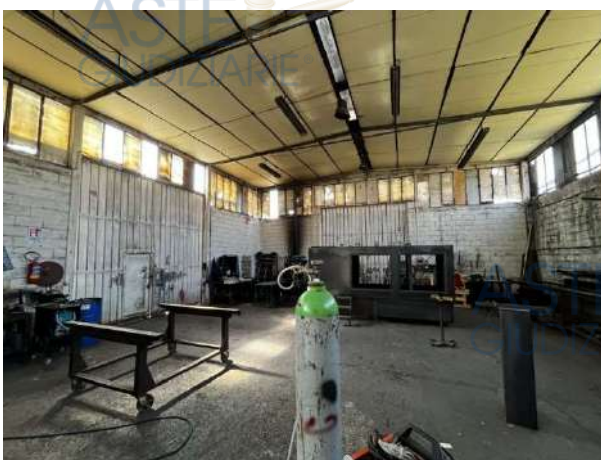
Data:
25.10.2023

CTU Esperto del Giudice
Ing. Natascia Sabatino

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



OFFICINA MECCANICA



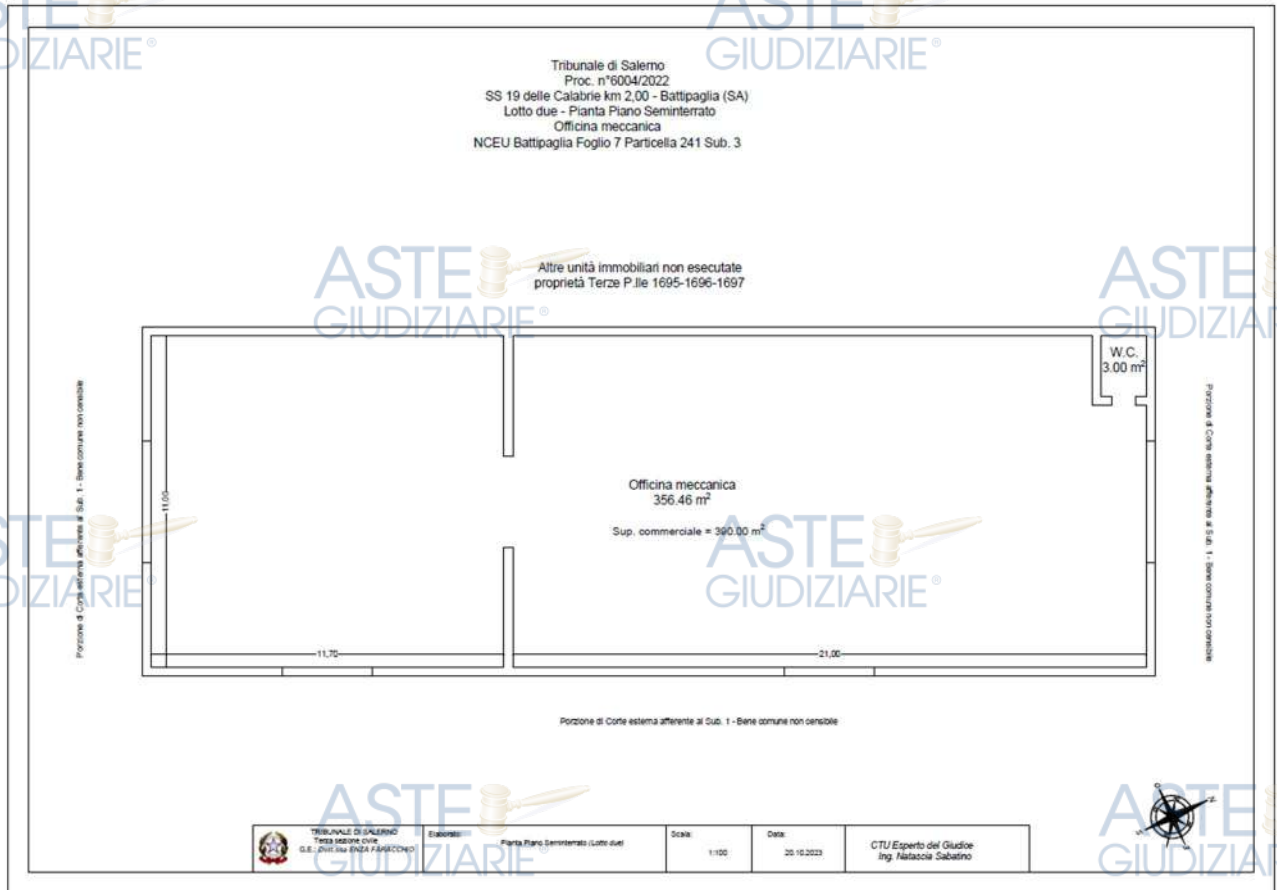
Rilievo fotografico CTU: Interni dei Locali Officina meccanica afferenti al Lotto 2.

Segue Planimetria officina meccanica:

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Inq. C.T.U. Natascia Sabatino

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



Segue Rilievo fotografico e planimetria Spogliatoio:

SPOGLIATOIO



Ing. Ç.T.U. Nataşcia Sabatino

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

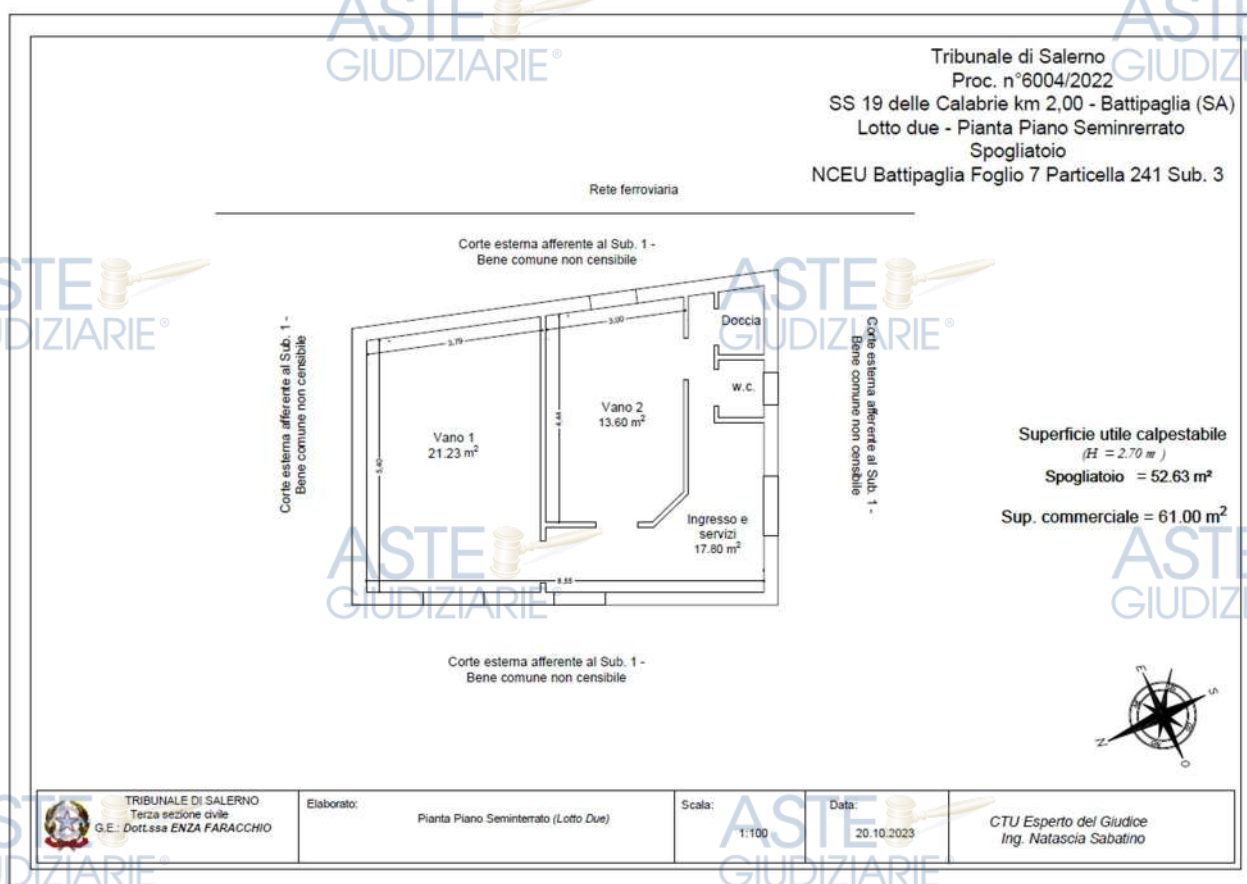


ASTE
GIUDIZIARIE® 28

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico CTU: Interni dei Locali Spogliatoio afferenti al Lotto 2, in stato di abbandono, totalmente da revisionare e ripristinare.

Segue Planimetria Spogliatoio:



Planimetria digitalizzata CTU dello stato effettivo dei luoghi LOTTO 2 Spogliatoio (Cat. D/8) P.lla 241 Sub. 3.

Segue Rilievo fotografico e planimetria Tettoia:

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



TETTOIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo fotografico CTU: Riprese da diverse angolazioni della tettoia, afferente al Lotto 2. In rosso, porzione di tettoia non assentita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Segue Planimetria Tettoia:

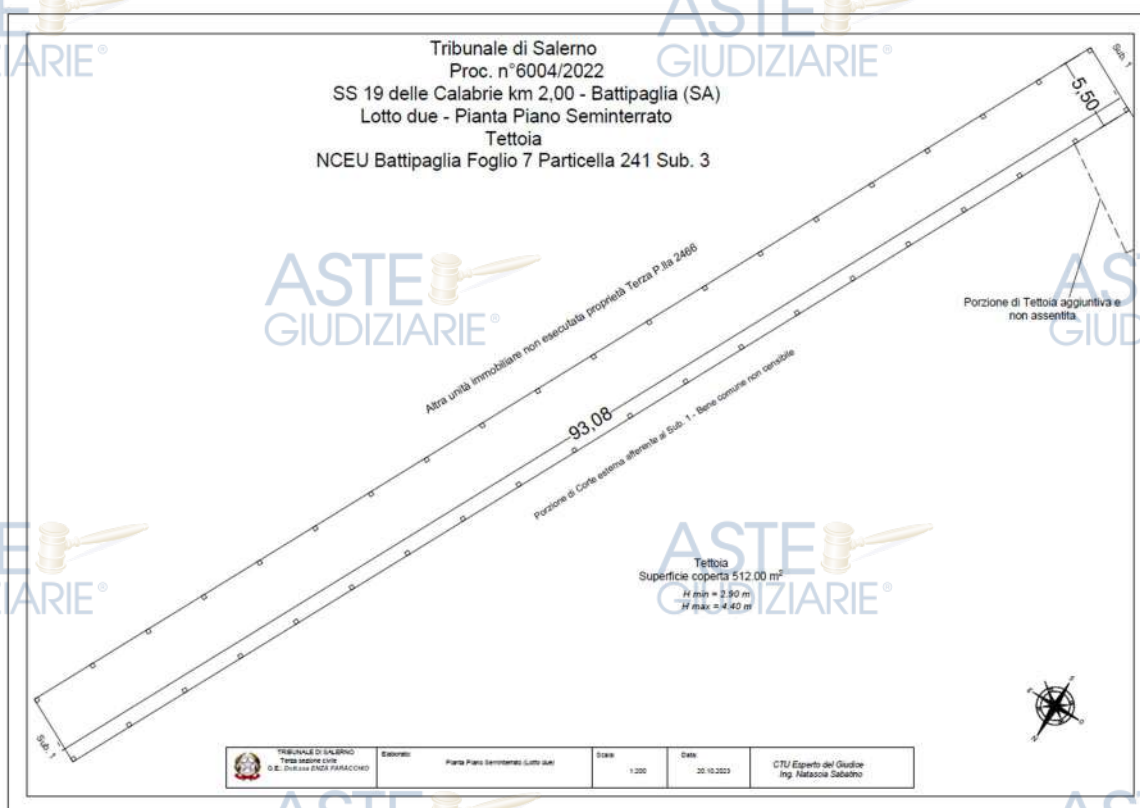
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria digitalizzata CTU dello stato effettivo dei luoghi LOTTO 2 Tettoia (Cat. D/8) P.lla 241 Sub. 3.

Riepilogo consistenze metriche

LOTTO 1 – ABITAZIONE

Superficie utile calpestabile: 103,98 m²

Superficie commerciale: 123,00 m²

LOTTO 2 – OPIFICIO

Uffici-Magazzini e Depositi

Superficie utile calpestabile: 424,00 m²

Superficie commerciale: 476,00 m²

Officina meccanica

Superficie utile calpestabile: 356,46 m²

Superficie commerciale: 390,00 m²

Spogliatoio

Superficie utile calpestabile: 52,63 m²

Superficie commerciale: 61,00 m²

Tettoia

Superficie coperta assentita: 512,00 m²

Segue Quesito 2:→

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



QUESITO 2: *'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)'.*

In risposta al presente **Quesito 2**, si osserva quanto segue:

- Come accertato in date **Accessi CTU del 22.08 e 11.10.2023**, sui beni esegutati oggetto del presente Giudizio R.G.A.C. n° 6004/2018, di cui ai LOTTI sopra individuati, **NON risulta essere istituito organismo condominiale**;
- Per completezza di informazione, in riferimento alle Domande giudiziali, si rappresenta che insiste sugli immobili la **Domanda giudiziale iscritta ai fini del presente procedimento R.G.A.C. 6004/2018**, inerente la **divisione giudiziale dei beni esegutati**.

A proposito degli **aspetti divisionali effettivamente perseguibili** sulla base della configurazione lotti, come sopra prospettata, qualora in sede di udienza 20.12.2023, i Comproprietari non esegutati Germani **OMISSIS**, per il tramite del loro Procuratore **OMISSIS**, non fossero disposti all'acquisto delle quote nominali indivise, si potrebbe, secondo facoltà dell'Ill.ma Giudice, sentito il preg.mo Delegato:

- assegnare l'abitazione Lotto 1 in proprietà esclusiva alla società debitrice **OMISSIS** e predisporre la Vendita Giudiziarica con totale possibilità rivalsa creditoria sull'intero ricavato, detratte le Spese di Giustizia;
- assegnare il complesso produttivo Lotto 2 per quote $\frac{1}{2}$ ciascuno ai comproprietari non esegutati **OMISSIS**.

Tale ipotesi è comodamente perseguibile a congruagli nulli, sentite le Parti, e con opportuna ripartizione degli oneri formali di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e degli oneri formali connessi alla divisione endoesecutiva.

Segue **Quesito 3:**→

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



QUESITO 3: '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. in data **20-21.07.2023** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* si evince che risultano interessare il compendio pignorato, le **formalità pregiudizievoli** di seguito indicate, *ovvero*:

- il **pignoramento sul quale è incardinata la procedura esecutiva E.I. 417/2017** sospesa per divisione e che ha originato il presente Procedimento endoesecutivo R.G. 6004/2018;
- **Due ipoteche giudiziali;**
- **Una ipoteca volontaria.**

Gli estremi di tali formalità sono di seguito riportati:

- **All.6c) Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento immobiliare** del 20.09.2017 trascritto il 06.11.2017 ai numeri R.G. 41836 ed R.P. 32152, a favore di ***OMISSIS (Creditore procedente)*** contro ***OMISSIS (Debitore esecutato)***, per il diritto di proprietà in quota 1/3 dei beni oggetto di esecuzione forzata, ubicati in BATTIPAGLIA, eseguiti per il diritto di proprietà in quota 1/3;
- **All.6d) Nota di trascrizione IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo** del 13.10.2017 trascritta il 17.10.2017 ai numeri R.G. 39001 ed R.P. 5014, a favore di ***OMISSIS (Creditore iscritto diverso dal procedente non costituitasi nel presente Giudizio)*** contro ***OMISSIS (Debitore esecutato)***, con ingiunzione di pagamento a favore della ***OMISSIS*** la somma di 64.000,00 €, oltre interessi, spese e ed onorari;
- **All.6e) Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di cambiali** del 28.09.2017 trascritta il 29.09.2017 ai numeri R.G. 36523 ed R.P. 4640, a favore di ***OMISSIS (Creditore ipotecario iscritto diverso dal procedente non costituitasi nel presente Giudizio)*** contro ***OMISSIS (Debitore esecutato)***;
- **All.6f) Nota di trascrizione IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo** del 08.03.2014 trascritta il 25.03.2010 ai numeri R.G. 12186 ed R.P. 1869, a favore di ***OMISSIS (comproprietario non esecutato)*** contro ***OMISSIS (altro comproprietario non esecutato, ma obbligato dal vincolo ipotecario esistente tra i germani OMISSIS)***;

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



TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ 40.000,00 €	con valori ≥ 40.000,00 €			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-		-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti i cespiti pignorati, sono pari a **(1 pignoramento, 2 ipoteche giudiziali, 1 ipoteca volontaria):**→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (n. 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (n. 1)		//	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale (n. 2)	0,5% somma iscritta =0,5%x64.000=€ 320	€ 59,00	€ 35,00	€ 414,00
	0,5% somma iscritta= 0,5%x150.000= € 750	€ 59,00	€ 35,00	€ 844,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio riportato, che i **costi della cancellazione della formalità pregiudizievole** ammonterebbero a circa:

Costi delle relative cancellazioni: € 1.587,00

Detti costi andranno, in fase di trasferimenti/assegnazioni dei beni ed estinzione procedurale, ripartiti tra i diversi cespiti, nonché gli Assegnatari/Acquirenti, o ponendoli a carico della Procedura, ovvero del Procedente, secondo facoltà dell'Ill.ma Giudice.

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli, si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente alla consultazione degli Allegati 6 del Volume Allegati.

*Segue **Quesito 4:**→*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



QUESITO 4: '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'

Dagli accessi effettuati in data **20.07.2023** 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 – Società esecutata, visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, Planimetrie catastali, etc).

Dagli accessi effettuati in data **20-21.07.2023** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie per soggetto – Società debitrice esecutata e sugli immobili**.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- VISURE IPOTECARIE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** (Elenco formalità per società - soggetto esecutato, Elenco formalità per immobile, Formalità pregiudizievoli).

All'esito di un accurato controllo incrociato, non risultano elementi che possano inficiare la presente procedura divisionale R.G. 6004/2018. Ovviamente, andranno valutate sotto l'aspetto giurisprudenziale le **formalità pregiudizievoli contro Creditori Terzi**, analizzate al Quesito precedente.

Si rileva semplicemente che, in riferimento all'Elenco Formalità per soggetto debitore – OMISSIS (cfr Allegato 6a del Volume allegati CTU), **risultano tre società omonime con la stessa Partita Iva, tuttavia dall'elenco completo, comprendente tutte e tre le denominazioni, risultano le medesime formalità gravanti sugli immobili oggetto di causa.**

Segue Quesito 5: →



QUESITO 5: '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'

Al fine di rispondere esaurientemente al *Quesito 5* sugli **Aspetti urbanistici ed edilizi**, con riferimento alle Unità immobiliari di cui ai Lotti 1 e 2, è stata protocollata presso gli Uffici Tecnici Comunali di Battipaglia, apposita **istanza di accesso agli atti** in data **21.07.2023**, con richiesta di prendere visione ed estrarre copia dei titoli abilitativi relativi alla realizzazione degli immobili oggetto della presente procedura R.G. 6004/2018.

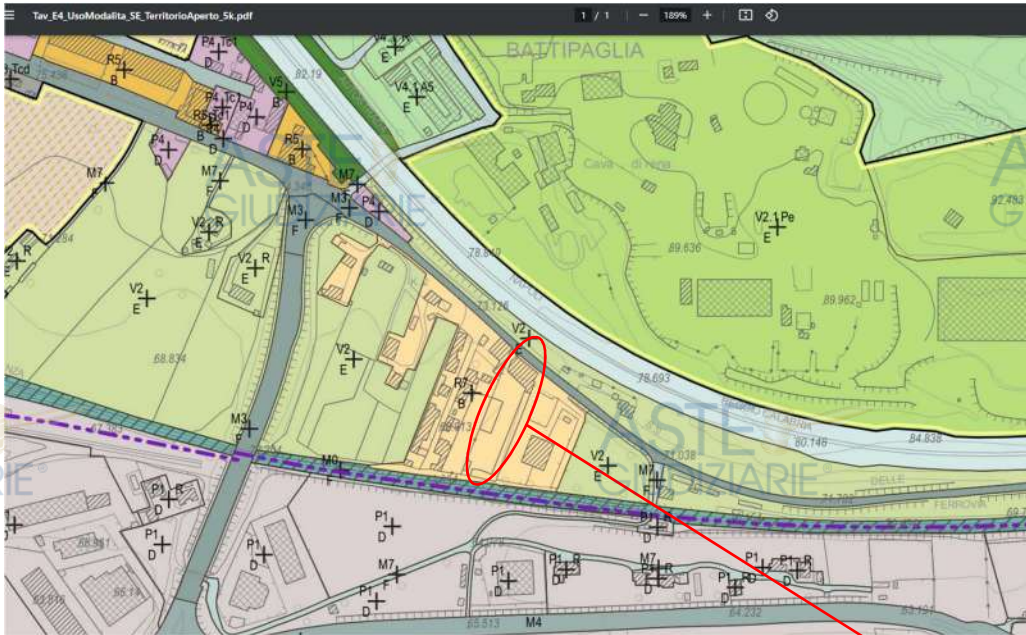
Relativamente agli **Aspetti Urbanistici**, la Particella 241 (*all'interno della quale sono ubicati i Lotti 1 e 2*) si osserva che, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, ovvero il **PIANO URBANISTICO COMUNALE di BATTIPAGLIA**, essa appartiene alla categoria **'ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B** '.... parti del territorialmente o

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq”.



Estratto della Tavola Tav. E4_UsoModalita_SE_TerritorioAperto- ZONA OMOGENEA 'B'

Relativamente agli **Aspetti edilizi della Particella 241** (alla quale afferiscono entrambi i Lotti 1 e 2) si osserva quanto segue:

- Il complesso produttivo con annessa abitazione è **stato realizzato in assenza di autorizzazioni intorno al 1976.**
- In data **30.04.1986 con Prot. 09316** è stata presentata **Domanda di sanatoria ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985**, volta al rilascio della Concessione per aver realizzato numero cinque fabbricati, di cui il primo destinato ad attività industriale ed abitazione, mentre gli altri quattro totalmente a servizio dell'azienda;
- In data **18.02.1994** il Comune di Battipaglia, per il tramite dell'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata, ha rilasciato **SANATORIA DI OPERE EDILIZIE, determinazione in via definitiva dell'importo dell'oblazione**, pari a **21.291.113 lire**, con calcolo delle somme dovute al netto di quanto già corrisposto in sede di presentazione della domanda (**5.180.000 lire**);
- Successivamente, in data **13.12.2002** è stata richiesta, sempre dall'Ufficio Tecnico-Edilizia integrazione alla documentazione, dovuta ai fini del rilascio della Concessione in sanatoria.

Tuttavia, **ad oggi nessuna integrazione è stata depositata agli atti dell'Ufficio Tecnico.**

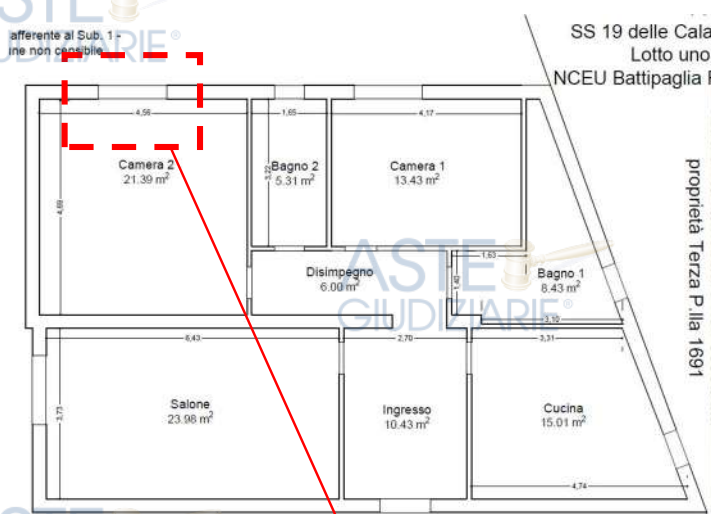


Da un **confronto** comparato, *stato effettivo dei luoghi e planimetrie* allegate alla *Domanda in Sanatoria* presentata nel 1986, si evincono, rispettivamente per il Lotto 1 ed il Lotto 2, le seguenti difformità:

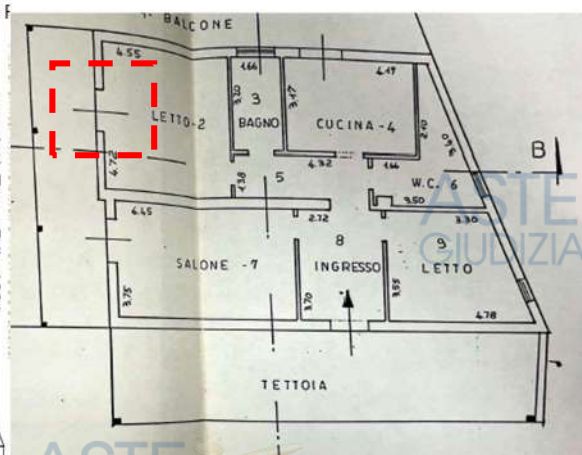
ABITAZIONE – LOTTO 1: vi è una sostanziale corrispondenza tra quanto riportato in allegato alla richiesta di sanatoria rispetto allo stato attuale, fatta eccezione per una *inversione di talune destinazioni d'uso* ed una *errata rappresentazione di un'apertura in planimetria*, che **trova però corrispondenza con lo stato attuale se si confronta il prospetto posteriore**, allegato alla domanda. Il tutto meglio riportato nei grafici che seguono:

37

ABITAZIONE – LOTTO 1



Estratto planimetria digitalizzata (cfr allegati 10)



Estratto planimetria allegata alla Domanda di Sanatoria (cfr allegato 7a)



Estratto del prospetto allegato alla Domanda di Sanatoria (cfr allegato 7a), dove è visibile l'apertura effettivamente esistente.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Inq. C.T.U. Natascia Sabatino

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



OPIFICIO – LOTTO 2:

Per i **locali Uffici-Magazzini-Depositi**, vi è una sostanziale corrispondenza tra quanto riportato in allegato alla richiesta di sanatoria rispetto allo stato attuale, fatta eccezione per una omessa rappresentazione di un'apertura in planimetria, apertura, quest'ultima, che **trova però corrispondenza con lo stato attuale se si confronta, anche in questo caso, il prospetto posteriore**, allegato alla domanda (in verde, nell'immagine sotto riportata), confrontato anche con il rilievo fotografico dell'epoca, estratto dal fascicolo presso l'UTC del Comune di Battipaglia.

38

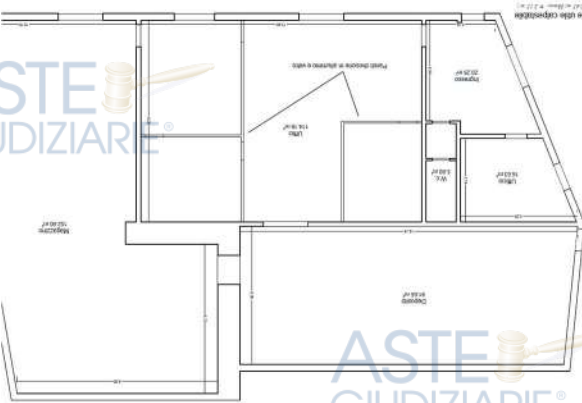
OPIFICIO – LOTTO 2: locali Uffici-Magazzini-Depositi



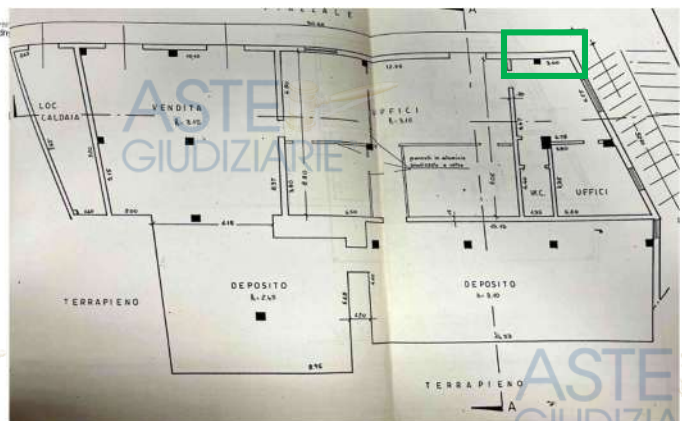
Estratto prospetto allegato alla Domanda di Sanatoria (cfr allegato 7a)



Rilievo fotografico dell'epoca allegato alla Domanda di Sanatoria (cfr allegato 7a)



Estratto planimetria digitalizzata (cfr allegati 10)



Estratto planimetria allegata alla Domanda di Sanatoria (cfr allegato 7a)

Per quanto concerne l'**Officina meccanica**, all'attualità risulta essere presente un vano w.c., che non troverebbe riscontro nei grafici presentati all'UTC.

Infine, per la **tettoia**, risulta una porzione aggiuntiva, assente nei grafici allegati alla domanda.

Il tutto meglio evidenziato nei grafici seguenti:

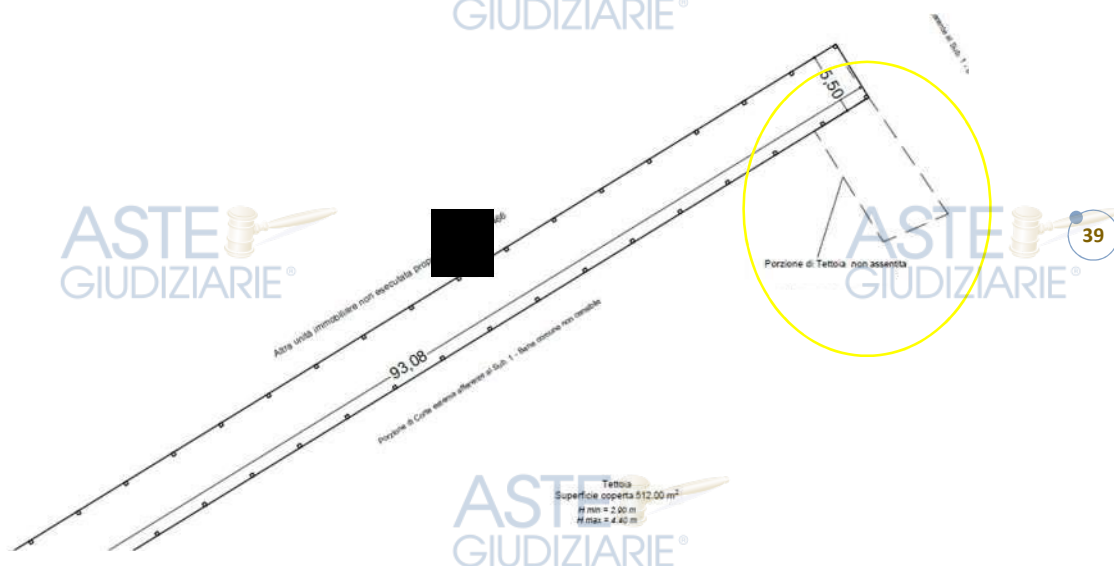
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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

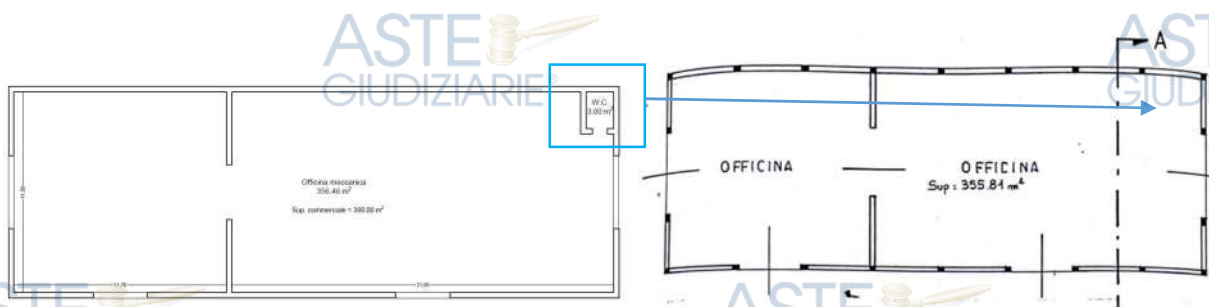


OPIFICIO – LOTTO 2: Tettoia



Estratto planimetria digitalizzata (cfr allegati 10)

OPIFICIO – LOTTO 2: Officina meccanica



Estratto planimetria digitalizzata (cfr allegati 10)

Estratto planimetria allegata alla Domanda di Sanatoria (cfr allegato 7a)

Alla luce di tali circostanze, *fermo restando ogni parere ultimo in capo agli uffici preposti per competenza (Comune di Battipaglia-Ufficio Tecnico-Urbanistico)*, il sottoscritto CTU ritiene prudenzialmente di contemperare sia gli aspetti di irregolarità sotto il profilo edilizio, legati alle difformità sopra elencate, sia la circostanza secondo cui debbano essere corrisposti oneri concessori ed eventualmente interessi/integrazione agli oneri oblativi ai fini del rilascio della Concessione in Sanatoria, per il tramite di opportuni oneri quantificabili, a fini puramente estimativi, in complessivi **20.000,00 € circa, sull'intero compendio** (connessi a pratiche CILA-SCIA in sanatoria, unitamente agli oneri da versare al Comune). L'importo scaturisce anche da interlocuzione informale con il personale dell'UTC competente, e lo stesso importo è stato ripartito tra i due lotti, come più dettagliatamente illustrato al successivo *Quesito 6* di stima.

Segue **Quesito 6**:→

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



QUESITO 6: *‘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, LOTTO UNICO 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 CRITERI ESTIMATIVI LOTTI

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi relativamente ai Lotti 1 e 2 precedentemente configurati, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni eseguiti, si è proceduto nella fattispecie al calcolo mediante i seguenti procedimenti di stima:

1. Stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai dati dell’**Osservatorio dei beni immobiliari**;
2. Stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai valori di mercato del **Borsino** immobiliare, relativi alla zona di ubicazione dei Lotti;

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

La media aritmetica equiponderale dei risultati ha fornito infine l’esito della stima come specificato nelle conclusioni di seguito riportate.

1° PROCEDIMENTO: O.M.I.

Il 1° procedimento utilizzato ha tenuto conto dei dati dell’**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

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi 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.

2° PROCEDIMENTO: BORSINO IMMOBILIARE

Il 2° procedimento ha ad oggetto i dati forniti dal Borsino Immobiliare, all'interno del quale sono indicati i prezzi al metro quadro, massimi (prima fascia), medi (fascia intermedia) e minimi (seconda fascia). Le fonti da cui viene estrapolata la base di partenza dei dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono le seguenti: Principali portali nazionali, Agenzia delle Entrate, Istat e Banca d'Italia.

Ogni territorio comunale è suddiviso in una o più zone omogenee. I prezzi di mercato pubblicati si devono intendere attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento. La quotazione viene definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizioni ordinarie. Le unità immobiliari tipo sono così definite:

- *Residenziale:* appartamento posto al piano intermedio, composto da soggiorno, uno/due servizi, cucina/angolo cottura, due camere e accessori; esclusa autorimessa;



- o *Artigianale*: capannone di medie dimensioni (500 mq);
- o *Commerciale*: negozio situato al piano terra di media dimensione (50 mq).

La banca dati del Borsino Immobiliare è consultabile tramite il sito internet www.borsinoimmobiliare.it.

Le due principali Fonti Indirette, sono riportate negli *Allegati 9 del Volume Allegati CTU*.

STIMA LOTTO 1 – ABITAZIONE SUBALTERNO 2

1°: Valore medio OMI 'Abitazioni di tipo economico' = **995,00 €/mq**

2°: Valore medio BORSINO IMMOBILIARE 'Abitazioni in stabili di fascia media' = **1.083,00 €/mq**

Valore unitario Abitazioni (O.M.I.-BORSINO) = $\frac{995,00 + 1.083,00}{2} \sim 1.039,00 \text{ €/mq}$

Tenendo conto delle consistenze metriche superficiali interne del Lotto 1, avente una superficie commerciale pari a circa **123 mq**, si ottiene il seguente

Valore di mercato Lotto 1 = $1.039,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 123 \text{ mq} = 127.797,00 \text{ €} \sim 128.000,00 \text{ €}$

e considerando:

- come plusvalenza, un aumento di circa il 10% sul Valore di mercato per maggior uso dei comodi pertinenziali esterni prossimi all'abitazione, pur se di carattere comune, pari a **circa +13.000,00 €**
- come minusvalenza, una detrazione per residui riallineamenti catastali ed edilizio pari a **circa -5.000,00 €**

si perviene al seguente

PREZZO BASE DI VENDITA INTERO LOTTO 1:

= $(128.000 + 13.000 - 5.000) = 136.000,00 \text{ €}$

Segue Stima Lotto due: →



STIMA LOTTO 2 – OPIFICIO SUBALTERNO 3

Comparto Uffici e Servizi *(componenti edilizie in discreto stato ma vetuste)*

1°: Valore minimo OMI 'Uffici' = **830,00 €/mq**

2°: Valore minimo BORSINO IMMOBILIARE 'Uffici' = **769,00 €/mq**

$$\text{Valore unitario Uffici (O.M.I.-BORSINO-)} = \frac{830,00 + 769,00}{2} \sim \mathbf{800,00 \text{ €/mq}}$$

Comparto Magazzini, Depositi, Spogliatoio *(componenti edilizie piuttosto vetuste ed anche meritevoli di intervento di ripristino)*

1°: Valore minimo BORSINO IMMOBILIARE 'Magazzini' = **215,00 €/mq**

$$\text{Valore unitario Magazzini e depositi (BORSINO)} = \mathbf{215,00 \text{ €/mq}}$$

Comparto Officina meccanica *(funzionante ma realizzata con elementi a struttura leggera e da manutenere)*

1°: Valore minimo OMI 'Capannoni' = **370,00 €/mq**

2°: Valore minimo BORSINO IMMOBILIARE 'Capannoni' = **206,00 €/mq**

$$\text{Valore unitario Officina (O.M.I.-BORSINO-)} = \frac{370,00 + 206,00}{2} = \mathbf{\sim 288,00 \text{ €/mq}}$$

Tenendo conto delle consistenze metriche superficiali interne di ciascuna componente del Lotto 2 e moltiplicandole per i rispettivi valori unitari base stima, come sopra indicati, si ottengono i seguenti valori al netto di aggiunte e detrazioni:

Comparto Uffici e Servizi = 175 mq x 800 €/mq ~ **140.000,00 €**

Comparto Magazzini, Depositi e Spogliatoio = 362 mq x 215 €/mq ~ **78.000,00 €**

Comparto Officina meccanica = 390 mq x 288 €/mq ~ **112.000,00 €**

Tettoia a servizio dell'Opificio = 512 mq x 288 €/mq x 5% ~ **7.000,00 €**

Valore di mercato Lotto 2 = (140.000+78.000+112.000+7.000) = **337.000,00 €**

e considerando come minusvalenze:

- detrazioni per vetustà magazzini e depositi – 40% **Comparto Magazzini, Depositi e Spogliatoio** circa - **31.000,00**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



- detrazioni per necessità manutentive comparto officina meccanica – 25% circa - **28.000,00**
- detrazione per rimozione tettoia non assentita/censita a corpo circa - **5.000,00**
- detrazione per riallineamento catastale edilizio del complesso circa **15.000,00**
- detrazioni per smaltimento materiali da risulta circa - **3.000,00**

ed aggiungendo, come plusvalenza

- un aumento di circa il 5% sul Valore di mercato per maggior uso dei comodi pertinenziali esterni prossimi al complesso produttivo, pur se di carattere comune pari a circa + **17.000,00€**

si perviene al seguente

PREZZO BASE DI VENDITA INTERO LOTTO 2:

$$= (337.000 - 31.000 - 28.000 - 5.000 - 15.000 - 3.000 + 17.000) = \mathbf{272.000,00 \text{ €}}$$

Riepilogando i valori a base d'asta ed i valori delle quote pignorate, si ottiene il seguente prospetto

<i>Lotto 1 - Unità abitativa Subalterno 2</i>	
Valore a base d'asta Intero Lotto 1	136.000,00 €
Valore a base d'asta quota eseguita (1/3)	45.333,00 €

<i>Lotto 2 - Opificio Subalterno 3</i>	
Valore a base d'asta Intero Lotto 2	272.000,00 €
Valore a base d'asta quota eseguita (1/3)	90.666,00 €

<i>Intero compendio – Lotti 1 e 2</i>	
Valore a base d'asta Intero Compendio	408.000,00 €
Valore a base d'asta quota eseguita (1/3)	136.000,00 €

Nota sugli aspetti estimativi:

Qualora si profilassero aspetti divisionali, se non sussistessero i presupposti per la vendita/assegnazione della quota nominale, si potrebbe, a congruagli nulli, in sede del presente Giudizio divisionale endoeseecutivo, **assegnare per intero l'Abitazione particella 241 subalterno 2 Lotto 1 all'esecutato OMISSIS, e mandarla in vendita al prezzo base di vendita di 136.000,00€, a totale rivalsa creditoria, ed invece assegnare l'Opificio particella 241 subalterno 3 Lotto 2 per quota ½ ciascuno ai comproprietari non eseguiti OMISSIS, e disporre per tali subalterni la cancellazione del pignoramento con liberazione del cespite Lotto 2 dalla procedura esecutiva.**

*Segue **Quesito 7:**→*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



QUESITO 7: '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':

In risposta al presente **Quesito 7**, si rappresenta quanto segue:

- Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in date accessi CTU del 22.08 e 11.10.2023 risulta che sia all'interno dell'unità abitativa Sub. 2 costituente il Lotto uno, che all'interno dell'opificio, uffici e magazzini Sub.3, costituente il Lotto due, sono presenti **beni mobili, suppellettili, materiali d'arredo e macchinari destinati all'attività lavorativa per la costruzione di gruppi elettrogeni, di proprietà dell'occupante, OMISSIS** (comproprietario non esecutato) che detiene le chiavi dell'abitazione Lotto uno (all'attualità inoccupato) e che occupa gli immobili di cui al Lotto due destinati alla propria attività lavorativa, in qualità di comproprietario ed in assenza di patti scritti con gli altri comproprietari.
- Le **presumibili spese occorrenti per la rimozione, trasporto e dismissione dei beni presenti all'interno dei Lotti uno e due**, salvo diverso inventario del comproprietario ed occupante **OMISSIS**, potrebbero stimarsi in circa **20.000,00 €**, mentre con riferimento al valore dei beni mobili, trattandosi, per il Lotto uno di mobilio e materiali di arredo e per il Lotto due di macchinari ed impianti produttivi, per la valutazione si demanda a specifico inventario che Parte Terza Comproprietaria non esecutata ha facoltà di esibire agli atti del procedimento per il tramite del proprio Procuratore costituito.
- Sempre in date accessi CTU, a seguito di interpellazione circa eventuali spese per **rimozioni/trasporto e/o dismissione dei beni presenti all'interno dei Lotti uno e due**, il comproprietario/occupante **OMISSIS**, ha dichiarato il Suo impegno a provvedere alle spese di trasloco (cfr *dichiarazione in verbali di sopralluogo in Allegati 8*), essendo le suppellettili, i materiali di arredo, gli impianti ed i macchinari di Suo interesse e destinati all'attività lavorativa dello stesso.
- Sulle **aree pertinenziali comuni esterne Subalterno 1** a servizio dell'Opificio Lotto due, risultano tuttavia essere presenti **modesti quantitativi di materiali da risulta e da smaltire**, per i quali è stato comunque stimato prudenzialmente, un costo di smaltimento pari a **circa 3.000,00**, detratto dal valore a base d'asta, affinché non ricada sull'Acquirente/Assegnatario finale.
- Ferma restando naturalmente la piena facoltà dell'Ill.ma Giudice *Dott.ssa Enza Faracchio*, il CTU nella formazione del valore a base d'asta di entrambi i Lotti 1 e

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



2, non ritiene di praticare alcuna detrazione legata ai costi di trasloco, in quanto, se dovesse essere necessario uno sgombero, sarà lo stesso *OMISSIS* a farsi carico delle spese di trasloco in economia ed a proprie spese, e pertanto non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente sull'Acquirente finale.



Segue **Quesito 9**:→

46

QUESITO 9: 'ESTRAGGA REPERTO FOTOGRAFICO- ANCHE IN FORMATO DIGITALE, SECONDO LE SPECIFICHE DI CUI AL FOGLIO DI RACCOMANDAZIONI CONSEGNATO CONTESTUALMENTE- DELLO STATO DEI LUOGHI, COMPRENSIVO IN CASO DI COSTRUZIONE, ANCHE DEGLI INTERNI'

La **documentazione fotografica dei Lotti 1 e 2**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in questo **file separato dal Volume Allegati**, completa di riscontro planimetrico e didascalie illustrative, mentre tutte le foto sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato con l'ausilio del *Collaboratore di fiducia*, in date **sopralluoghi C.T.U. del 22.08 e 11.10.2023** (Cfr. *Verbali di accesso CTU in Allegati 8 del Volume allegati CTU*).

Detto rilievo è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità viabilità esterna e carattere degli spazi pertinenziali;**
- **Individuazione della Particella 241 ubicata in SS19;**
- **Localizzazione degli spazi esterni, affacci ed esposizioni;**

che **INTERNAMENTE**:

- **individuazione dei VANI dell'ABITAZIONE - LOTTO UNO;**
- **individuazione dell'OPIFICIO e DEPOSITI - LOTTO DUE.**

Allegato alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, in separato file, è stato depositato il **Rilievo fotografico interni ed esterni Lotti 1 e 2**.

Segue **Quesito 10**:→

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



QUESITO 10 “CONTATTATI IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER COMUNICAZIONI INFORMALI ED IMPOSTAZIONE GENERALE DELLA CONSULENZA (O PER SPECIFICHE DIFFICOLTÀ); PER OGNI COMUNICAZIONE FORMALE DOVRÀ DEPOSITARE IN CANCELLERIA APPOSITA ISTANZA IN MODALITÀ TELEMATICA E CURARE DI PERSONA DECORSI ALMENO 7 GIORNI IL RITIRO DELLA COPIA DEL PROVVEDIMENTO FORMALE DEL GIUDICE.”

47

Nel corso delle operazioni peritali, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l'Ill.mo Giudice, in quanto l'Esperto è riuscito a concertare bonariamente gli accessi del 22.08 e 11.10.2023 presso gli immobili oggetto di causa e ha trovato debiti riscontri presso i Pubblici Uffici.

Segue **Riepilogo configurativo Lotti:** →



Quesito 8: *‘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 ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 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’*

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

CONFIGURAZIONE LOTTI

LOTTO UNO Proc. 6004/2018:

- UNITA' ABITATIVA ubicata nel Comune di BATTIPAGLIA, alla SS 19 km 2,00, zona semiperiferica del centro capoluogo. L'abitazione distribuita su un unico livello di piano terra, presenta una superficie utile complessiva di circa 103,98 mq. Esternamente, sono presenti due tettoie ed una corte, quest'ultima censita catastalmente come Subalterno 1 – Bene comune non censibile, comune anche alle altre unità afferenti alla stessa particella 241 e la stessa presenta recinzione con siepi e piante ornamentali con effetti anti introspettivi dalla SS19 - -strada statale pubblica. Il Lotto uno risulta protetto in corrispondenza della SS19, da cancello pedonale e carrabile, quest'ultimo comune anche al Subalterno 3, non afferente al Lotto uno.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNO:

- ✓ ABITAZIONE Piano T: NCEU Comune di BATTIPAGLIA Fl. 7, P.lla 241, Sub. 2, Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 148 mq, Rendita 482,89 €, Strada Statale 19 Piano T;

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNO: 136.000,00 €
VALORE A BASE D'ASTA QUOTA PIGNORATA 1/3: 45.333,00 €

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



LOTTO DUE Proc. 6004/2018:

- OPIFICIO INDUSTRIALE, CON ANNESSI DEPOSITI, UFFICI E LABORATORIO ubicato nel Comune di BATTIPAGLIA, alla SS 19 km 2,00, zona semiperiferica del centro capoluogo. Il segmento industriale, sottoposto rispetto la SS19, è costituito da uffici, magazzini e depositi, una tettoia, un locale destinato ad officina meccanica e un piccolo annesso destinato a spogliatoio e sala pranzo. L'accesso al Lotto due avviene dalla SS19, ove è situato un cancello carrabile e pedonale, che immette all'interno della viabilità e corte censita catastalmente come Subalterno 1 – bene comune non censibile, di pertinenza anche ad altro Subalterno 2, non afferente a tale lotto.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO DUE:

- ✓ OPIFICIO Piano T-S1: NCEU Comune di BATTIPAGLIA Fl. 7, P.la 241, Sub. 3, Categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita 6.781,08 €;

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO DUE: 272.000,00 €

VALORE A BASE D'ASTA QUOTA PIGNORATA 1/3: 90.666,00 €

CONFINI LOTTO UNO: ABITAZIONE SUB. 2

- ✓ a Nord sul prospetto principale lato accessi pedonale e carrabile tramite porta di accesso con corte pertinenziale Sub. 1 – Bene comune non censibile, a sua volta confinante direttamente con la SS 19;
- ✓ a Sud sul prospetto retrostante tramite affacci balconati e finestrati con corte pertinenziale Sub. 1 – Bene comune non censibile, sul fronte opposto agli accessi;
- ✓ ad Ovest sul prospetto laterale di discesa al lotto due tramite affacci finestrati con corte pertinenziale Sub. 1 – Bene comune non censibile a sua volta confinante con altra unità immobiliare non eseguita di proprietà terza – Particella 1691;
- ✓ ad Est, sul prospetto laterale tramite affacci balconati con corte pertinenziale Sub. 1 – Bene comune non censibile a sua volta confinante con altra unità immobiliare non eseguita di proprietà terza – Particella 2466;

CONFINI LOTTO DUE: OPIFICIO SUB. 3

- ✓ a Nord, lato accessi pedonale e carrabile, per il tramite della corte pertinenziale sub 1 con la SS 19;
- ✓ a Sud, sul fronte opposto agli accessi, tramite recinzione con la linea ferroviaria;
- ✓ ad Ovest tramite recinzione con altre unità immobiliari non eseguite di proprietà terza – Particelle 1691-1695-1696-1697-1698-1699-1700;
- ✓ ad Est, tramite recinzione con altre unità immobiliari non eseguite di proprietà terza – Particelle 2466 e 2333;

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino



ATTUALI PROPRIETARI

- OMISSIS, P.iva OMISSIS Proprietà in quota 1/3, in virtù di Atto di conferimento in società per Notar IAZEOLLA FRANCESCO del 29.05.2002 Rep. 51226;
- OMISSIS nato a OMISSIS, C.F. OMISSIS, Proprietà in quota 9/27, in virtù di Denunzia nei passaggi per causa di morte del 19.04.1999 Vol. 373 n. 34, Successione Voltura n. 15345.1/1999;
- OMISSIS nato a OMISSIS, C.F. OMISSIS, Proprietà in quota 9/27, in virtù di Denunzia nei passaggi per causa di morte del 19.04.1999 Vol. 373 n. 34, Successione Voltura n. 15345.1/1999;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Pignoramento sul quale è incardinata la procedura esecutiva E.I. 417/2017 sospesa per divisione e che ha originato il presente Procedimento endoesecutivo R.G. 6004/2018, PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 20.09.2017 trascritto il 06.11.2017 ai numeri R.G. 41836 ed R.P. 32152, a favore di OMISSIS (Creditore procedente) contro OMISSIS (Debitore esecutato), per il diritto di proprietà in quota 1/3 dei beni oggetto di esecuzione forzata, ubicati in BATTIPAGLIA, esecutati per il diritto di proprietà in quota 1/3;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo del 13.10.2017 trascritta il 17.10.2017 ai numeri R.G. 39001 ed R.P. 5014, a favore di OMISSIS (Creditore iscritto diverso dal procedente non costituitasi nel presente Giudizio) contro OMISSIS (Debitore esecutato), con ingiunzione id pagamento a favore della OMISSIS la somma di 64.000,00 €, oltre interessi, spese e ed onorari;
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di cambiali del 28.09.2017 trascritta il 29.09.2017 ai numeri R.G. 36523 ed R.P. 4640, a favore di OMISSIS (Creditore ipotecario iscritto diverso dal procedente non costituitasi nel presente Giudizio) contro OMISSIS (Debitore esecutato);
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo del 08.03.2014 trascritta il 25.03.2010 ai numeri R.G. 12186 ed R.P. 1869, a favore di OMISSIS (comproprietario non esecutato) contro OMISSIS (altro comproprietario non esecutato, ma obbligato dal vincolo ipotecario esistente tra i germani OMISSIS);

STATO DI OCCUPAZIONE

Il LOTTO UNO all'attualità risulta libero ed inutilizzato.

Il LOTTO DUE risulta materialmente fruito dal OMISSIS, comproprietario non esecutato che detiene l'immobile senza alcun tipo di contratto o titolo trascritto.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE

Relativamente agli Aspetti Urbanistici, la Particella 241 (all'interno della quale sono ubicati i Lotti 1 e 2) appartiene alla categoria 'ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B.

Per quanto concerne gli Aspetti edilizi della Particella 241 (alla quale afferiscono entrambi i Lotti 1 e 2), il complesso produttivo con annessa abitazione è stato realizzato in assenza di autorizzazioni intorno al 1976. Successivamente, in data 30.04.1986 con Prot. 09316 è stata presentata Domanda di sanatoria ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985, volta al rilascio della Concessione per aver

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



realizzato numero cinque fabbricati, di cui il primo destinato ad attività industriale ed abitazione, mentre gli altri quattro totalmente a servizio dell'azienda. In data 18.02.1994 il Comune di Battipaglia, ha rilasciato SANATORIA DI OPERE EDILIZIE, determinazione in via definitiva dell'importo dell'oblazione, pari a 21.291.113 lire, con calcolo delle somme dovute al netto di quanto già corrisposto in sede di presentazione della domanda (5.180.000 lire). Tuttavia, in data 13.12.2002 è stata richiesta, sempre dall'Ufficio Tecnico-Edilizia integrazione alla documentazione, dovuta ai fini del rilascio della Concessione in sanatoria, integrazione assente, in data accesso CTU presso l'UTC, e quindi non è stata depositata alcuna integrazione agli atti dell'Ufficio competente.

51

Da un confronto comparato, stato effettivo dei luoghi e planimetrie allegate alla Domanda in Sanatoria presentata nel 1986, si evincono, talune lievi difformità, per entrambi i Lotti, per le quali difformità, unitamente alla corresponsione di oneri concessori ed eventualmente interessi/integrazione agli oneri oblativi ai fini del rilascio della concessione in sanatoria nella formazione dei valori a base d'asta, fermo restando ogni parere ultimo in capo agli uffici preposti per competenza (Comune di Battipaglia-Ufficio tecnico-Urbanistico) sono stati detratti opportuni oneri quantificabili, a fini puramente estimativi, nella formazione dei valori a base d'asta per i Lotti 1 e 2.

VALORI A BASE D'ASTA QUOTE ESECUATE

Lotto 1 - Unità abitativa Subalterno 2	
Valore a base d'asta quota eseguita (1/3)	45.333,00 €

Lotto 2 - Opificio Subalterno 3	
Valore a base d'asta quota eseguita (1/3)	90.666,00 €

Segue Congedo CTU →

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. C.T.U. Natascia Sabatino

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



CONGEDO C.T.U.

Nel ritenere di aver diligentemente espletato l'incarico conferito, analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili per la stesura dell'elaborato e degli altri allegati, e non avendo recepito alcuna eccezione dalle Parti, si rassegna la presente **Relazione CTU**.

Con Osservanza

06.12.2023

Il CTU

Ing. Natascia Sabatino

Segue in Appendice, **Elenco Allegati**: →



APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE **Proc. 6004/2018**

- ❖ **Elenco e Volume allegati C.T.U.;**
- ❖ **Risposte con Omissis ai 10 Quesiti del mandato C.T.U.;**
- ❖ **Riepilogo sintetico in formato Word e Pdf (a vantaggio di Custodia Giudiziale);**
- ❖ **Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.**