

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ill.ma Dott.ssa Enza Faracchio

– **PROCEDURA ESECUTIVA N. 106/2023** –

CONFIGURAZIONE FINALE DEL LOTTO

E

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.

- **PARTE RICORRENTE** (*Creditore Procedente*):
OMISSIS

- **CONTROPARTE** (*Debitore*):
OMISSIS

Salerno, lì 10/04/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO
Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447
e-mail: biagiosciscio@gmail.com
PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

Sommario

PREMESSA e formulazione Quesiti Mandato C.T.U.	2
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.....	8
Quesiti 1-2-3:	8
Quesito 4:	9
Quesito 5:	36
Quesito 6:	37
Quesito 7:	37
Quesito 8:	38
Quesito 9:	38
Quesito 10:	38
Quesito 11:	39
Quesito 12:	41
Quesito 13:	42
Quesito 14:	43
Quesito 15:	45
Quesito 16:	45
Quesito 17:	48
Quesito 18:	48
Quesito 19:	49
CONGEDO C.T.U.....	50

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 106/2023

PROMOSSA attualmente da **OMISSIS**
contro il Sig. **OMISSIS**

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **Ing. Biagio Sciscio** nato ad Agropoli (SA) il 26/08/1981, C.F. SCSBGI81M26A091L e P.IVA 05586090655, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n° d'ordine 7519/A, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Vallo della Lucania, domiciliato in Agropoli alla Via Gino Landolfi n°8 cell.3384977447 e-mail: biagiosciscio@gmail.com P.E.C.: biagio.sciscio@ordingsa.it, a seguito della nomina e del conferimento di incarico di stima in date **12-14/09/2023** (cfr. *All.ti 1a-b*), riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai Quesiti formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.*
2. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”.*
3. *“Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”*
4. *“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.”*
5. *“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”*

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

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

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

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

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

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

12. *“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali 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.”*

13. *“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità*

di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà 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.”

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

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

16. “Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo od descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft).

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

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

18. *“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.”*

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

INDIVIDUAZIONE LOTTO

Il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione ed in allegati, il **cespite oggetto di esecuzione immobiliare e di stima** con il nome di:

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (R.G.E.I. N. 106/2023)

Il **Lotto unico** di cui alla presente R.G.E.I. N. 106/2023 è costituito dai seguenti **immobili**:

- **Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione**, su due livelli, oltre il sottotetto, composto al piano seminterrato da **due cantine**, al piano rialzato dall'**abitazione di cinque vani ed accessori**, con veranda e terrazzino a livello, soprastante **sottotetto in parte abitabile e corte di accesso esterna**. Il cespite è sito in **Corso Tito Zaniboni civico 30**, frazione **Capitignano di Giffoni Sei Casali (SA)**.

DATI CATASTALI:

- **Appartamento per civile abitazione: N.C.E.U. Giffoni Sei Casali (SA), Foglio 31 Part.lla 278 Sub. 10**, cat. A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 226,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 222,00 m², rendita catastale 418,33 €, piano 1, Via Tito Zaniboni.
- **Corte via Zaniboni n°30, indentificato al Catasto Terreni del Comune di Giffoni sei Casali in Foglio 31 Part. 263 , si precisa che il bene part. 263 di proprietà esclusiva del debitore, secondo quanto da quest'ultimo dichiarato in sede di accesso sarebbe utilizzato da terzi per il passaggio. Tale servitù di passaggio non trova rispondenza in trascrizioni formali. Tale corte è stata oggetto di altro Pignoramento R.G.E. 252/2024 il quale riunito alla seguente procedura.**

■ VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

(piena proprietà dell'intero): 139.000,00€

Corrispondenza catastale

- La planimetria catastale relativa all'***Appartamento al piano rialzato*** **non risulta essere conforme** allo stato di fatto, riscontrato durante il sopralluogo, per quanto concerne la distribuzione interna, stanti l'eliminazione di alcuni tramezzi, l'apertura di due porte e lo sviluppo differente planimetrico del terrazzo con relativa scala esterna.
- La planimetria catastale relativa alle ***Cantine al piano seminterrato*** risulta essere **sostanzialmente conforme**. Tuttavia, la scala di accesso riportata in planimetria nello stato di fatto è sostituita da una rampa in cemento.
- La planimetria catastale relativa al ***Sottotetto*** **non risulta essere conforme** allo stato di fatto, riscontrato durante il sopralluogo, per quanto concerne la consistenza dei vani e la presenza di un terrazzino a tasca.

Seguono **Risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U.** →

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3:

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

Dal confronto comparato tra gli allegati All.ti 2 e All.ti 6, relativi ad **Atto di Pignoramento** e sua **Nota di trascrizione**:

All.2a) **Atto di Pignoramento**: Pignoramento del 03/05/2023 trascritto il 23/05/2023 Presentazione n. 24 ai numeri R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS (pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 106/2023), a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro il Debitore Sig. OMISSIS (Debitore proprietario del Lotto Unico N.C.E.U. Giffoni Sei Casali Foglio 31 Part. 278 Sub. 10 in Corso Tito Zaniboni n°30). Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 77.247,47 € oltre successive occorrendo, interessi e spese, e grava sul Lotto Unico come sopra identificato;

All.6d) **Nota di trascrizione dell’Atto di Pignoramento**: Pignoramento del 03/05/2023 trascritto il 23/05/2023 Presentazione n. 24 ai numeri R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS (pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 106/2023), a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro il debitore Sig. OMISSIS (Debitore proprietario del Lotto Unico N.C.E.U. Giffoni Sei Casali Foglio 31 Part. 278 Sub. 10 in Corso Tito Zaniboni n°30). Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 77.247,47 € oltre successive occorrendo, interessi e spese, e grava sul Lotto Unico come sopra identificato.

si evince che la documentazione agli atti della procedura esecutiva 106/2023 **è completa e idonea per il prosieguo del mandato ricevuto.**

Si evidenzia semplicemente che, nella **Certificazione Notarile** a firma del Notaio Dott. OMISSIS depositata agli Atti del Procedimento, **la data di stipula del Titolo di Proprietà principale** (ovvero l’Atto di Compravendita ultraventennale per Notaio OMISSIS) viene **erroneamente indicata nel giorno 24/10/2023**, mentre **la data corretta risulta essere quella del 24/10/2003**. Tale lieve discrasia, in ogni caso, non inficia né il prosieguo del mandato conferito al sottoscritto C.T.U. né l’iter della presente Procedura Esecutiva.

Segue **Quesito 4** su **DESCRIZIONE LOTTO** →

Quesito 4:

“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.”

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (R.G.E.I. N. 106/2023)

Il **Lotto unico** di cui alla presente **R.G.E.I. N. 106/2023** è costituito dai seguenti **immobili**:

- **Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione**, su due livelli, oltre il sottotetto, composto al piano seminterrato da **due cantine**, al piano rialzato dall'**abitazione di cinque vani ed accessori**, con veranda e terrazzino a livello, soprastante **sottotetto in parte abitabile e corte di accesso esterna**. Il cespite è sito in **Corso Tito Zaniboni civico 30**, frazione **Capitignano di Giffoni Sei Casali (SA)**.

DATI CATASTALI:

- **Appartamento per civile abitazione: N.C.E.U. Giffoni Sei Casali (SA), Foglio 31 Part.IIa 278 Sub. 10**, cat. A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 226,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 222,00 m², rendita catastale 418,33 €, piano 1, Via Tito Zaniboni.
- **Corte via Zaniboni n°30, indentificato al Catasto Terreni del Comune di Giffoni sei Casali in Foglio 31 Part. 263 , si precisa che il bene part. 263 di proprietà esclusiva del debitore, secondo quanto da quest'ultimo dichiarato in sede di accesso sarebbe utilizzato da terzi per il passaggio. Tale servitù di passaggio non trova rispondenza in trascrizioni formali.**



Foto – Vista dell'accesso al fabbricato di ubicazione del Lotto unico pignorato da Corso Tito Zaniboni.



Stralcio Mappa Wegis foglio 31 del Comune di Giffoni Sei Casali da cui si evincono chiaramente le particelle 278 e 263 oggetto del seguente Lotto Unico.

Valore a base d'asta intero Lotto Unico: 139.000,00

NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA:

- I dati catastali del Lotto Unico coincidono con i dati riportati nell'Atto di pignoramento e non insistono altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 106/2023 e NON ESISTE ELABORATO PLANIMETRICO afferente alla Part.lla 278. Andrebbe, semplicemente, aggiornato il dato relativo ai piani costituenti il Sub. 10

(attualmente in visura: piano 1), che sono effettivamente tre (seminterrato, rialzato e sottotetto).

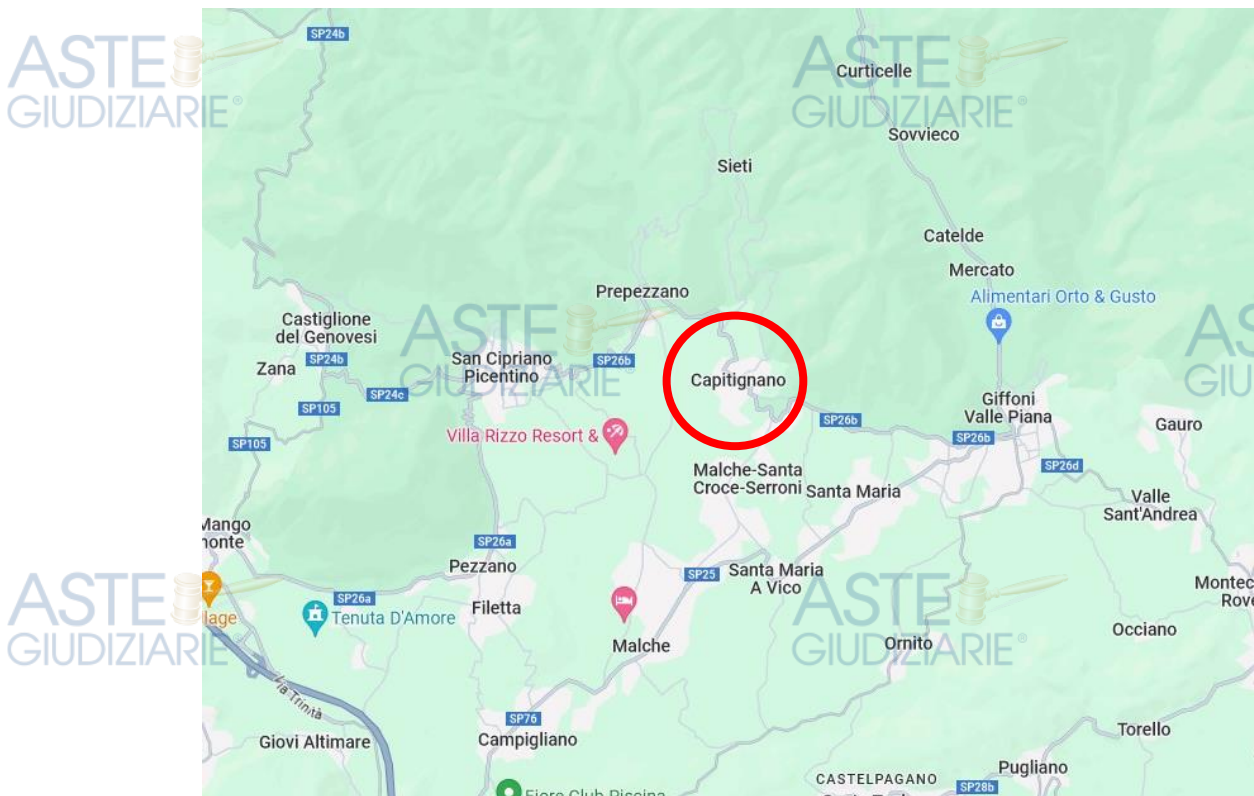
- La planimetria catastale, afferente al Sub. 10 e relativa all'**Appartamento al piano rialzato**, **non risulta essere conforme** allo stato di fatto, riscontrato durante il sopralluogo, per quanto concerne la distribuzione interna, stanti l'eliminazione di alcuni tramezzi, l'apertura di due porte e lo sviluppo differente planimetrico del terrazzo con relativa scala esterna.
- La planimetria catastale, sempre afferente al Sub. 10 e relativa alle **Cantine al piano seminterrato**, risulta essere **sostanzialmente conforme**. Tuttavia, la scala di accesso riportata in planimetria nello stato di fatto è sostituita da una rampa in cemento.
- La planimetria catastale, sempre afferente al Sub. 10 e relativa al **Sottotetto**, **non risulta essere conforme** allo stato di fatto, riscontrato durante il sopralluogo, per quanto concerne la consistenza dei vani e la presenza di un terrazzino a tasca.

Altresì, **non risulta alcuna incongruenza sostanziale tra i dati riportati nelle visure catastali ed i dati contenuti sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione dello stesso.**

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il Lotto unico esecutato è ubicato nel Comune di **Giffoni Sei Casali (SA)**, nella **frazione Capitignano**, in un **ambiente urbano consolidato e centrale**. Si tratta dunque di un ambito urbano con presenza di diverse attività commerciali, abbastanza trafficato, ma con buone possibilità di parcheggio.

Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e quindi ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano il Comune di Giffoni Sei Casali al resto della Provincia, come traspare dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto di seguito riportati, al fine di inquadrare completamente il Lotto unico oggetto della presente R.G.E.I. N. 106/2023.



*Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale del Lotto Unico (fonte: Google Maps).
La SP 26b e la SP25a collegano il Comune di Giffoni Sei Casali a tutta la Provincia di Salerno.*



Stralcio Toponomastico di inquadramento del Lotto Unico, con indicazione della viabilità principale (fonte: Google Maps).



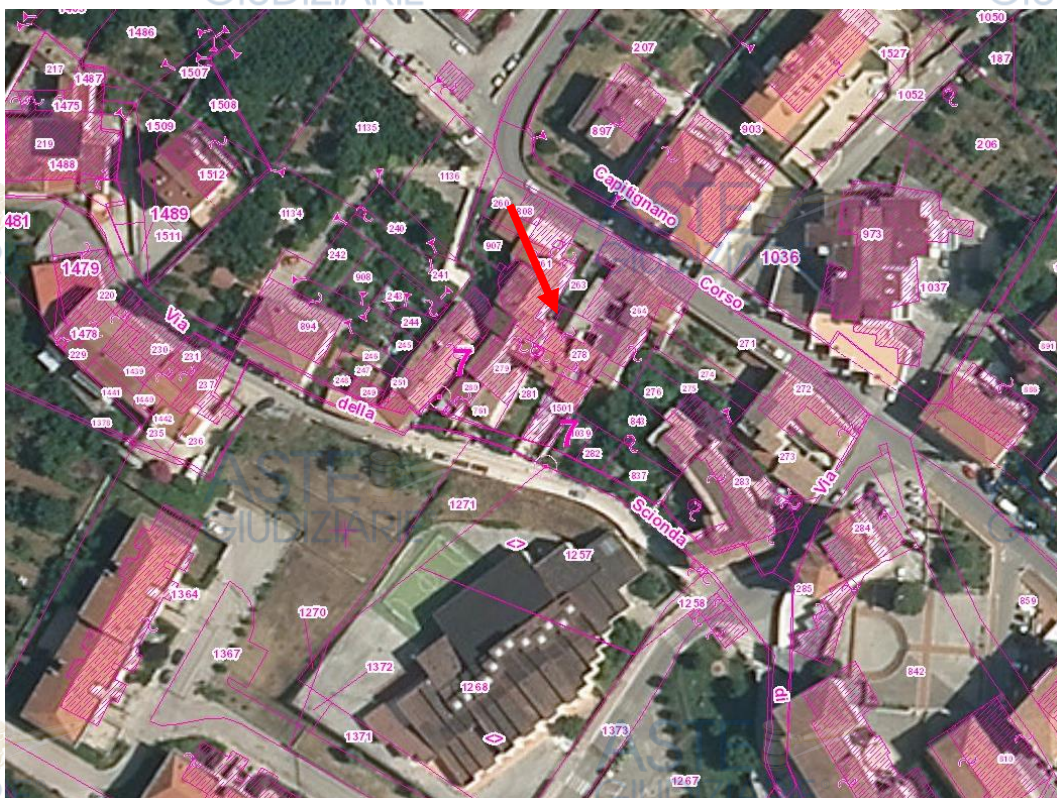
Stralcio Toponomastico di inquadramento di dettaglio del Lotto Unico, con indicazione del corpo di fabbrica in cui è ubicato l'immobile (fonte: Google Maps).



Stralcio Toponomastico di inquadramento di dettaglio del Lotto Unico, con indicazione del corpo di fabbrica in cui è ubicato l'immobile (fonte: Google Maps).



Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico, con indicazione del corpo di fabbrica in cui è ubicato l'immobile (fonte: Geoportale Provincia di Salerno).



Ortofoto di inquadramento di dettaglio con evidenziato il complesso edilizio Foglio 31 part. 278 di ricaduta dell'immobile (fonte: Geoportale Provincia di Salerno).

Seguono **Descrizione e foto esterni del Fabbricato afferente al Lotto Unico** →

**DESCRIZIONE E FOTO ESTERNI DEL FABBRICATO
A CUI AFFERESCE IL LOTTO UNICO ESECUTATO**

Il **fabbricato monofamiliare**, al cui interno è ubicato l'Appartamento di cui al Lotto unico esecutato, è costituito da **due livelli**, oltre il **sottotetto**, con **copertura a falde**, ed è realizzato a **struttura in muratura portante**. Trattasi di **fabbricato di costruzione ante 1967**, ubicato nel centro urbano, con accesso da corte esclusiva. Al piano seminterrato sono ubicate **due cantine**, al piano rialzato l'**Appartamento**, con veranda e terrazzo a livello, e soprastante **sottotetto in parte abitabile**, il tutto afferente al Lotto unico. Nel complesso le **finiture esterne** sono in **mediocre stato di conservazione e manutenzione**.

Seguono le foto del fabbricato →



Foto 1 – Vista dell'accesso al fabbricato di ubicazione del Lotto unico pignorato da Corso Tito Zaniboni, attraverso un cancello che conduce alla corte esclusiva.



Foto 2 – Viabilità principale che costeggia il fabbricato di ubicazione del Lotto unico pignorato. In evidenza l'ingresso attraverso la corte esclusiva.



Foto 3 – Vista dell'accesso al fabbricato, facente parte del Lotto unico pignorato, dalla corte esclusiva.

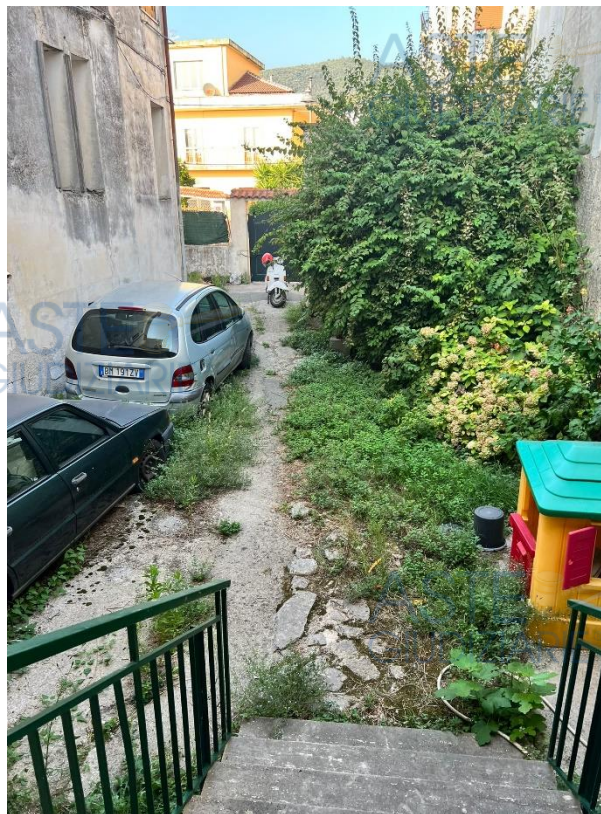


Foto 4 – Particolare dello stato mediocre di spazi e camminamenti condivisi part 263 che nulla aggiungono al valore del Lotto, ed attraverso i quali si raggiunge in maniera naturale e pacifica la scalinata visibile in basso nella foto, che permette solo ed esclusivamente da tale stradina di accedere agli interni dell'appartamento pignorato sub 10 part 278 .



Foto 5 – Vista del fabbricato, facente parte del Lotto unico pignorato, da sud – ovest. In evidenza, il terrazzo a livello e la veranda.

DESCRIZIONE INTERNI LOTTO UNICO:

L'intero Lotto Unico Sub. 10 si sviluppa su due livelli, oltre il sottotetto, e l'accesso agli interni avviene dalla corte esclusiva, in **assenza di ascensore**. L'Abitazione si compone al piano seminterrato di due cantine, al piano rialzato dell'appartamento di cinque vani ed accessori, con veranda e terrazzino a livello, e soprastante sottotetto in parte abitabile.

Nel dettaglio, l'**Appartamento al piano rialzato** si compone di **5 vani**, ovvero di **2 bagni, 1 ripostiglio, 1 ingresso, 1 veranda e 1 terrazzino a livello**:

- **Ingresso** di dimensioni ridotte;
- **Ingresso - Soggiorno** molto ampio, con finestra in affaccio nella corte esclusiva e dotato di camino;
- **Studio**, dotato di finestra in affaccio nella corte esclusiva, con scala interna che conduce al piano sottotetto;
- **Cucina - Pranzo**, collegata alla veranda;
- **Camera da letto matrimoniale**, dotata di finestra;
- **Camera da letto singola**, dotata di finestra;
- **Bagno** con vasca, dotato di finestra, con finiture in buone condizioni di conservazione e manutenzione;
- **Bagno di servizio**;
- **Ripostiglio**;
- **Veranda**, con lievi tracce di infiltrazioni a soffitto e **terrazzino a livello**.

L'appartamento esecutato gode di una mediocre esposizione e luminosità.

La pavimentazione degli ambienti, uniforme per l'intero appartamento, è realizzata con piastrelle quadrate di media pezzatura, in buone condizioni. Le finiture del bagno sono anch'esse in buone condizioni di conservazione e manutenzione; i rivestimenti sono realizzati con piastrelle quadrate. Gli infissi interni consistono di porte in legno, in buone condizioni. Gli infissi esterni sono in legno, in discrete condizioni, e sono muniti di persiane. Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice tradizionale, in discreto stato di conservazione. Sono presenti termosifoni in ogni stanza. L'Appartamento è dotato di **solare termico**, posto sulle falde del tetto. In generale l'impiantistica appare adeguata.

Le **Cantine**, afferenti sempre al Sub. 10, sono ubicate al **piano terra** e sono facilmente accessibili tramite rampa dalla corte esclusiva. Il locale presenta due ambienti privi di pavimentazione e tinteggiatura alle pareti. In generale, **le due cantine risultano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione**.

Il **Sottotetto parzialmente abitabile**, anch'esso afferente al Sub.10, si compone di **un unico vano**, adibito a camera da letto, con terrazzo a tasca. Al sottotetto si accede tramite scala interna in ferro e legno. La pavimentazione dell'ambiente, uniforme all'appartamento al piano rialzato, è realizzata con piastrelle quadrate di media pezzatura, in buone condizioni.

Alla luce di quanto detto, **lo stato generale di conservazione e manutenzione del Lotto unico nel suo complesso si può considerare sostanzialmente discreto.**

FOTO INTERNI LOTTO UNICO:



Foto 6 – All'appartamento situato al piano rialzato si accede tramite un doppio ingresso. Si notino i due portoncini.

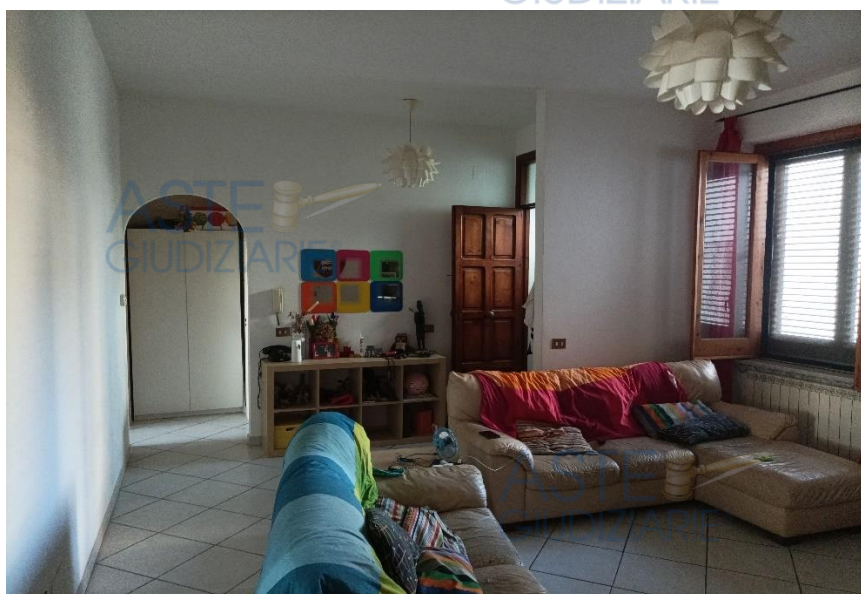


Foto 7 – Dal piccolo ingresso si accede al soggiorno, abbastanza luminoso data la presenza di un'ampia finestra. Si noti la pavimentazione in buono stato di conservazione. L'ambiente è dotato di termosifone.



Foto 8 – Soggiorno, ripreso da diversa angolazione. Dal soggiorno si accede agli altri ambienti dell'appartamento. Si noti la presenza del camino.



Foto 9 – Studio, collegato al soggiorno, dotato di ampia finestra.



Foto 10 – Studio, ripreso da altra angolazione. Si noti la presenza della scala interna in ferro e legno che conduce al piano sottotetto.



Foto 11 – Disimpegno, accessibile dal soggiorno, che conduce al bagno principale e alla camera da letto singola. Si noti la pavimentazione uniforme per tutto l'appartamento.



Foto 12 – Camera da letto singola. Si noti la presenza di una finestra e di un termosifone.



Foto 13 – Bagno principale, dotato di vasca e finestra. Si noti la presenza di termoarredo e le finiture in buono stato di conservazione. Le porte interne, in buono stato di conservazione, sono in legno.

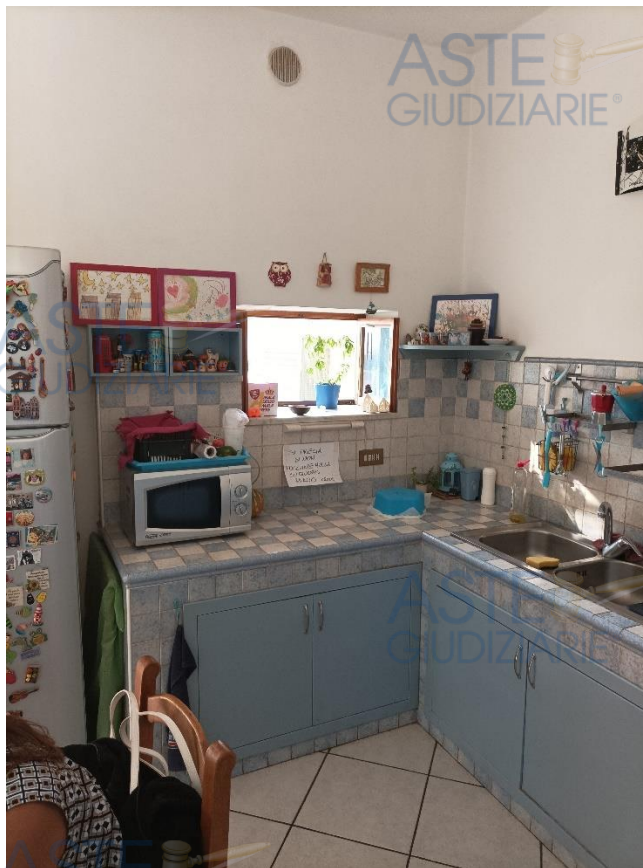


Foto 14 – Cucina – Pranzo, accessibile dal soggiorno. Si noti la cucina realizzata in muratura. L'ambiente cucina è direttamente connesso alla veranda e risulta essere poco luminoso, con la presenza di una sola piccola finestra.

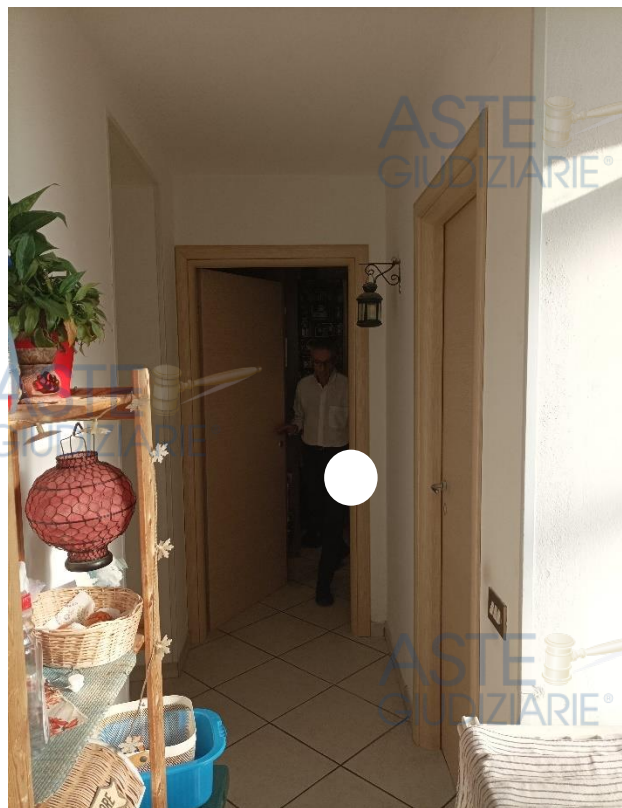


Foto 15 – Disimpegno, che conduce al bagno di servizio, al ripostiglio e alla camera patronale. Al disimpegno si accede attraverso la veranda.



Foto 16 – Camera da letto matrimoniale, dotata di finestra e termosifone. Si noti la pavimentazione uniforme nell'intero appartamento.



Foto 17 – Veranda, collegata all'ambiente cucina. Si notino le infiltrazioni d'acqua sul soffitto. Dalla veranda si accede al terrazzino a livello.



Foto 18 – Dalla veranda si accede al terrazzino a livello. Il terrazzino è in affaccio su corte di altra proprietà.



Foto 19 – Il terrazzino a livello e la veranda, visti da altra angolazione. Il terrazzino è posto a diverse quote.



Foto 20 – Sul terrazzino a livello è installata una caldaia.



Foto 21 – L'appartamento è dotato di caldaia.

Seguono le foto del **Sottotetto**, afferente al Sub. 10 esecutato →



Foto 22 – Scala in ferro e legno che dallo studio ubicato al piano rialzato conduce al piano sottotetto.



Foto 23 – Piano sottotetto, composto da un unico ambiente adibito a camera da letto.



Foto 24 – Camera da letto al piano sottotetto ripreso da altra angolazione. Si noti la presenza di un porta-finestra che conduce al terrazzo a tasca.

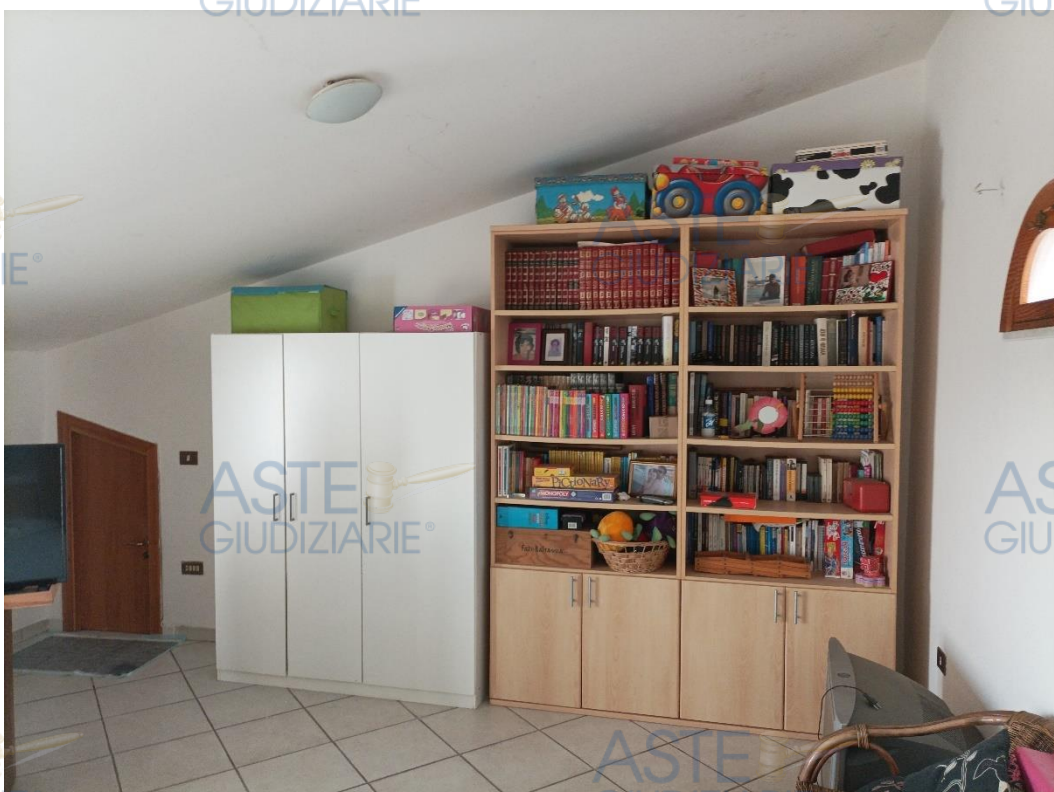


Foto 25 – Camera da letto al piano sottotetto. Si noti la presenza di una porta a sinistra dalla quale si accede al sottotetto non abitabile.



Foto 26 – Parte del sottotetto non abitabile, a causa dell'altezza ridotta.



Foto 27 – Terrazzo a tasca al piano sottotetto, accessibile dalla camera da letto.



Foto 28 – Impianto solare termico posto sulla copertura a falde.

Seguono le foto del Seminterrato dove si trovano le CANTINE, afferenti al Sub. 10 esecutato →



Foto 29 – Piano seminterrato, composto da due vani adibiti a cantina. Si noti l'accesso tramite rampa in cemento dalla corte esclusiva. È presente un'unica piccola finestra.



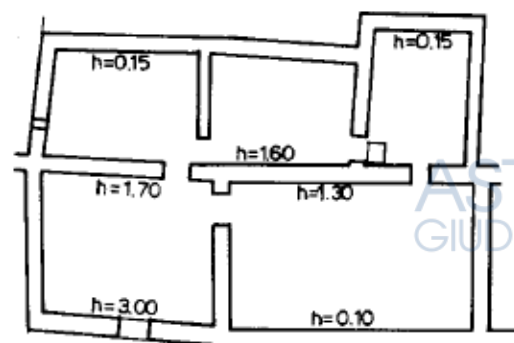
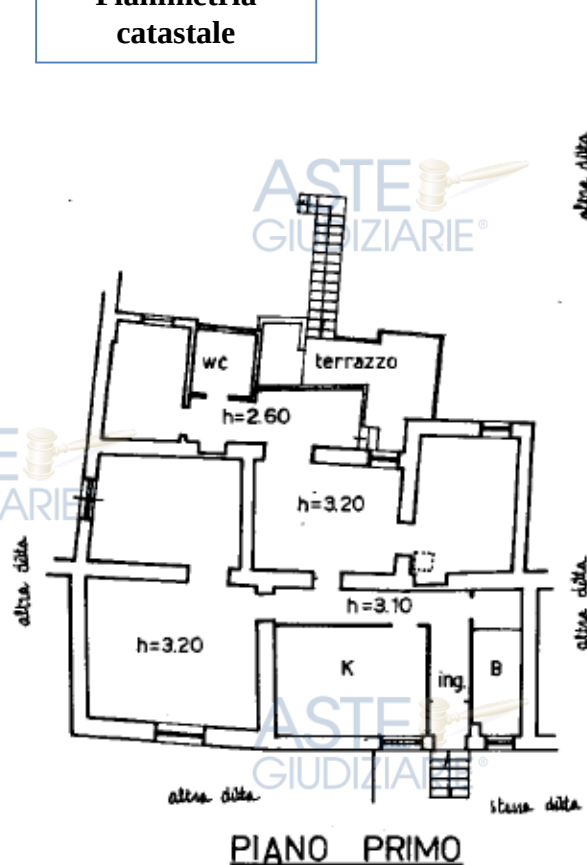
Foto 30 – Piano seminterrato, composto da due vani adibiti a cantina. In evidenza il primo vano, accessibile direttamente dalla corte esclusiva. Si notino le finiture in pessimo stato di conservazione e manutenzione.



Foto 31 – Piano seminterrato, ulteriore vano adibito a cantina. Si noti il pessimo stato di conservazione e manutenzione.

PLANIMETRIA CATASTALE

Planimetria catastale



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Planimetria catastale del Lotto Unico (Foglio 31 Part.IIa 278 Sub. 10) pignorato (scala 1:100) con quote e superfici.

PLANIMETRIE DIGITALIZZATE

Planimetria digitalizzata Piano Rialzato

Altezza Piano Rialzato = h 300 cm

Superficie utile interna mq 123.60

Superficie utile balconi mq 13.41

Superficie utile totale mq 137.01



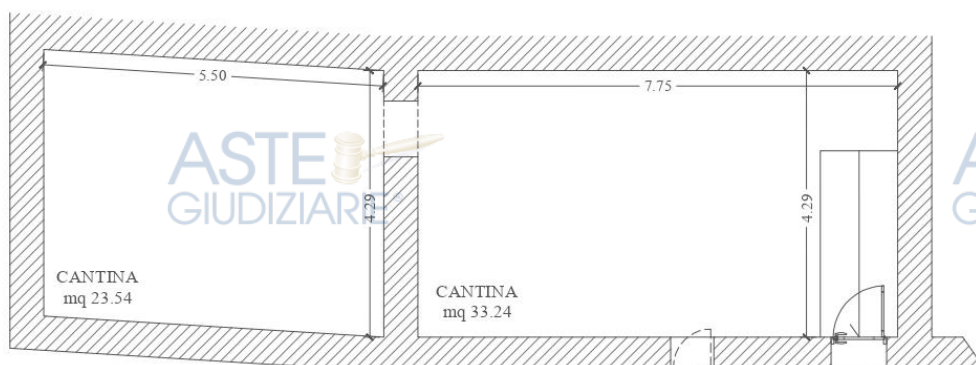
Planimetria Appartamento Piano Rialzato di cui al Lotto Unico, in scala 1:100 con quote, superfici e destinazioni d'uso degli ambienti.

**Planimetria digitalizzata
Piano Seminterrato**

Altezza Piano Seminterrato = h 230 cm

Superficie utile interna

mq 56.78



Planimetria Cantine Piano Terra di cui al Lotto Unico in scala 1:100 con quote, superfici e confini.



Altezza Media Piano Sottotetto = h 240 cm

**Planimetria digitalizzata
Piano Sottotetto**

Superficie utile interna

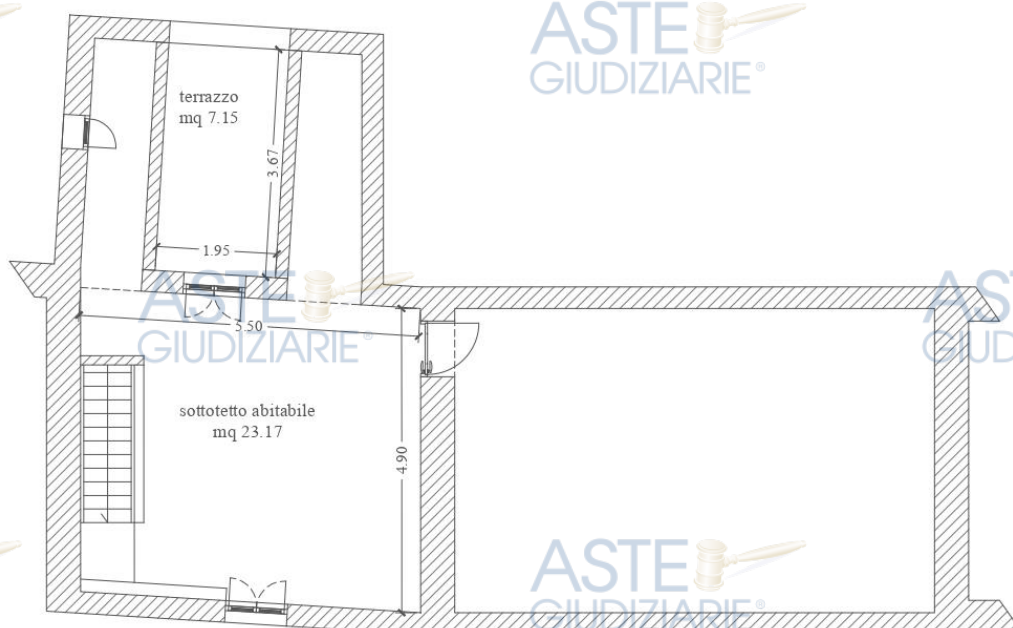
mq 23.17

Superficie utile balconi

mq 7.15

Superficie utile totale

mq 30.32



Planimetria Sottotetto in parte abitabile di cui al Lotto Unico in scala 1:100 con quote, superfici e confini.

COMPUTO SUPERFICI LOTTO UNICO

Lotto Unico (Foglio 31 Part.IIIa 278 Sub. 10)

COMPUTO SUPERFICI APPARTAMENTO:

- Ingresso = 1,30 mq
- Ingresso - Soggiorno = 26,05 mq
- Studio = 24,70 mq
- Disimpegno = 1,60 mq
- Bagno principale = 5,10 mq
- Camera da letto 1 = 14,72 mq
- Camera da letto 2 = 13,53 mq
- Cucina = 16,07 mq
- Disimpegno = 1,84 mq
- Bagno secondario = 3,82 mq
- Ripostiglio = 9,33 mq
- Veranda = 5,54 mq

Sup. utile tot. = 123,60 mq

- Altezza netta interna = 3,00 m

Sup. totale balconi = 13,41 mq

COMPUTO SUPERFICI CANTINE:

- Cantina = 33,24 mq
- Cantina = 23,54 mq

Sup. utile tot. = 56,78 mq

- Altezza netta interna = 2,30 m

COMPUTO SUPERFICI SOTTOTETTO:

- Sottotetto = 23,17 mq

Sup. utile tot. = 23,17 mq

- Altezza netta interna media = 2,40 m

Sup. totale balconi = 7,15 mq

CONFINI LOTTO UNICO

Dal confronto con le planimetrie catastali e dal rilievo metrico, il Lotto Unico confina, come di seguito riportato.

Appartamento e Sottotetto Sub. 10:

- a Sud-Est, tramite tamponamento esterno, ingresso e affaccio finestrato, con altra Particella non eseguita;
- a Nord-Est, tramite tamponamento esterno e affaccio finestrato, con corte esclusiva afferente ad altra particella non eseguita;
- a Nord-Ovest, tramite tamponamento cieco, con altra Particella non eseguita;
- a Sud-Ovest, tramite tamponamento finestrato, con altra Particella non eseguita.

Cantine Sub. 10:

- a Sud-Est, tramite tamponamento cieco, con altra Particella non eseguita;
- a Nord-Est, tramite tamponamento esterno, ingresso e affaccio finestrato, con corte esclusiva afferente ad altra particella non eseguita;
- a Nord-Ovest, tramite tamponamento cieco, con altra Particella non eseguita;
- a Sud-Ovest, tramite tamponamento cieco, con altra Particella non eseguita.

Nota: I confini del Lotto in oggetto risultano in definitiva nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a tamponamenti, affacci ed ingressi chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda alla relazione grafico fotografica ugualmente oggetto di deposito telematico.

Quesito 5:

“Precisi la provenienza del bene al debitore eseguito e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”

TITOLO DI PROPRIETÀ PRINCIPALE

Il Lotto Unico pervenne all’Esecutato **Sig. OMISSIS**, coniugato in regime di separazione legale dei beni, con Atto di Compravendita del 24/10/2003, con acquisto fattone dalla Sig.ra OMISSIS (Soggetto Terzo non eseguita). Di seguito, si riportano gli estremi dell’Atto principale (***Titolo di proprietà ultraventennale***):

- **All.3b) Nota di Trascrizione Titolo di Proprietà Principale** (*Atto di Compravendita ultraventennale*) **Atto di Compravendita per Notaio OMISSIS del 24/10/2003 rep. 29498, trascritto il 29/10/2003 ai numeri R.G. 37317 R.P. 27393;**

Si ribadisce nuovamente che, nella **Certificazione Notarile** a firma del Notaio Dott. OMISSIS depositata agli Atti del Procedimento, la data di stipula del Titolo di Proprietà principale (ovvero l’Atto di Compravendita ultraventennale per Notaio OMISSIS) viene erroneamente indicata nel giorno 24/10/2023, mentre la data corretta risulta essere quella del 24/10/2003.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla **Certificazione Notarile** di cui sopra, depositata dal Creditore Procedente agli Atti del Procedimento, e agli **All.ti 3** del presente Elaborato Peritale.

Quesito 6:

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

Poiché il Lotto Unico (Abitazione su tre livelli oltre sottotetto Sub. 10) è pignorato per l'intero in capo all'Esecutato OMISSIS, ovvero **il pignoramento aggredisce la piena proprietà in quota 1/1, non si pongono esigenze divisionali**. Il bene esecutato, peraltro, è stato acquistato dal Debitore in regime di separazione legale dei beni come indicato anche nell'atto di provenienza.

In riferimento ad una possibile divisione del cespite esecutato, si chiarisce che **l'unità immobiliare è materialmente indivisibile**, essendo la stessa dotata di unico accesso e unici allacciamenti delle utenze, nonché censita sotto l'unico Sub. 10. Per altro non si pongono esigenze divisionali di sorta.

Quesito 7:

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

Per quanto attiene alla **situazione di possesso materiale** del LOTTO UNICO si specifica quanto segue:

- Il Lotto Unico risulta **privo di contratti di Locazione e con utenza elettrica ed idrica entrambe attive**. Pertanto lo stesso è da ritenersi **libero ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 106/2023**;
- **Relativamente al Possesso Materiale dell'immobile**, l'Abitazione è nel possesso dell'Esecutato sig. OMISSIS, che ha consentito l'accesso, e che ne fruisce come propria residenza principale, unitamente al nucleo familiare.

Resta inteso che, sullo stato di possesso in itinere di procedura, potrà più compiutamente relazionare la Custodia Giudiziale stessa nella persona della ***preg.ma Avv. Aurora Adesso***.

Quesito 8:

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

Consultando i dati medi dell’Osservatorio, i dati medi del Borsino Immobiliare e i dati medi del Listino, eseguendone una media equi-ponderale, risulta il seguente valore unitario medio di locazione del cespite pignorato:

$$V_{\text{unitario_locativo}} [\text{€/m}^2] = \frac{\frac{2,00 + 2,70}{2} + 3,50 + 2,34}{3} = 2,73 \text{ €/m}^2 \text{ mensili} \approx \mathbf{2,70 \text{ €/m}^2 \text{ mensili}}$$

Moltiplicando tale valore unitario medio per la consistenza metrica superficie totale dell’Appartamento al piano rialzato con balconi (137,01 mq) e considerando 30,32 mq di sottotetto abitabile comprensivo di terrazzo a livello, non contemperando invece sia la porzione afferente alle cantine (in quanto mancante dei requisiti di fruibilità immediata), sia la porzione di sottotetto non abitabile, si ottiene il seguente **canone mensile di locazione** con riferimento all’intero bene, arrotondato per leggero difetto, stante l’assenza di ascensore e le necessità di manutenzioni di corte e cantinato:

CANONE LOCATIVO:

$$167,33 \text{ mq} \times 2,70 \text{ €/m}^2 \text{ mensili} \approx 451,79 \text{ €/m}^2 \text{ mensili} = \mathbf{400,00 \text{ €/m}^2 \text{ mensili}}$$

Resta ferma, in ogni caso, la più ampia facoltà della Custodia Giudiziale di prevedere qualsiasi importo in termini di indennità di occupazione. Si ribadisce nuovamente che il cespite risulta privo di contratti di locazione.

Quesito 9:

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

Come desumibile dall’Estratto-Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del 09/10/2023, **l’Esecutato OMISSIS risulta coniugato** con la **Sig.ra OMISSIS (Soggetto Terzo non esecutato)** con **matrimonio contratto il 04/10/2003, in regime di separazione legale dei beni**.

Dunque, la **data del matrimonio (04/10/2003) risulta antecedente alla stipula dell’Atto di Compravendita del Lotto Unico del 24/10/2003**. Per altro il regime patrimoniale di separazione dei beni non innesca nessuna questione divisionale.

Quesito 10:

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico,

ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem). ”

All'esito del sopralluogo C.T.U./Custode del 12/10/2023, **l'intero Fabbricato Part. 278 di Corso Tito Zaniboni civ. 30 è sprovvisto di Amministrazione Condominiale esterna**, stante comunque la presenza di corte con accessi di fatto verso immobili non eseguiti. Resta inteso che in assenza di condominio formalmente costituito gli aspetti inerenti le diverse proprietà immobiliari saranno regolati da rapporti di buon vicinato.

Inoltre, sul LOTTO UNICO, inoltre, **non sussistono vincoli e oneri di altra natura**.

Quesito 11:

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince **l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli**, i cui estremi sono di seguito riportati:

- **All.6c) Nota di iscrizione di Ipoteca Volontaria IN RINNOVAZIONE per concessione a garanzia di mutuo** (Atto notarile del 24/10/2003 per Notaio Dott. OMISSIS rep. 29499) iscritta il 05/09/2023 ai numeri R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS, a favore di OMISSIS (Creditore Ipotecario cessionario del credito, tramite una serie di passaggi, all'attuale Procedente OMISSIS) contro il Debitore OMISSIS. L'iscrizione grava sul Lotto Unico eseguito Sub. 10;
- **All.6e) Nota di iscrizione di Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo** (Atto notarile del 24/10/2003 per Notaio Dott. OMISSIS rep. 29499) iscritta il 29/10/2003 ai numeri R.G. 37318 R.P. 6215, a favore di OMISSIS (Creditore Ipotecario cessionario del credito, tramite una serie di passaggi, all'attuale Procedente OMISSIS) contro il Debitore OMISSIS. L'iscrizione grava sul Lotto Unico eseguito Sub. 10.
- **All.2a) Atto di Pignoramento**: Pignoramento del 03/05/2023 trascritto il 23/05/2023 Presentazione n. 24 ai numeri R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS (pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 106/2023), a favore di OMISSIS (Creditore Procedente, cessionario del credito ipotecario) contro il Debitore Sig. OMISSIS (Debitore proprietario del **Lotto Unico N.C.E.U. Giffoni Sei Casali Foglio 31 Part. 278 Sub. 10 in**

Corso Tito Zaniboni n°30). Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 77.247,47 € oltre successive occorrenze, interessi e spese, e grava sul Lotto Unico come sopra identificato.

Si indica di seguito anche il **quadro generale** relativo ai **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 alla presente Procedura Esecutiva E.I. 106/2023, sono pari a **(n. 1 Pignoramento e n. 2 Ipoteche volontarie una originaria e una in rinnovazione)**:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento Attuale (x 2)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca Volontaria (banca-privato) (x 2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00

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

Costi Complessivi delle relative cancellazioni = 658,00 €

Detto importo esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima, risulterebbe, peraltro, presumibilmente a carico della Procedura e non già dell'Acquirente finale.

Per ulteriori dettagli sulle formalità si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.

Quesito 12:

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

Dagli accessi effettuati presso l'Agenzia del Territorio sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5 - DATI CATASTALI** di seguito riepilogati per comodità di lettura.

LOTTO UNICO

- All.5a) **Visura storica per immobile** (Lotto Unico) N.C.E.U. Giffoni Sei Casali Foglio 31 Part. 278 Sub. 10;
- All.5b) **Planimetria Catastale** (Lotto Unico) N.C.E.U. Giffoni Sei Casali Foglio 31 Part. 278 Sub. 10, scala 1:200;
- All.5c) **Mappa Wegis** – N.C.E.U. Giffoni Sei Casali Foglio 31 Part. 278, scala 1:1000.

Dagli accessi effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - **Ufficio Pubblicità Immobiliare** - sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sugli immobili. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6 - VISURE IPOTECARIE**:

- All.6a) **Elenco Formalità per Soggetto** (Sig. OMISSIS C.F.: OMISSIS – Debitore esecutato);
- All.6b) **Elenco Formalità per Immobile** (Lotto Unico censito in N.C.E.U. Giffoni Sei Casali Foglio 31 Part. 278 Sub. 10);
- All.6c) **Nota di iscrizione di Ipoteca Volontaria IN RINNOVAZIONE per concessione a garanzia di mutuo** (Atto notarile del 24/10/2003 per Notaio Dott. OMISSIS rep. 29499) iscritta il 05/09/2023 ai numeri R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS, a favore di OMISSIS (Creditore Ipotecario cessionario del credito, tramite una serie di passaggi, all'attuale Procedente OMISSIS) contro il Debitore OMISSIS. L'iscrizione grava sul Lotto Unico esecutato Sub. 10;
- All.6d) **Nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento**: Pignoramento del 03/05/2023 trascritto il 23/05/2023 Presentazione n. 24 ai numeri R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS (pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 106/2023), a favore di OMISSIS

(Creditore Procedente) contro il Debitore Sig. OMISSIS (Debitore proprietario del Lotto Unico N.C.E.U. Giffoni Sei Casali Foglio 31 Part. 278 Sub. 10 in Corso Tito Zaniboni n°30). Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 77.247,47 € oltre successive occorrendo, interessi e spese, e grava sul Lotto Unico come sopra identificato.

- **All.6e) Nota di iscrizione di Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo** (Atto notarile del 24/10/2003 per Notaio Dott. OMISSIS rep. 29499) iscritta il 29/10/2003 ai numeri R.G. 37318 R.P. 6215, a favore di OMISSIS (Creditore Ipotecario cessionario del credito, tramite una serie di passaggi, all'attuale Procedente OMISSIS) contro il Debitore OMISSIS. L'iscrizione grava sul Lotto Unico esecutato Sub. 10.

All'esito di un controllo incrociato, **non risultano incongruenze sostanziali che possano inficiare la prosecuzione della presente E.I. 106/2023.**

Quesito 13:

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 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.”

Relativamente agli **Aspetti Edilizi/Urbanistici**, l'intero **Fabbricato Part.IIa 278 afferente al Sub. 10 esecutato**, risulta essere di **edificazione ante 1967**.

Inoltre, lo stesso **Sub. 10 esecutato**, successivamente, come si evince anche dal Titolo di Proprietà del 2003, **al 24/10/2003 non sarebbe stato oggetto di opere o interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi, neanche in sanatoria.**

In ogni modo **il sottoscritto CTU ha scrupolosamente istruito pratica di accesso agli atti tramite PEC del 09-10-2023 non avendo tuttavia ricevuto nessun riscontro formale dall'ufficio Tecnico Comunale.**

Comunque, per contatti intercorsi con il Settore Tecnico di Giffoni Sei Casali, informalmente e per le vie brevi sollecitati, si è avuto modo di appurare **l'inesistenza di pratiche Edilizie recenti**, benché **l'intera Abitazione sia stata oggetto di ristrutturazione interna di fatto in epoche recenti**, presumibilmente con lavori svolti in economia senza espletamento di iter autorizzativo.

Dunque, fermo restando il parere degli enti preposti per competenza, preso atto della **difformità della Planimetria assentita** con quanto riscontrato effettivamente sui luoghi a tutti i livelli del Fabbricato (piano seminterrato, rialzato e sottotetto), ai fini puramente estimativi, **il sottoscritto C.T.U. ha contemperato prudenzialmente e, a fini puramente estimativi, l'abbattimento del 10% legato alla Pratica DOCEA di riaggiornamento planimetrico catastale**, da porre in essere secondo facoltà e a carico dell'Acquirente, istruendo all'uopo apposite pratiche edilizie con i giusti crismi di regolarità.

Quesito 14:

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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del Lotto Unico, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, il C.T.U. ha desunto i valori unitari medi della tre fonti indirette **OMI, BORSINO e LISTINO**, onde pervenire al prezzo base di vendita. 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. Seguono dunque, i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato.

Procedimento Mono-parametrico su base indiretta VALORI OMI/BORSINO/LISTINO

La valutazione dei Cespiti di cui al Lotto Unico è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle Fonti Indirette, quali (cfr. All.ti 9 Vol. Allegati):

- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ Il **Listino metro quadro/FIAIP**, patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre 40 agenti immobiliari;
- ❖ ***l'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI)***, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare, i valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per

eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

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 mq (€/mq), 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.

STIMA VALORI UNITARI E VALORI A BASE D'ASTA

I dati medi forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alle Abitazioni in **Località Capitignano di Giffoni Sei Casali (SA)**, forniscono in cifra tonda il seguente VALORE BASE UNITARIO del Lotto Unico (cfr. All.ti 9):

$$V_{\text{Abitazioni}} = \left(\frac{740,00 + 1.100,00}{2} + 1.200,00 + 851,00 \right) / 3 = 990,33 \text{ €/mq} \approx 1.000,00 \text{ €/mq}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali, sono state utilizzati i seguenti **coefficienti legati a fattori di minusvalenza** e a fattori di **destinazione d'uso dei cespiti**:

- l'aliquota del 25% per contemperare la presenza di balconi/terrazzi a livello;
- l'aliquota del 60% data la presenza di sottotetto parzialmente abitabile;
- l'aliquota del 20% per la stima della cantina in pessimo stato di conservazione.

Contemperando, dunque, le aliquote minusvalenti di cui sopra, si ottiene in **cifra tonda** il seguente **VALORE A BASE D'ASTA del Lotto Unico nella sua interezza**, apportando un'ultima riduzione del 10% per contemperare l'istruzione di DOCFA, SCIA in sanatoria di riaggiornamento planimetrico, e asseverazione. Diritti e oneri per la sanatoria relativamente al Comune di Giffone Sei Casali, nonché interventi per fronteggiare lievi fenomeni di degrado legati ad infiltrazioni presenti in alcuni ambienti dell'Abitazione (es.: veranda al piano rialzato) cantina e corte, come di seguito computato →

Lotto Unico:

- **Valore Abitazione Piano Rialzato:** 123,60 mq x 1.000,00 €/mq = 123.600,00 € ≈ **124.000,00 €**
- **Valore Balconi Abitazione Piano Rialzato:** 13,41 mq x 1.000,00 €/mq x 0,25 = 3.352,50 € ≈ **3.000,00 €**
- **Valore Sottotetto in parte abitabile:** 23,17 mq x 1.000,00 €/mq x 0,60 =

13.902,00 € ≈ 14.000,00 €

▪ **Valore Terrazzo a livello Piano Sottotetto:** 7,15 mq x 1.000,00 €/mq x 0,25 =

1.787,50 € ≈ 2.000,00 €

▪ **Valore Cantine al livello Piano Seminterrato:** 56,78 mq x 1.000,00 €/mq x 0,20 =

11.356,00 € ≈ 12.000,00 €

Valore Lotto Unico (Piano Seminterrato + Piano Rialzato + Sottotetto):

155.000,00 € x 0,90 = 139.500,00 € ≈ 139.000,00 €

Valore a base d'asta intero LOTTO UNICO = 139.000,00 €

Si precisa altresì che l'aliquota di abbattimento del 10% comprende l'iter di istruzione delle pratiche edilizie eventualmente da istruire secondo facoltà dell'acquirente ai fini della procedura DOCFA catastale. Inoltre si evidenzia che la restante porzione di sottotetto ligneo, costituendo volume tecnico non condiziona il valore di stima.

Quesito 15:

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

All'esito dell'accesso C.T.U., come peraltro asserito nel Verbale dal Debitore Sig. OMISSIS, si è potuto appurare che i **beni mobili**, il cui valore si stima in circa 15.000,00 €, sono di **proprietà del Debitore stesso**, ovvero del nucleo familiare.

I costi di trasloco potrebbero stimarsi in 2.000,00 €, importo che tuttavia il sottoscritto C.T.U. non ritiene di detrarre dal valore di stima, in quanto il nucleo familiare stesso presumibilmente è interessato alla loro conservazione e, se si rendesse necessario, provvederebbe al trasloco a proprie spese.

Quesito 16:

*“Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale** (da depositare con **separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft.***

Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per

i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato."

Si riporta nuovamente la configurazione definitiva del Lotto Unico.

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (R.G.E.I. N. 106/2023)

Il **Lotto unico** di cui alla presente **R.G.E.I. N. 106/2023** è costituito dai seguenti **immobili**:

- **Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione**, su due livelli, oltre il sottotetto, composto al piano seminterrato da **due cantine**, al piano rialzato dall'**abitazione di cinque vani ed accessori**, con veranda e terrazzino a livello, e soprastante **sottotetto in parte abitabile**, corte di accesso esterna. Il cespite è sito in **Corso Tito Zaniboni civico 30**, frazione **Capitignano di Giffoni Sei Casali (SA)**.

DATI CATASTALI:

- **Appartamento per civile abitazione: N.C.E.U. Giffoni Sei Casali (SA), Foglio 31 Part.lla 278 Sub. 10**, cat. A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 226,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 222,00 m², rendita catastale 418,33 €, piano 1, Via Tito Zaniboni.
- **Corte via Zaniboni n°30, indentificato al Catasto Terreni del Comune di Giffoni sei Casali in Foglio 31 Part. 263 , si precisa che il bene part. 263 di proprietà esclusiva del debitore, secondo quanto da quest'ultimo dichiarato in sede di accesso sarebbe utilizzato da terzi per il passaggio. Tale servitù di passaggio non trova rispondenza in trascrizioni formali.**



Foto - Vista dell'accesso al fabbricato di ubicazione del Lotto unico pignorato da Corso Tito Zaniboni.

Valore a base d'asta intero Lotto Unico: **139.000,00**

NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA:

- I dati catastali del Lotto Unico coincidono con i dati riportati nell'Atto di pignoramento e non insistono altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 106/2023 e NON ESISTE ELABORATO PLANIMETRICO afferente alla Part.lla 278. Andrebbe, semplicemente, aggiornato il dato relativo ai piani costituenti il Sub. 10 (attualmente in visura: piano 1), che sono effettivamente tre (seminterrato, rialzato e sottotetto).
- La planimetria catastale, afferente al Sub. 10 e relativa all'**Appartamento al piano rialzato**, non risulta essere conforme allo stato di fatto, riscontrato durante il sopralluogo, per quanto concerne la distribuzione interna, stanti l'eliminazione di alcuni tramezzi, l'apertura di due porte e lo sviluppo differente planimetrico del terrazzo con relativa scala esterna.
- La planimetria catastale, sempre afferente al Sub. 10 e relativa alle **Cantine al piano seminterrato**, risulta essere sostanzialmente conforme. Tuttavia, la scala di accesso riportata in planimetria nello stato di fatto è sostituita da una rampa in cemento.
- La planimetria catastale, sempre afferente al Sub. 10 e relativa al **Sottotetto**, non risulta essere conforme allo stato di fatto, riscontrato durante il sopralluogo, per quanto concerne la consistenza dei vani e la presenza di un terrazzino a tasca.

Altresì, non risulta alcuna incongruenza sostanziale tra i dati riportati nelle visure catastali ed i dati contenuti sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione dello stesso.

Quesito 17:

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

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA LOTTO UNICO

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in codesto elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale. Tale **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto Tecnico in data sopralluogo congiunto C.T.U./Custode del **11/10/2023**. Detto rilievo è stato effettuato con fotocamera Olympus modello Optical Digital µ 600-6,0 megapixel. Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. **Formato JPEG;**
2. **Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus);**
3. **Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi;**
4. **Profondità in bit: 24;**
5. **Rappresentazione del colore: sRGB;**
6. **Distanza focale: 6 mm;**
7. **Tempo d'esposizione F.3,1;**
8. **Esposizione automatica: 1/40 sec;**
9. **Velocità ISO: ISO-60.**

L'inquadratura del **Lotto Unico** eseguito è stato effettuato sia **esternamente**, tramite:

- **individuazione dell'accessibilità e caratteristiche delle pertinenze;**
- **localizzazione degli accessi;**
- **individuazione dell'unità immobiliare,**

che **internamente**:

- **individuazione dei vani.**

Il rilievo fotografico è stato incluso in una relazione grafico fotografica, redatta in separato file, privo di dati sensibili, e destinabile alla pubblicità immobiliare.

Quesito 18:

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

Nell'ambito della presente E.I. 106/2023, non si è reso necessario contattare l'Ill.ma G.E. durante le operazioni peritali e sono stati trovati debiti riscontri presso i Pubblici Uffici.

Quesito 19:

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

Nell’ambito della presente E.I. 106/2023, **risulta già nominato Custode Giudiziario**, nella persona della **preg.ma Avv. Aurora Adesso**, a cui il sottoscritto C.T.U. si terrà a completa disposizione durante l’iter della presente Procedura Esecutiva.

Con riferimento agli **aspetti strutturali** si evidenzia come l’immobile **non necessiti di particolari interventi manutentivi strutturali né ordinari né straordinari**.

Segue **Congedo C.T.U.** →

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione, composta da n° **48 pagine intestazione compresa** e n. **10 Gruppi di Allegati** (oltre relazione grafico-fotografica, scheda sintetica *Esperto Stimatore e istanza di liquidazione*), sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, deposito le seguente configurazione definitiva del Lotto.

Salerno, 10/04/2025

Con osservanza

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it