



**TRIBUNALE di SALERNO**

III SEZIONE CIVILE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E.: *Dott.ssa Faracchio Enza*

**ORIGINALE** agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa **OMISSIS**  
 Contro..... **OMISSIS**  
 Custode..... **AVV. ANNITA CARPINELLI**  
 R. G. Esec. N. .... **185/2024**  
 Udienza modalità di vendita ..... **25/03/2025**

**CONSULENZA TECNICA di UFFICIO  
 PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE**



11 marzo 2025

**L'Esperto**  
*Dott. Ing. Carmine Manzo*

**TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE  
CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. ILL.MA DOTT.SSA ENZA FARACCHIO**

**E.I. n. R.G.E. 185/2024**

**RELAZIONE DI ELABORATO PERITALE**

**(udienza fissazione modalità di vendita: 25/03/2025)**

Pag. 2 a 86

**CREDITORE PROCEDENTE:  
OMISSIS**

**DEBITORE:  
OMISSIS**

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**

**Dott.ssa Annita Carpinelli**

P.E.C.: [avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvannitacarpinelli@pec.ordineforense.salerno.it)

**Marzo 2025**

ASTE  
GIUDIZIARIE® **INDICE**

<b>1) PARTE EPIGRAFICA</b>	<b>Pag. 09</b>
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
<b>2) PARTE DESCRITTIVA</b>	<b>Pag. 15</b>
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	
<b>3) PARTE VALUTATIVA</b>	<b>Pag. 18</b>
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Quesito 1-2-3 Verifica Documentazione	<b>Pag. 18</b>
Quesito 4 – Identificazione Catastale e descrizione dei beni	<b>Pag. 22</b>
Quesito 5 –Provenienza dei beni	<b>Pag. 49</b>
Quesito 6 – Eventuale divisione dei beni	<b>Pag. 51</b>
Quesito 7 – Stato di possesso dei beni	<b>Pag. 52</b>
Quesito 8 – Probabile canone di locazione	<b>Pag. 54</b>
Quesito 9 – Regime patrimoniale del debitore	<b>Pag. 55</b>
Quesito 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente	<b>Pag. 56</b>
Quesito 11 – Formalità e vincoli da cancellare	<b>Pag. 57</b>
Quesito 12 – Visure catastali e ipotecarie	<b>Pag. 60</b>
Quesito 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica	<b>Pag. 64</b>
Quesito 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	<b>Pag. 67</b>
Quesito 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili	<b>Pag. 79</b>
Quesito 16 – Riepilogo/ Descrizione finale	<b>Pag. 80</b>
Quesito 17 – Reperti fotografici stato dei luoghi	<b>Pag. 81</b>
Quesito 18 – Comunicazioni informali/formali G.E.	<b>Pag. 83</b>
Quesito 19 – Collaborazione con Custode/Delegato alla vendita	<b>Pag. 84</b>
Conclusioni	<b>Pag. 85</b>

## CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

### LOTTO UNICO (E.I. 185/2024)

#### ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:

Unità abitativa di tipo popolare, in stato dismesso distribuita su più livelli tra piano Seminterrato, Terra, Primo e Sottotetto non abitabile, dalle caratteristiche unifamiliari, pur con taluni accessi comuni entro un compreso di case, sito in Via Italia, *civ. 21*, alla *frazione Pezzano-Filetta* del comune di San Cipriano Picentino (SA).

**Dati catastali:** N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA), Foglio 8, Particella 77, Subalterno 1, Via Italia n. 21, Piano Seminterrato, Terra, Primo e Sottotetto, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 91 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte: 88,00 m<sup>2</sup>), Rendita 271,14 €.

Pag. 4 a 86

L'Unità Immobiliare Sub. 1, pur essendo formalmente censita attraverso un unico subalterno catastale, è di fatto costituita e sviluppata su quattro livelli, piano seminterrato, terra, primo e sottotetto non abitabile, quest'ultimo con altezza minima di 0,50 m ed altezza massima 1,90 m, con planimetrie stato effettivo dei luoghi, in particolare piano seminterrato e terra, che presentano taluni difformità dalla planimetria catastale.

Il cespite pignorato (intero diritto di piena proprietà eseguito in quota 1/1, in quanto pervenuto al debitore per atto di compravendita del 12/10/2005 per Notaio Fasano Matteo Rep. 37805/17419) si trova in zona Suburbana di San Cipriano Picentino, prov. di Salerno, precisamente alla frazione *Pezzano-Filetta*, alla *Via Italia, civ. 21*, a circa 100 metri dalla chiesa di San Giovanni Battista e distante circa 3 km dal Municipio.

L'edificio unifamiliare di ricaduta del cespite eseguito, di edificazione ante 1967 non è provvisto di Amministratore Condominiale, e risulta in condizioni di conservazione piuttosto mediocri e meritevoli di interventi di ripresa generale, con struttura portante di tipo misto sia in *muratura portante*, sia in *calcestruzzo armato* (gabbia formata da barre verticali detti *pilastrini* e barre orizzontali detti *travi* incastrate agli estremi) e lastrico di copertura in parte piano scoperto, in parte a falde inclinate. Tale condizione vetusta, sia interna che

esterna, è dovuta al fatto che l'Edificio unifamiliare risulta dismesso, con utenze dislacciate, pieno di materiali di risulta e non fruibile immediatamente all'attualità, necessitando di lavori di recupero.

L'unità immobiliare esecutata (Sub. 1) al Piano Seminterrato, Terra, Primo e Sottotetto, è articolato su quattro livelli (**Superficie utile interna Piano Seminterrato pari a 31,60 m<sup>2</sup>, Superficie utile interna Piano Terra pari a 33,22 m<sup>2</sup>, Superficie utile interna Piano Primo pari a 54,36 m<sup>2</sup>, Superficie utile interna Piano Sottotetto pari a 40,67 m<sup>2</sup>, per una Superficie utile totale pari a 159,85 m<sup>2</sup> oltre ad una superficie utile totale scoperta cortile lato Est di 58,48 m<sup>2</sup>**) ed è composto da n° 2 accessi separati che conducono all'unità abitativa, una da Via Italia all'altezza del civico 21, laddove tramite portone fronte strada a due ante, sia pedonale che carrabile, si accede, al piano seminterrato con funzioni di garage e deposito. Il livello terraneo è comunicante con i vari livelli per mezzo di una scala interna: solo l'ultimo piano è raggiungibile da una scala in ferro a chiocciola esterna, ubicata sul balcone al piano primo. L'altro accesso pedonale, al piano terra, avviene da un cortile comune posto a Nord-Ovest in prossimità del civ. 32. Il **piano seminterrato** è composto da un garage, ed un vano retrostante. Il **piano terra** è composto da un corridoio, un bagno, una cucina/soggiorno ed un cortile recintato pertinenziale esclusivo provvisto di porzioni piastrellate e scala esterna. Il **piano primo** è composto da una cucina, un vano soggiorno, un bagno un corridoio, un ingresso ed una camera da letto. Infine il **piano sottotetto** è composto da un unico vano a falde inclinate con altezza min di 0,50 m ed altezza max di 1,90 m.

In particolare:

- *Il vano cucina/soggiorno al piano terra* ha un'apertura su un cortile recintato, lato Ovest su prospetto laterale, di circa 17,90 mq;
- *Il vano cucina e vano soggiorno al piano primo* hanno un'apertura su balcone comune, lato Ovest su prospetto laterale, di circa 16,66 mq;
- *Il vano sottotetto all'ultimo piano* ha un'apertura sul lastrico solare, lato Nord, su prospetto posteriore, di circa 23,92 mq.

La costruzione del Fabbricato unifamiliare di cui è parte l'unità abitativa oggetto di stima, edificazione originaria sicuramente antecedente il settembre del 1967, i

cui lavori di ristrutturazione vennero eseguiti ai sensi della L.219/81 con autorizzazione del Comune di San Cipriano Picentino del 06.10.1986, Prot. n°4597 e per le opere realizzate in difformità alla stessa è stata rilasciata dal detto Comune concessione edilizia in sanatoria in data 22.02.1989, prot. n°909, e le planimetrie assentite risultano difformi dallo stato effettivo dei luoghi (Cfr.: *Allegato 5*)

Pag. 6 a 86

Pur non essendo il **Tratto di Via Italia** (*Località Pezzano-Filetta*) particolarmente congestionato per il traffico, essendo la stessa una via secondaria in parte carrabile ed in parte pedonale con lunghezza massima di 1,50 m, esistono discrete possibilità di sosta veicolare in piazzette e slarghi limitrofi allo stesso tratto di Via Italia. In particolare 50 metri prima dell'unità abitativa (Sub. 1), vi è un parcheggio veicolare libero con fermata Bus. La **frazione Pezzano** è più in generale servita dalla Strada provinciale la Sp 26a, e da una rete di strade comunali adiacenti. Il Municipio di San Cipriano Picentino risulta distante circa 3 km dalla ricaduta del Lotto Unico. L'edificio unifamiliare part. 77, affaccia a Nord-Est su part. 74 non eseguita, a Sud-Ovest affaccia su part. 308 non eseguita, mentre a Sud-Ovest affaccia su stradina comunale Via Italia larga 1,50. L'edificio unifamiliare di ubicazione dell'unità abitativa (Sub.1) oggetto di stima si trova a 500 metri circa da una scuola elementare statale e da un centro polifunzionale per attività sportive. Nelle vicinanze del fabbricato è presente un antico beveratoio recuperato a fontana pubblica con panchine in pietra.



ACCESSO ALL'UNITA' ABITATIVA (SUB.1) PIANO SEMINTERRATO DA VIA ITALIA, ALL'ALTEZZA DEL CIV. 21



INGRESSO ALL'UNITA' ABITATIVA (SUB.1) AL PIANO TERRA, DAL CORTILE COMUNE ALL'ALTEZZA DEL CIV. 32, LATO NORD-OVEST

Vista **Affaccio prospetto principale**, a sinistra, con accesso, civ. 21, al piano seminterrato da Via Italia, stradina larga 1,50 m, all'unità abitativa Sub. 1, laddove per mezzo si una scala interna si raggiunge il piano terra e primo. Mentre a destra vista del portone di ingresso, civ. 32, all'unità abitativa, al piano terra, da cortile comune, lato Ovest.

Esperto: Ing. Carmine Manzo

[carmine.manzo@ordingsa.it](mailto:carmine.manzo@ordingsa.it)

L'unità abitativa, risulta dismessa, con utenze dislacciate, presenza di materiali di risulta e quindi non fruibile all'attualità, il tutto si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

### DATI CATASTALI LOTTO:

Il Lotto Unico risulta attualmente censito come segue:

Unità abitativa censito in *NCEU San Cipriano Picentino Fl.8, Part 77, sub. 1, Cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), Classe 1, Consistenza: 5 vani Catastali, Rendita catastale: 271,14 €*

Pag. 7 a 86

**Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 74.000,00 €**  
(EURO SETTANTAQUATTROMILA/00)

### NOTE CTU su CONFIGURAZIONE LOTTO:

✓ Il sottoscritto C.T.U ha configurato un lotto unico in quanto l'unità abitativa, seppur con ingressi separati e più livelli di impalcato, presenta caratteristiche formali di unicum abitativo, provvisto di un unico subalterno catastale sub. 1.

*Segue individuazione su base ortofotografica LOTTO UNICO→*

**INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA  
 – LOTTO UNICO – (E.I. 185/2024)**



Pag. 8 a 86

*Individuazione su base catastale ed ortofotografica del LOTTO UNICO (Edificio Unifamiliare **Particella 77**, di ubicazione dell'unità abitativa oggetto di pignoramento **Sub. 1**) In particolare, si noti la vicinanza ad un'area di verde attrezzato con panchine e pergolati, adatta per passare dei momenti in compagnia, adiacente alla chiesa di S. Giovanni Battista, ed inoltre l'edificio si trova non distante dal Palazzo Comunale (circa 3 Km).*

## 1. PARTE EPIGRAFICA

*Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.*

Il sottoscritto *Dott. Ing. Carmine Manzo*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°689b, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore, con provvedimento in data **10 novembre 2024** del G.E. *Dott.ssa Faracchio Enza*, veniva nominato come **Esperto**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **185/2024**. Lo stesso ha prestato giuramento telematicamente in data 14 novembre 2024 nella quale il G.E. gli poneva i seguenti quesiti:

Pag. 9 a 86

### 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.”*

### 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.”*

### QUESITO 5

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

Pag. 10 a 86

### QUESITO 6

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

### QUESITO 7

*“Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento 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.”*

### QUESITO 8

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

### QUESITO 9

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

Pag. 11 a 86

### 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.”*

### 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.”*

### 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.”*

### QUESITO 13

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

Pag. 12 a 86

### 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 insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.”*

### QUESITO 15

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

Pag. 13 a 86

### 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.”*

### QUESITO 17

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

**QUESITO 18**

*“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.”*

Pag. 14 a 86

**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.”*

**✓ LE PARTI**

		Nominativo	Difeso
1.	Creditore	<b>OMISSIS</b>	Avv. Omissis
2.	Debitore	<b>OMISSIS</b>	Legale di fiducia ancora non formalmente costituito

**✓ CREDITO EURO:**

Creditore Procedente	<b>OMISSIS</b>	€ <b>103.705,99</b> oltre spese e interessi
-------------------------	----------------	--

## ✓ IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Comune di San Cipriano Picentino (SA) alla Via Italia, n°21 e n° 32, sui piani seminterrato, terra, primo e sottotetto:

✚ **LOTTO UNICO:** Unità abitativa riportato al N.C.E.U. Foglio **8**, Particella **77**, Sub **1**, Cat. A/4, cl. 1, consistenza 5 vani, piano seminterrato, terra, primo e sottotetto;

I beni oggetto di pignoramento risultano di piena ed esclusiva proprietà della debitrice esecutata (OMISSIS) in quanto allo stesso pervenuto per *Atto di Compravendita per Notaio Fasano Matteo del 12/10/2005 Rep. n° 37805/17419*, ed in stato Nubile all'epoca dell'acquisto dell'unità immobiliare sub. 1 oggetto di pignoramento.

Pag. 15 a 86

## 2. PARTE DESCRITTIVA

*Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.*

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Carmine Manzo, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il Custode Giudiziario Dott.ssa Carpinelli Annita e alla presenza del suo collaboratore di fiducia Ing. Alfonso D'Arco, ha effettuato:

➤ **Primo accesso**, in data **04 dicembre 2024** alle ore 15:30, in San Cipriano Picentino (SA), alla Via Italia n°21, ovvero presso l'immobile oggetto di pignoramento (come riportato nel Verbale Operazioni Peritali – *Allegato 4*).

Sul posto non è stato rinvenuto la Debitrice per cui non è stato possibile visionare gli interni dell'unità abitativa sub. 1 oggetto di pignoramento.

Il Sottoscritto CTU ha proceduto, pertanto, ad un rilievo fotografico degli esterni del fabbricato unifamiliare part. 77 e del contesto di Via Italia, frazione Pezzano-Filetta. Da una disamina esterna del fabbricato si evince lo stato di prolungato disuso dello stesso, con infissi lato strada, in uno stato vetusto.

Il rinvio delle operazioni di accesso viene concertato unitamente con la Custodia Giudiziaria per il giovedì 19 dicembre 2024.

➤ **Secondo accesso**, in data **19 dicembre 2024** alle ore 15:30, in San Cipriano Picentino (SA), alla Via Italia n°21, ovvero presso l'immobile oggetto di pignoramento (come riportato nel Verbale Operazioni Peritali – *Allegato 4*).

Al secondo accesso ha presenziato il Sig. OMISSIS marito della Debitrice OMISSIS, il quale ci ha consentito l'accesso. Il CTU unitamente con il suo collaboratore di fiducia Ing. Omissishanno proceduto con un rilievo metrico e fotografico dell'unità abitativa sub. 1 oggetto di pignoramento.

L'unità abitativa risulta essere non inserita in organismo condominiale e senza contratto di locazione verso Terzi, in quanto la stessa si presenta con utenze dislacciate, dismessa e con presenza di materiali di risulta, dando pieno avallo tecnico alla Custodia Giudiziaria circa la pattuizione di un'indennità simbolica.

Inoltre, il Sottoscritto CTU constata le difformità catastali del piano seminterrato e terra.

Le operazioni peritali si concludono definitivamente alle ore 16:20.

Il sottoscritto esperto stimatore, si recava inoltre, presso gli uffici di Anagrafe, Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di San Cipriano Picentino (SA); svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia. Il sottoscritto si recava presso gli uffici del Catasto di Salerno, inoltre si recava presso l'Agenzia delle Entrate, gli uffici del Demanio, della Regione Campania.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

Seguono Quesiti 1-2-3→

### 3. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

#### QUESITO N° 1-2-3 – Verifica documentazione

Dica l'esperto

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

○○○

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **26/07/2024** e la certificazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata lo stesso giorno, ovvero, il **28/08/2024**, quindi entro i 120 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (successivamente Comma modificato in 60 giorni, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. N, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;).

Non sussiste stato di comproprietà dei cespiti, né ulteriori creditori iscritti diversi dal precedente, risultando Omissis S.r.l. cessionaria del credito ipotecario maturato da Banca Omissis, quest'ultima anche titolare del vincolo ipotecario alla base del titolo esecutivo. La Debitrice, con Atto di Compravendita per Notaio Fasano Matteo del 12/10/2005, ha acquistato il cespite oggetto di pignoramento in stato nubile, e la provenienza ultraventennale risale a Compravendita del 1974.

I dati catastali riportati nell'istanza di vendita, pignoramento, nota di trascrizione e nella relazione notarile sono conformi tra di loro. Il diritto di credito è suffragato da ipoteca volontaria regolarmente trascritta e che ha azionato il pignoramento.

Dalla Certificazione Notarile sottoscritta dal *Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano* del 18 ottobre 2024, presente nel fascicolo, si evince che per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (16/07/2024), sui beni oggetto di pignoramento, risultano:

Pag. 19 a 86

### PROVENIENZA

➤ **Atto di Compravendita (*Titolo di proprietà principale*)** del 12.10.2005 Rep. n° 37805/17419 del Notaio Fasano Matteo, trascritto il 14.10.2005 ai nn° 48404/31937 da potere di Omissis [REDACTED], e Omissis [REDACTED], dove a OMISSIS sono pervenuti per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei beni e in stato nubile, l'immobile riportato in NCEU del *Comune di San Cipriano Picentino (SA)* al **Fg. 8, Part. 77, Sub. 1** di cui alla procedura;

➤ **Atto di Vendita (*provenienza ultraventennale*)** del 29.05.1974 per Notaio Bianchi Pietro, dove gli immobili erano pervenuti ai Sig.ri Omissis e Omissis, trascritto il 08.08.1974 ai nn°18088/16279, da potere di Omissis, [REDACTED];

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- **Ipoteca volontaria (alla base del titolo esecutivo)**: concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto Notaio Fasano Matteo del 12.10.2005 Rep. n°37806, **a favore** di BANCA OMISSIS (*cedente il credito all'attuale procedente*) con sede in Roma, C.F.: XXX, con domicilio Ipotecario eletto Roma viale Umberto Tupini, 180, (*è stata fusa per incorporazione in Omissis S.p.A., che ha ceduto i crediti ad OMISSIS S.r.l.*). Ipoteca iscritta per capitale di 140.000,00 € oltre interessi e spese, ovvero per una somma complessiva di 280.000,00 €, con durata 30 anni, **a carico** di OMISSIS (Debitrice [REDACTED]) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e bene personale dei beni sul Lotto Unico NCEU **Fg.**

8, Part. 77, Sub. 1, e OMISSIS, quale debitore non datore di ipoteca, nato [REDACTED]

**Verbale di Pignoramento:** Atto Uff. Giu. Unep. Corte D'Appello Salerno del 17.06.2024, Rep. n°4973 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 16.07.2024 al Reg. Gen. n°31056 e Reg. Part. n° 25392 **a favore** di OMISSIS S.r.l. con sede a Conegliano (TV) (*Creditore Procedente Cessionario del Credito Ipotecario da Omissis banca*), **a carico** di OMISSIS (Debitrice Esecutata [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena ed esclusiva proprietà su NCEU **Fig. 8, Part. 77, Sub. 1.** Pignoramento Trascritto per **€ 103.705,99** oltre spese e interessi.

Pag. 20 a 86

Sia lo stato dismesso, di non immediata fruibilità e da recuperare, sia talune difformità planimetriche catastali (per altro emendabili con gli interventi di recupero), non si configurano come motivazioni che possano inficiare il proseguo del perfezionamento procedurale; e nemmeno si ravvisano problematiche di dissesto statico.

**In definitiva dunque non sussistono motivi ostativi al proseguo dell'iter procedurale esecutivo.**

Gli elementi di congruenza sono sinteticamente riassunti anche nello schema grafico a blocchi seguente: →

**DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO**

N°	Documento	Presente		Note
1	Nota di trascrizione pignoramento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	del 16.07.2024 R. G. 31056, R. P. 25392 Depositato il 16.07.2024
2	Certificato catastale attuale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
3	Certificato ipotecario	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
4	Certificato notarile (sostituisce 2,3,5,6)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Redatta il 18.10.2024
5	Certificato storico ventennale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
6	Scheda catastale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
7	Avviso ai comproprietari	/	/	Non ci sono comproprietari
8	Avviso ai creditori iscritti	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non ci sono creditori iscritti, risultando il creditore ipotecario cedente il credito all'attuale precedente

Pag. 21 a 86

*Segue Quesito 4 →*

## QUESITO N° 4 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

*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.:*

Pag. 22 a 86

BENE PIGNORATO:

### 📍 Comune di San Cipriano Picentino (SA):

- Catasto Fabbricati al Foglio **8**, Particella **77**, sub **1**, categoria **A/4**, Piano seminterrato, terra, primo e sottotetto.

Del bene immobile intestato all'esecutato, e oggetto di pignoramento, tenendo conto, dei seguenti aspetti:

- ✓ Ubicazione;
- ✓ Destinazioni urbanistiche;
- ✓ Categorie Catastali;
- ✓ La disposizione, con Relativi Accessi;
- ✓ Commerciabilità;

il tutto porta alla formazione di un **UNICO Lotto**, di seguito riportato:

### ✓ LOTTO UNICO:

Unità abitativa posta al Piano Seminterrato, Terra, Primo e Sottotetto, ubicato in San Cipriano Picentino (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **8**, Particella **77**, Sub **1**, Categoria **A/4** (*Abitazione di tipo popolare*).

ASTE GIUDIZIARIE **LOTTO UNICO**

<b>Tipologia</b>	Unità abitativa posta al Piano Seminterrato, Terra, Primo e Sottotetto.						
<b>Quota Proprietà</b>	Piena Proprietà						
<b>Quota Pignorata</b>	Piena Proprietà						
<b>Ubicazione</b>	San Cipriano Picentino (SA), Via Italia n° 21 e n° 32;						
<b>Dati Catastali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>
	8	77	1	A/4	1	5 vani	271,14 €
<b>Superfici</b>	Piano Seminterrato		Superficie Calpestabile		Mq	31,60	
	Piano Terra	Superficie Calpestabile		Mq	33,22		
		Superficie cortile		Mq	17,90		
	Piano Primo	Superficie Calpestabile		Mq	54,36		
		Superficie balcone		Mq	16,66		
		Superficie Lorda		Mq	130,00		
	Piano Sottotetto	Superficie Calpestabile		Mq	40,67		
Superficie lastrico		Mq	23,92				
<b>Confini come da riscontri catastali</b>	<p><b>Unità abitativa sub. 1:</b>  <b>Nord-Ovest:</b> confina con altra proprietà [redacted] non eseguita e con corte comune laddove vi è il portone d'ingresso all'unità abitativa oggetto di stima;  <b>Nord-Est:</b> confina, con altra proprietà [redacted] non eseguita ;  <b>Sud-Ovest:</b> confina, su strada comunale Via Italia, una stradina larga 1,50 m;  <b>Sud-Est:</b> confina, con altra proprietà Omissis non eseguita.</p>						
<b>Descrizione</b>	<p>Seppur, l'unità abitativa è censita come unico subalterno (sub. 1), lo stesso, si sviluppa di fatto su più livelli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Unità abitativa Piano Seminterrato:</b> è composta da un vano garage ed un vano retrostante per una <b>superficie calpestabile di mq 31,60</b> ed un'altezza di mt 2,80.</li> <li>✓ <b>Unità abitativa Piano Terra:</b> è composta da un corridoio, un bagno, un vano cucina/soggiorno per una <b>superficie calpestabile di mq 33,22</b> ed un'altezza di mt 2,50. Inoltre il vano Cucina/soggiorno ha un'apertura su un cortile</li> </ul>						

	<p>pertinenziale recintato e una rampa di scale esterna che conduce al piano primo per una <b>superficie utile esterna di mq 17,90</b>;</p> <p>✓ <b>Unità abitativa Piano Primo:</b> è composta da una cucina, un vano soggiorno, un bagno, un corridoio, un ingresso ed una camera da letto per una <b>superficie calpestabile di mq 54,36</b> ed un'altezza di mt 2,95. Il vano cucina ed il vano soggiorno hanno un'apertura sul balcone, lato Est, per una <b>superficie utile esterna di mq 16,66</b>;</p> <p>✓ <b>Unità abitativa Piano Sottotetto:</b> è composta da un unico vano a falde inclinate con un'altezza min di 0,50 m ed altezza massima di 1,90 m per una <b>superficie calpestabile di mq 40,67</b> e lastrico solare per una <b>superficie utile esterna di mq 23,92</b>.</p> <p>Il cespite, risulta <u>disMESSo, con utenze dislacciate, presenza di materiale di risulta e non fruibile all'attualità.</u></p>
<p><b>Accessi</b></p>	<p>L'unità abitativa posto al <b>piano seminterrato</b> è raggiungibile per mezzo di portone carrabile e pedonale, posto a Sud dell'edificio unifamiliare, in Via Italia, all'altezza del civico 21, dal quale, a sua volta, per mezzo del corpo scala interno, si raggiunge il piano terra e primo.</p> <p>L'unità abitativa posto al <b>piano terra</b> è raggiungibile per mezzo di portone pedonale comune all'altezza del civico 32, di Via Italia, posto ad Ovest dell'Edificio unifamiliare, dal quale, per mezzo di cortile comune, si raggiunge il portone d'ingresso dell'unità abitativa posto al piano terra.</p>
<p><b>Possesso</b></p>	<p>Il Cespite Sub. 1, suddiviso su quattro livelli, risulta essere di piena proprietà della debitrice: lo stesso risulta disMESSo, privo di contratto locativo verso terzi, senza utenze allacciate, pieno di materiali di risulta e non fruibile all'attualità.</p>
<p><b>Provenienza</b></p>	<p>➤ <b>Atto di Compravendita</b> del 12.10.2005 Rep. n° 37805/17419 del Notaio Fasano Matteo, trascritto il 14.10.2005 ai nn° 48404/31937 da potere di Omissis [REDACTED], e Omissis [REDACTED], dove a OMISSIS sono pervenuti per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei beni e in stato nubile, l'immobile riportato in NCEU del <i>Comune di San Cipriano Picentino (SA)</i> al <b>Fg. 8, Part. 77, Sub. 1</b> di cui alla procedura;</p>
<p><b>Titoli Edilizio</b></p>	<p>La costruzione di tale Edificio Unifamiliare part.77, è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 ed i lavori di</p>

ristrutturazione effettuati ai sensi della L. 219/81 (*in favore dei cittadini colpiti da eventi sismici*) sono stati eseguiti da giusta autorizzazione del Comune di San Cipriano Picentino del 06/10/1986, prot. n°4597 e per le opere realizzate in difformità alla stessa è stata rilasciata dal detto Comune concessione edilizia in sanatoria in data 22/02/1989 prot. n° 909

Pag. 25 a 86

NOTE INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA:

- *I dati catastali del Lotto Unico coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Nota di Trascrizione;*
- *Sul Lotto Unico non insistono altri pignoramenti né altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 185/2024.*

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL CESPITE PIGNORATO**  
**(App. Sub. 1)**

**LOTTO UNICO**

Il cespite, oggetto della presente E.I. n° 185/2024 R.G.E., si trova nel comune di **San Cipriano Picentino (SA)**, precisamente alla frazione **Pezzano-Filetta**. Il LOTTO UNICO esecutato (Unità abitativa al Piano Seminterrato, terra, primo e sottotetto) presenta un accesso carrabile e pedonale al piano seminterrato all'altezza del **civico 21** di **Via Italia**, ed un accesso pedonale, all'altezza del civico 32 di Via Italia, dal quale per mezzo di una corte comune si raggiunge la porta d'ingresso all'unità abitativa al piano terra, in zona prossima ad un'area di svago con panchine e pergolati, adatta per passare dei momenti in compagnia, e la chiesa di San Giovanni Battista, inoltre dista circa 3 km dalla Casa Comunale in Via Domenico Amato. Trattasi di un ambito non eccessivamente trafficato, prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale, con buona possibilità di parcheggio, stanti diversi parcheggi liberi nelle aree limitrofe. Tale porzione suburbana che precede il centro capoluogo per chi si muove da Salerno, risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (ad esempio, *Autostrada E45 del Mediterraneo e Strada Provinciale 26a*), come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati: →



Pag. 26 a 86

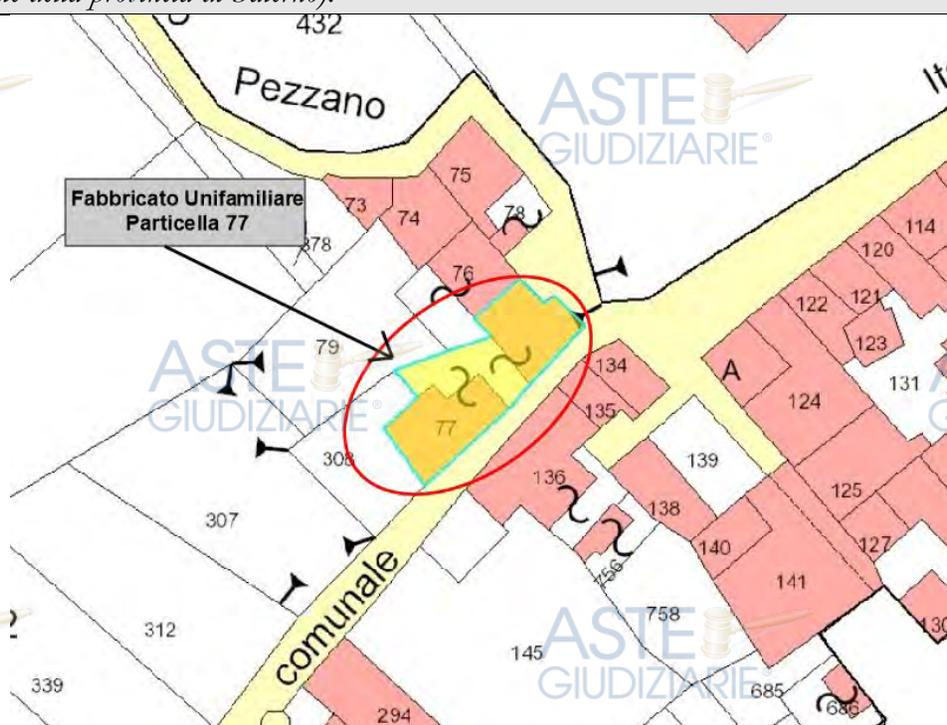
**Fig. 1: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO, in Via Italia, nella frazione Pezzano-Filetta, Comune di San Cipriano Picentino (SA) (fonte: Google Maps).**



**Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione di Via Italia ove ricade il LOTTO UNICO (fonte: Google Maps), in ambito suburbano, frazione Pezzano-Filetta del Comune di San Cipriano Picentino.**



*Fig. 3-4: ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio: in evidenza (cerchio rosso) la Particella 77 di ricaduta del Sub. 1 esecutato in Via Italia civ. 21 di San Cipriano Picentino, con buona presenza di area a standard, parcheggi e verde attrezzato (fonte Geoportale della provincia di Salerno).*



*Fig. 5: stralcio catastale di dettaglio con delimitazione dell'intera Particella 77, il cui Sub. 1 è pignorato nell'ambito della E.I. 185/2024 (fonte Geoportale della provincia di Salerno): (Cfr.: Allegato 5a)*

FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO UNICO

Pag. 28 a 86



Accesso al Fabbricato Unifamiliare all'altezza del civ. 21 di Via Italia



*Foto 1-2: vista del Fabbricato Unifamiliare, corrispondente al civ. 21 di Via Italia, alla frazione Pezzano-Filetta del Comune di San Cipriano Picentino. In particolare il portone d'ingresso pedonale e carrabile di accesso al piano seminterrato, lato Sud, **con corpo scala interno di collegamento tra i vari livelli.***



Accesso al Fabbricato Unifamiliare all'altezza del civ. 32 di Via Italia

*Foto 3-4: vista del Fabbricato Unifamiliare, corrispondente al civ. 32 di Via Italia, alla frazione Pezzano-Filetta del Comune di San Cipriano Picentino. In particolare il portone d'ingresso pedonale di accesso al piano terra, lato Ovest, in corte comune, con corpo scala interno di collegamento tra i vari livelli.*

*Segue illustrazione unità abitativa sub. 1, piano Seminterrato: →*

Esperto: Ing. Carmine Manzo

[carmine.manzo@ordingsa.it](mailto:carmine.manzo@ordingsa.it)

UNITA' ABITATIVA (Sub.1)  
-Piano Seminterrato-



Pag. 30 a 86

**Foto 5-6-7-8: viste degli interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa Sub. 1, piano seminterrato), laddove vi è un vano garage, in alto, mentre in basso in particolare del vano retrostante, quest'ultimo non riportato in planimetria catastale. Si notino presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate (cerchi rossi, laddove non vi sono gli interruttori), pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**





Pag. 31 a 86

**Foto 9-10-11: viste degli interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa Sub. 1, piano seminterrato), laddove vi è un corpo scala interno di collegamento con il piano sovrastante, pino terra. In basso, in particolare dell'impianto elettrico, laddove manca l'impiantistica. Si notino **presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate**, pertanto nell'attualità il cespite risulta non immediatamente fruibile.**



*Segue illustrazione unità abitativa sub. 1, piano Terra: →*

Esperto: Ing. Carmine Manzo

[carmine.manzo@ordingsa.it](mailto:carmine.manzo@ordingsa.it)

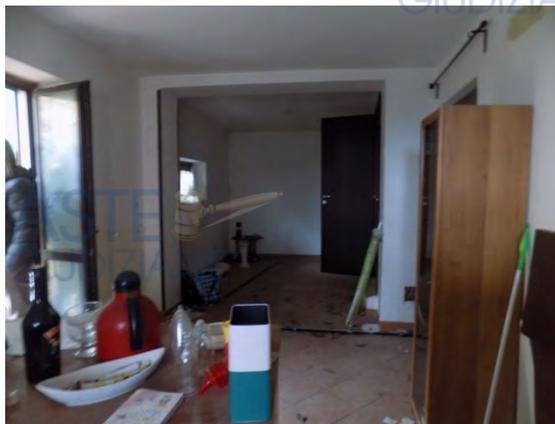
**UNITA' ABITATIVA (Sub.1)  
-Piano Terra-**



Pag. 32 a 86

**Foto 12-13-14-15: viste degli interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa Sub. 1, piano terra), in alto in particolare dell'ingresso, accessibile dal cortile comune all'altezza del civ. 32, di Via Italia, mentre in basso il bagno con presenza di materiale edile e di risulta. Si notino presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**





Pag. 33 a 86

**Foto 16-17-18-19: viste degli interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa Sub. 1, piano terra), in alto in particolare della cucina/soggiorno con presenza di materiale di risulta. In basso, il cortile pertinenziale, prospiciente il vano cucina/soggiorno, laddove per mezzo di una scala esterna si raggiungere il balcone del piano primo. Si notino presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**





**Foto 20-21-22:** viste degli interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa Sub. 1, piano terra), in particolare del corpo scala interno, accessibile dal vano soggiorno, che collega il piano terra con il piano primo. Si notino **presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile**. La porta di caposcala presenta serratura da verificare, attualmente non movimentabile.



*Segue illustrazione unità abitativa sub. 1, piano primo: →*

UNITA' ABITATIVA (Sub.1)  
-Piano Primo-

Pag. 35 a 86



**Foto 23-24-25-26: viste degli interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa Sub. 1, piano primo), in particolare della porta d'ingresso al piano primo, raggiungibile dal vano scala interno di collegamento tra il piano terra e primo. In basso, mentre il vano soggiorno dotata di apertura esterna (con affaccio sul balcone/terrazzo, lato Est). Si notino presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**





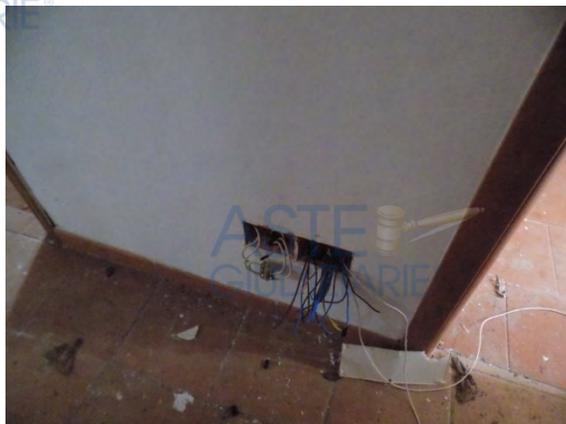
Pag. 36 a 86

**Foto 27-28-29-30: viste degli interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa Sub. 1, piano primo), in particolare del vano camera da letto. In basso, mentre il bagno, dotato di affaccio sul cortile comune, lato Ovest. Si notino presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**





**Foto 31-32-33-34:** viste degli **esterni del LOTTO UNICO** (Unità Abitativa Sub. 1, piano primo), in particolare del **balcone**, lato Est, raggiungibile dal corpo scala esterno su corte pertinenziale dal piano terra, e da cancelletto in ferro raggiungibile da cortile comune lato Nord. In basso, in particolare dell'impianto elettrico con fili scoperti ed alloggio caldaia vuoto con tubi tagliati, il tutto denota l'impraticabilità del cespite all'attualità. Si notino **presenza di materiale di risulta ed utenze dislacciate, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**



*Segue illustrazione unità abitativa sub. 1, piano sottotetto: →*

**UNITA' ABITATIVA (Sub.1)  
-Piano Sottotetto-**

Pag. 38 a 86



***Foto 35-36-37-38: viste degli esterni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa Sub. 1, piano sottotetto), in particolare della scala a chiocciola in ferro, lato Nord-Est, adiacente al balcone al piano primo, dal quale si raggiunge il piano sottotetto. In basso, in particolare del lastrico solare perimetrale al vano sottotetto. Si notino presenza di materiale di risulta e lo stato di abbandono.***





Pag. 39 a 86

**Foto 39-40-41-42: viste degli interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa Sub. 1, piano sottotetto), in particolare della porta di accesso al vano sottotetto, lo stesso si presenta privo di pavimentazione piastrellata, con altezza min di 0,50 m ed altezza massima di 1,90 m con copertura in tegole appoggiate su pali di legno. Si notino presenza di materiale di risulta e lo stato di abbandono. Le altezze esigue, una volta recuperati gli ambienti, ne consentirebbero l'uso a deposito non alloggiativo.**

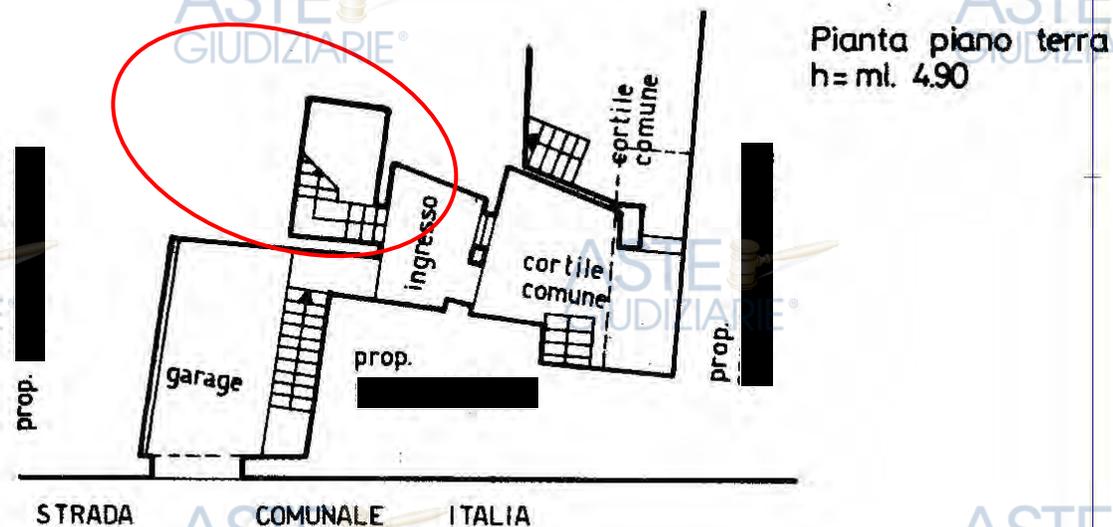


**PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO  
(PIANO SEMINTERRATO E TERRA)**

La Planimetria catastale (*cf. All. 5e*) risulta non conforme rispetto allo stato di fatto per ulteriore vano al piano seminterrato, mentre per il piano terra non risultano catastalmente il vano cucina/soggiorno ed il cortile pertinenziale. Si riportano nel presente paragrafo, per confronto, sia la Planimetria catastale presente agli Atti sia la Planimetria digitalizzata dal C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi.

Pag. 40 a 86

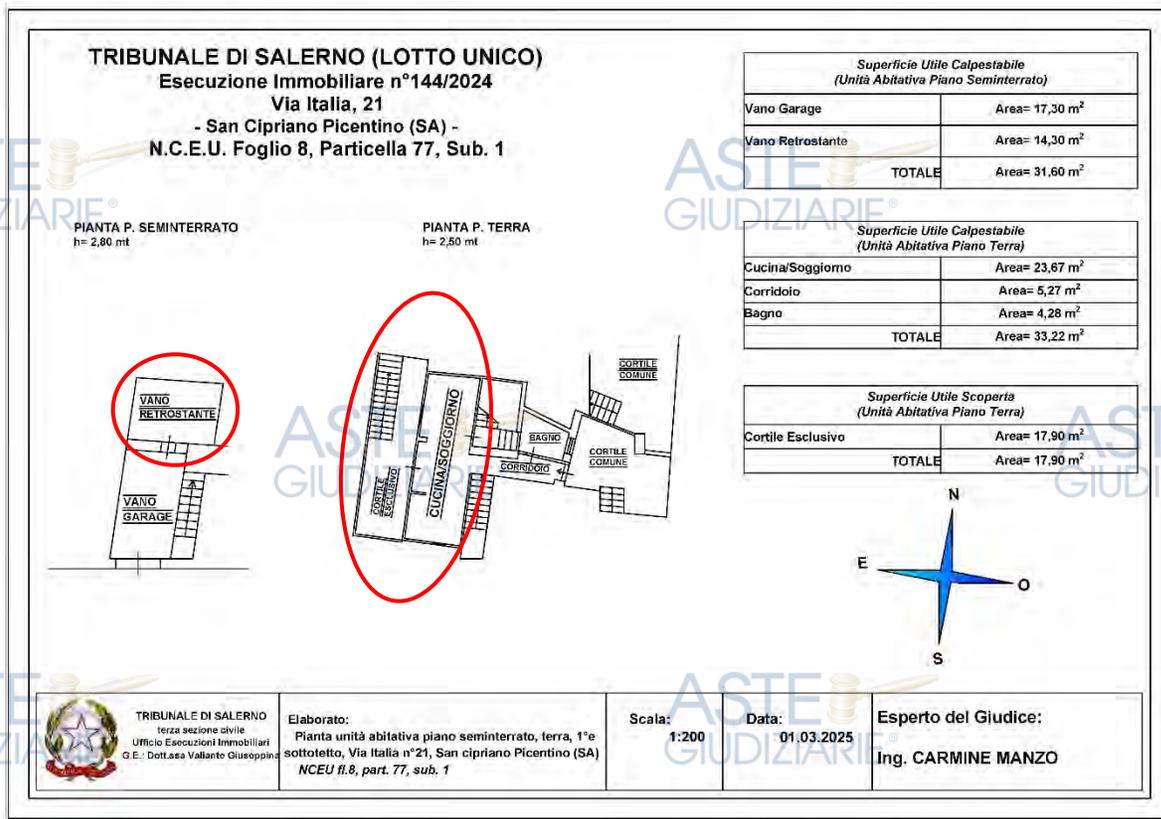
**PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNICO  
(PIANO SEMINTERRATO E PIANO TERRA)**



***Planimetria catastale in scala 1:200  
(N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA) Foglio 8, Particella 77, Sub. 1).***

Vi sono delle **difformità** che riguardano il piano seminterrato con la presenza di un vano retrostante al vano garage. Mentre il piano terra risulta **difforme** per mancanza del vano cucina/soggiorno e del cortile pertinenziale.

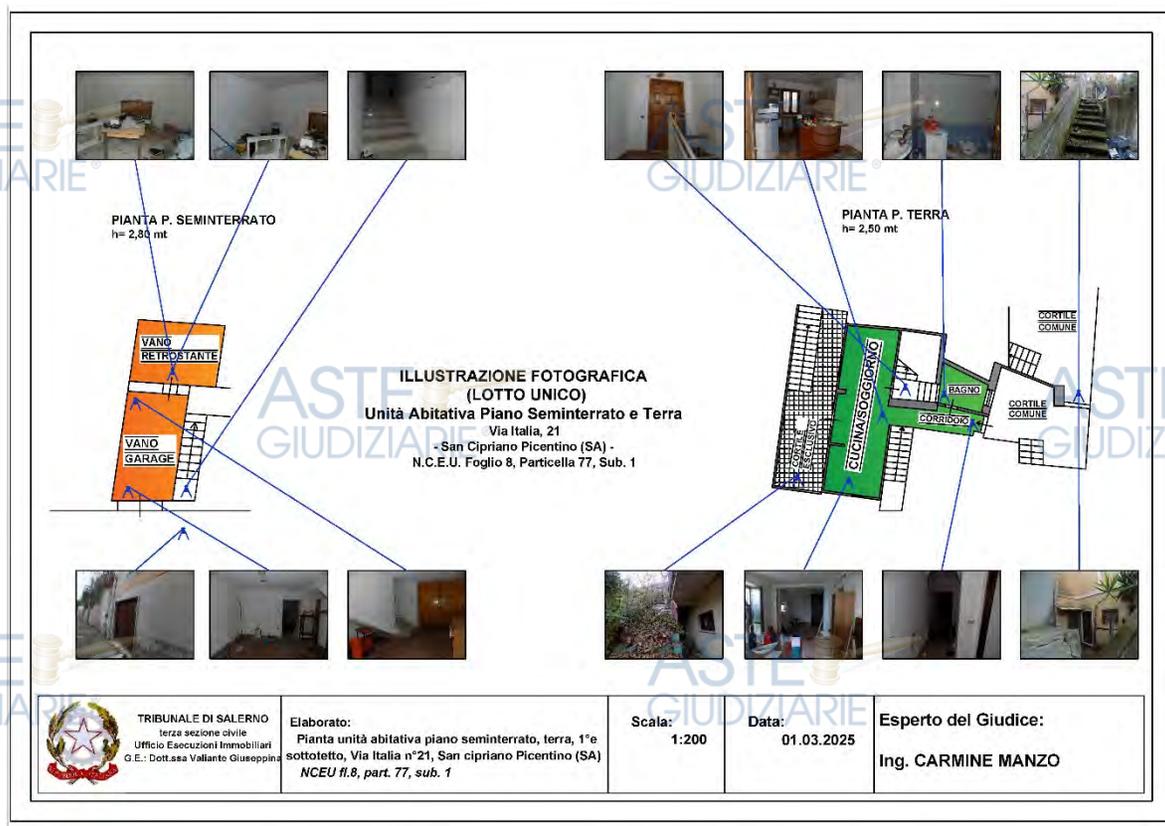
**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO  
 (PIANO SEMINTERRATO E PIANO TERRA)**



Pag. 41 a 86

**Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:200 (LOTTO UNICO: N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA) Foglio 8, Particella 77, Sub. 1). Con caratteristiche dimensionali e consistenze superficiali. Le difformità sono state già indicate in precedenza con confronto con la planimetria catastale.**

**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO  
 DEL LOTTO UNICO  
 (PIANO SEMINTERRATO E PIANO TERRA)**

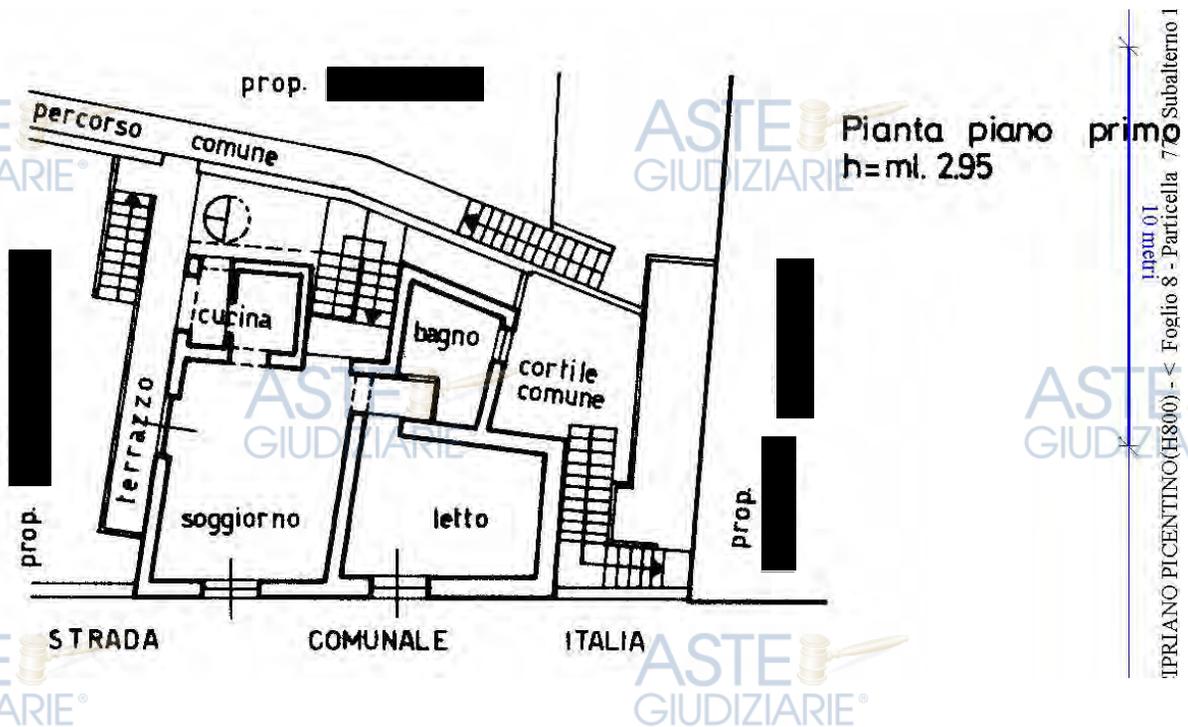


**Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico  
 (N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA) Foglio 8, Part.lla 77, Sub. 1).**

*Altezza interna utile (Piano Seminterrato) = 2,80 m*  
*Superficie utile interna totale (Piano Seminterrato) = 31,60 m<sup>2</sup> \**  
*Altezza interna utile (Piano Terra) = 2,50 m*  
*Superficie utile interna totale (Piano Terra) = 33,22 m<sup>2</sup> \**  
*Superficie utile Scoperta (Piano Terra) = 17,90 m<sup>2</sup>*

\* Le consistenze superficiali nette sono intese al netto dei muri perimetrali.

**PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNICO  
(PIANO PRIMO)**



Pag. 43 a 86

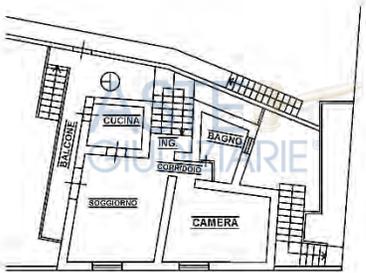
**Planimetria catastale in scala 1:200  
(N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA) Foglio 8, Particella 77, Sub. 1).**

Con riferimento al livello piano primo, si riscontra una **sostanziale conformità** tra la rappresentazione catastale e lo stato effettivo dei luoghi.

**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO (PIANO PRIMO)**

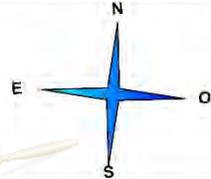
**TRIBUNALE DI SALERNO (LOTTO UNICO)**  
**Esecuzione Immobiliare n°144/2024**  
**Via Italia, 21**  
**- San Cipriano Picentino (SA) -**  
**N.C.E.U. Foglio 8, Particella 77, Sub. 1**

PIANTA PIANO PRIMO  
 h= 2,95 mt



Superficie Utile Calpestabile (Unità Abitativa Piano Primo)	
Cucina	Area= 5,40 m <sup>2</sup>
Soggiorno	Area= 21,45 m <sup>2</sup>
Ingresso	Area= 2,25 m <sup>2</sup>
Corridoio	Area= 2,60 m <sup>2</sup>
Bagno	Area= 5,36 m <sup>2</sup>
Camera	Area= 17,30 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>Area= 54,36 m<sup>2</sup></b>

Superficie Utile Scoperta (Unità Abitativa Piano Primo)	
Balcone	Area= 16,66 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	<b>Area= 16,66 m<sup>2</sup></b>



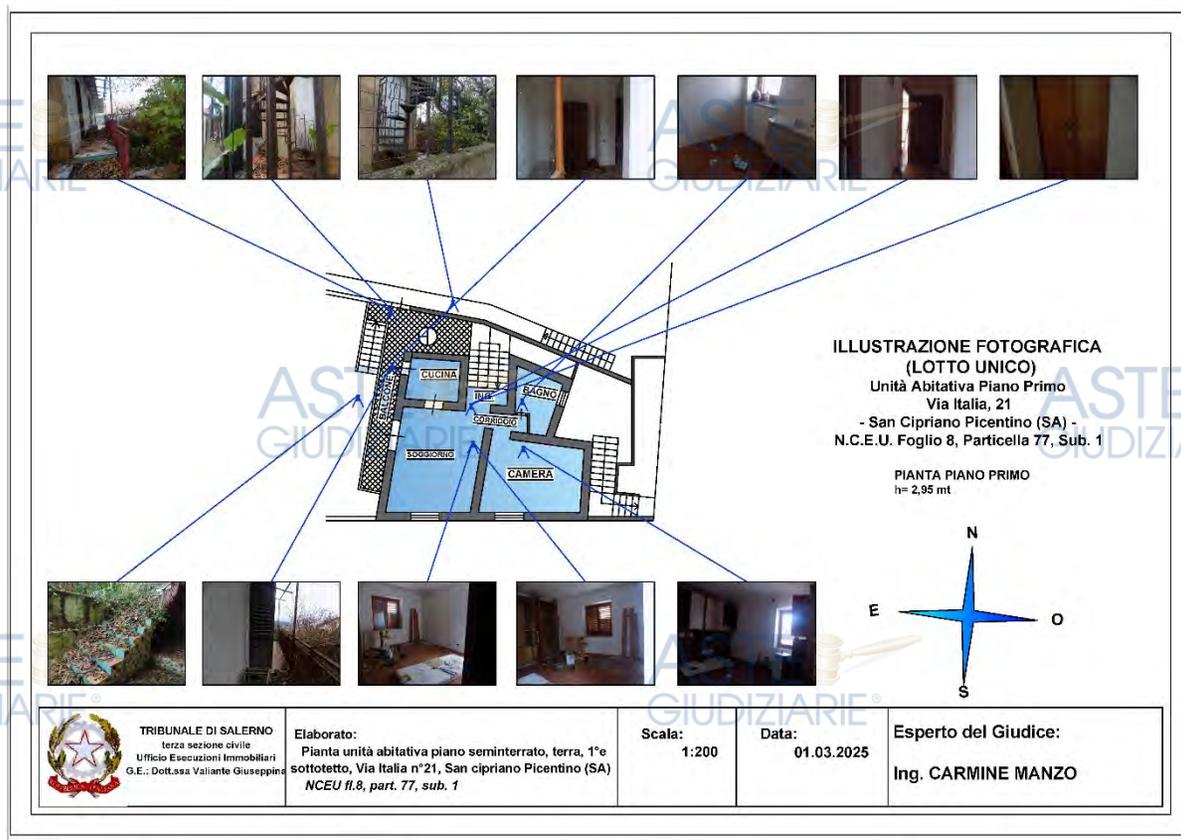
 TRIBUNALE DI SALERNO terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari G.E.: Dott.ssa Vallante Giuseppina	Elaborato: Pianta unità abitativa piano seminterrato, terra, 1° e sottotetto, Via Italia n°21, San cipriano Picentino (SA) NCEU fl.8, part. 77, sub. 1	Scala: 1:200	Data: 01.03.2025	Esperto del Giudice: Ing. CARMINE MANZO
--	--	--------------	------------------	--

Pag. 44 a 86

**Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:200 (LOTTO UNICO: N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA) Foglio 8, Particella 77, Sub. 1). Con caratteristiche dimensionali e consistenze superficiali.**

**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO  
 DEL LOTTO UNICO  
 (PIANO PRIMO)**

Pag. 45 a 86



**Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico  
 (N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA) Foglio 8, Part.lla 77, Sub. 1).**

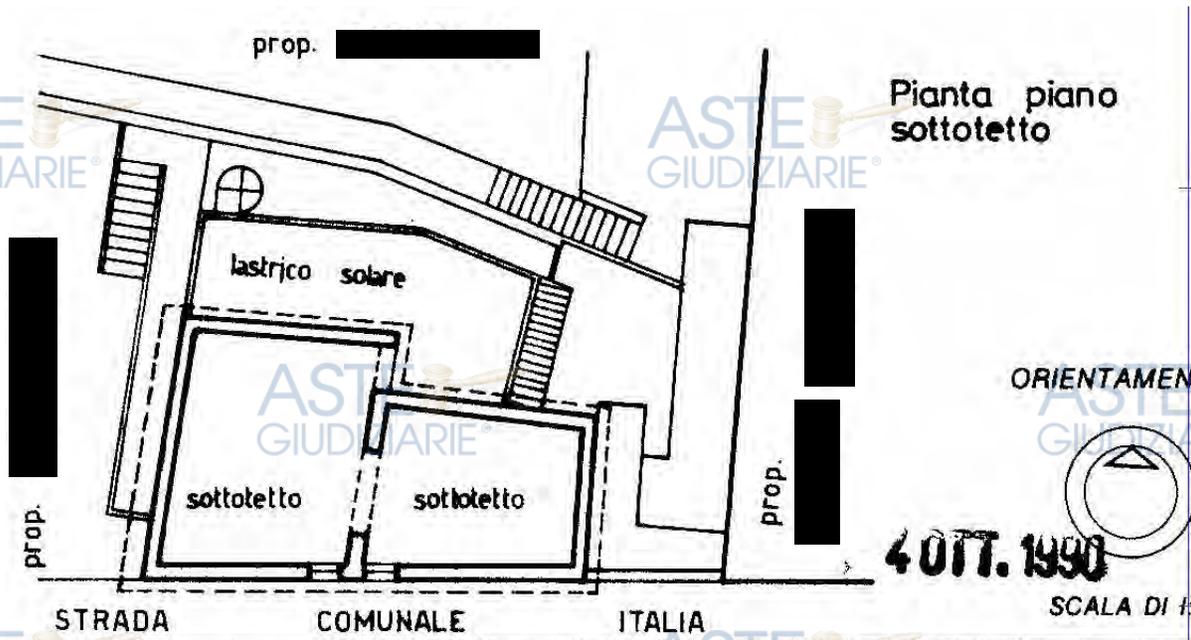
*Altezza interna utile = 2,95 m*

*Superficie utile interna totale = 54,36 m<sup>2</sup> \**

*Superficie utile scoperta Balcone = 16,66 m<sup>2</sup>*

*\* Le consistenze superficiali nette sono intese al netto dei muri perimetrali.*

**PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNICO  
(PIANO SOTTOTETTO)**



Pag. 46 a 86

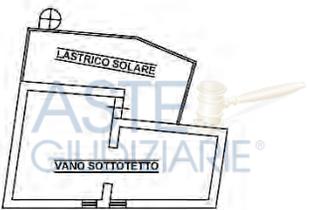
**Planimetria catastale in scala 1:200  
(N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA) Foglio 8, Particella 77, Sub. 1).**

Con riferimento al livello piano sottotetto, si riscontra una **sostanziale conformità** tra la rappresentazione catastale e lo stato effettivo dei luoghi.

**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO  
 (PIANO SOTTOTETTO)**

**TRIBUNALE DI SALERNO (LOTTO UNICO)**  
 Esecuzione Immobiliare n°144/2024  
 Via Italia, 21  
 - San Cipriano Picentino (SA) -  
 N.C.E.U. Foglio 8, Particella 77, Sub. 1

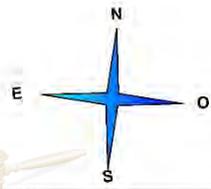
PIANTA PIANO SOTTOTETTO  
 H<sub>min</sub>= 0,50 mt H<sub>max</sub>=1,90 mt



Superficie Utile Calpestabile (Unità Abitativa Piano Sottotetto)	
Vano Sottotetto	Area= 40,67 m <sup>2</sup>
TOTALE	Area= 40,67 m <sup>2</sup>

Superficie Utile Scoperta (Unità Abitativa Piano Sottotetto)	
Lastrico Solare	Area= 23,92 m <sup>2</sup>
TOTALE	Area= 23,92 m <sup>2</sup>



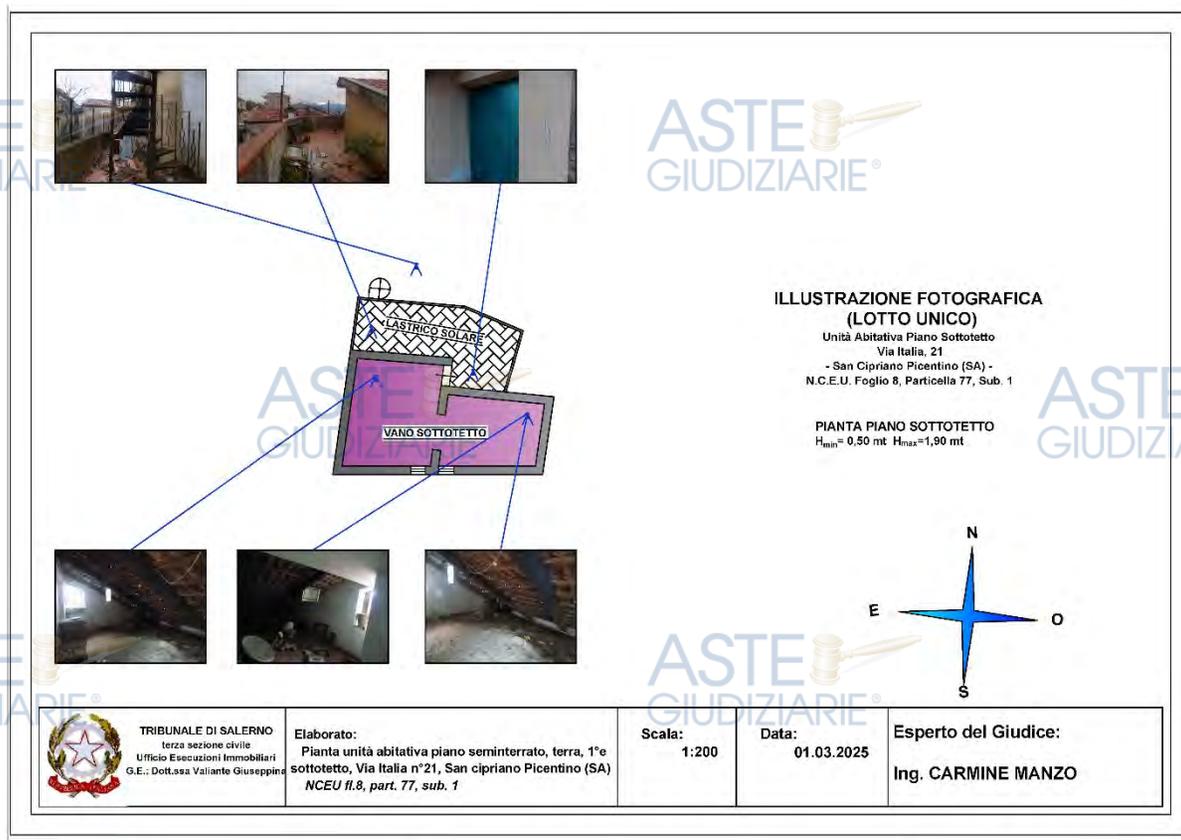
	TRIBUNALE DI SALERNO terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari G.E.: Dott.ssa Vallante Giuseppina	Elaborato: Pianta unità abitativa piano seminterrato, terra, 1° sottotetto, Via Italia n°21, San cipriano Picentino (SA) NCEU fl.8, part. 77, sub. 1	Scala: 1:200	Data: 01.03.2025	Esperto del Giudice: Ing. CARMINE MANZO
---	--	---	-----------------	---------------------	--

Pag. 47 a 86

**Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:200  
 (LOTTO UNICO: N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA) Foglio 8, Particella 77,  
 Sub. 1). Con caratteristiche dimensionali e consistenze superficiali.**

**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO  
 DEL LOTTO UNICO  
 (PIANO SOTTOTETTO)**

Pag. 48 a 86



**Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico  
 (N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA) Foglio 8, Part.lla 77, Sub. 1).**

*Altezza interna utile =  $H_{min} = 0,90$  m ;  $H_{max} = 1,90$  m*

*Superficie utile interna totale =  $40,67$  m<sup>2</sup> \**

*Superficie utile scoperta Lastrico Solare =  $23,92$  m<sup>2</sup>*

*\* Le consistenze superficiali nette sono intese al netto dei muri perimetrali.*

## QUESITO N° 5–Provenienza dei beni

*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;*

○○○

Pag. 49 a 86

### PROVENIENZA Lotto Unico (Cfr.: Gruppo allegati 3).

Il **Lotto Unico** è pervenuto in proprietà piena ed esclusiva a OMISSIS per Atto di Compravendita per Notaio Fasano Matteo del 12.10.20025 Rep. 37805, Racc. 17419. Gli estremi delle Provenienze sono di seguito riportati:

- **Atto di Compravendita (titolo di proprietà principale)** del 12.10.2005 Rep. n° 37805/17419 del Notaio Fasano Matteo, trascritto il 14.10.2005 ai nn° 48404/31937 da potere di Omissis [REDACTED], e Omissis [REDACTED], dove a OMISSIS sono pervenuti per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dei beni e in stato nubile, l'immobile riportato in NCEU del *Comune di San Cipriano Picentino (SA)* al **Fg. 8, Part. 77, Sub. 1** di cui alla procedura;
- **Atto di Vendita (provenienza ultraventennale)** del 29.05.1974 per Notaio Bianchi Pietro, dove gli immobili erano pervenuti ai Sig.ri Omissis e Omissis, trascritto il 08.08.1974 ai nn°18088/16279, da potere di Omissis, [REDACTED];

*Per effetto delle due Compravendite la continuità trascrittiva è già soddisfacente.*

Relativamente al **regime patrimoniale**, si precisa che la Debitrice *Sig.ra OMISSIS* ha contratto matrimonio in data [REDACTED], con OMISSIS nato [REDACTED]

[REDACTED] mentre ha

acquistato i beni facente parte del LOTTO UNICO, da nubile, con Atto di Compravendita per Notaio Matteo Fasano in data 12 ottobre 2005, Rep. 37805, Racc. 17419, prima dello stesso matrimonio, per cui in **PROPRIETA' ESCLUSIVA**.

Pag. 50 a 86

*Per ulteriori dettagli inerenti i Titoli di Proprietà si rimanda alla consultazione diretta degli Allegati 3 Volume Allegati.*

*Segue risposta al Quesito 6: →*

## QUESITO N° 6 – Eventuale divisione dei beni

*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;*

Pag. 51 a 86

Del bene immobile intestato all'esecutata, tenendo conto dei seguenti fattori:

- ✓ Ubicazione;
- ✓ Destinazioni urbanistiche;
- ✓ Categorie Catastali;
- ✓ La disposizione, con Relativi Accessi;
- ✓ Commerciabilità;

il tutto porta alla formazione di un **UNICO LOTTO**, peraltro identificato da un solo **Sub. 1**, e con caratteristiche di **UNICUM ABITATIVO**, seppur l'unità abitativa è suddivisa su quattro livelli.

Infatti nella presente E.I. 185/2024, il Pignoramento aggredisce:

- **QUOTA 1/1 del diritto di PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ**, in capo alla Debitrice *OMISSIS*, relativamente all'**UNITÀ ABITATIVA SUB. 1**, acquistata dalla Debitrice con *Atto di Compravendita per Notaio Dott. Matteo Fasano del 12/09/2005*, e dunque prima del matrimonio [REDACTED] e alla scelta, del **regime patrimoniale di separazione legale dei beni**.

Da tutto ciò (*acquisto da nubile e successivo regime patrimoniale di separazione legale dei beni*), si evince il carattere personale del bene, (piena ed esclusiva proprietà).

Pertanto, **non si pone alcuna questione divisionale**.

## QUESITO N° 7 – Stato di possesso dei beni

*Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.*

*Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Pag. 52 a 86

○○○

Dalle indagini effettuate sullo **stato effettivo di possesso dei beni** è emerso quanto segue:

- all'esito di interpellazione del Sig. *OMISSIS* (marito della Debitrice della Sig.ra *OMISSIS*), il quale Sig. *OMISSIS* ci ha consentito materialmente l'accesso durante le operazioni di **sopralluogo congiunto C.T.U./Custode** del 19/12/2024, si è potuto constatare che l'*Unità abitativa Sub. 1* di cui al **LOTTO UNICO**, nel suo complesso risulta **non immediatamente fruibile, con utenze dislacciate e presenza di materiale di risulta, IN ASSENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI VERSO TERZI.**
- Mancando il requisito di fruibilità immediata, si sconsiglia tecnicamente di praticare locazioni transitoria a Terzi estranei per ovvi motivi di tutela dell'incolumità privata, ferma restando comunque facoltà della preg.ma Custodia Giudiziale nominata di relazionare, se del caso anche in itinere di Procedura, su eventuali variazioni dello stato di possesso.

**LOTTO UNICO** (sub 1):

- Il **sub 1** risulta in stato di abbandono, con svariati materiali di risulta

Verifica gravami:

✚ Dall'atto di Compravendita, trascritto il 14.10.2005 ai nn. 48404/31937 a rogito del Notaio Matteo Fasano in data 12.10.2005, registrato a Salerno il 13.10.2005 al n° 5251, Serie IT, risulta che quanto venduto era libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Salerno in data 16.11.1990 ai nn. 30465/3449 a favore della Omissis S.p.A., rettificata con nota del 29.11.1990 ai nn. 31098/3543, con precisazione che il **detto Istituto di credito prestò assenso alla cancellazione delle dette formalità con Atto Autenticato nelle firme dal Notaio Francesco Maddalena di Napoli in data 13 giugno 2005**, all'epoca in corso di annotamento.

✚ Per il LOTTO UNICO trattasi, come già anticipato al Quesito 6, di proprietà esclusiva e privata.

✚ Sugli asservimenti di fatto e sui caratteri di promiscuità, si è già precisato come il civ. 32 immetta in percorsi e spazi comuni dai quali si attinge ai livelli superiori dell'unità immobiliare esecutata.

*Segue risposta al Quesito 8: →*

## QUESITO N° 8 – Probabile canone di locazione

*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.;*

Pag. 54 a 86

### **Lotto Unico:**

Premesso che trattasi di **un'unità abitativa**, la quale si sviluppa su quattro piani, accessibile sia Via Italia all'altezza del civico 21, per mezzo di un portone carrabile e pedonale di accesso al piano seminterrato, lato Sud, sia da Via Italia all'altezza del civico 32, per mezzo di un cancello pedonale in ferro che conduce ad una corte comune, laddove vi è la porta d'ingresso al piano terra, lato Ovest, si è già più volte osservato come **il LOTTO UNICO (unità abitativa sub. 1), sia in stato di abbandono e con utenze dislacciate e risulti all'attualità non abitabile, mancando le condizioni di fruibilità di fatto**, per la necessità di dover rimettere a nuovo l'unità abitativa, con interventi, mirati soprattutto nell'allacciamento delle utenze e sgombero di materiali da risulta.

Pertanto **non è possibile, nella maniera più assoluta, ipotizzare, per il Lotto Unico, un canone di locazione che sia effettivamente congruo e meritato**, in quanto mancano le caratteristiche di immediata fruibilità, ed occorrerà porre in essere, a valle della Vendita Giudiziaria, lavori di ultimazione ed allacciamento impianti, a carico degli Acquirenti/Assegnatari Finali, per conseguire l'Agibilità di fatto ed anche formale. Tutto ciò non impedisce affatto la pattuizione, come avvenuto, di indennità puramente simbolica, da parte della Pregiatissima Custodia Giudiziale, che ha opportunamente non acquisito le chiavi dell'unità immobiliare, per consentire comunque al nucleo familiare l'eventuale spontaneo sgombero di materiali recuperabili all'atto dell'Aggiudicazione.

*Segue Quesito 9 →*

## QUESITO N° 9 – Regime patrimoniale del debitore

*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:*

Pag. 55 a 86

Da indagini svolte dal Sottoscritto CTU (Cfr.: *Allegati 5, 6 e 3*), nonché dalla richiesta dell'estratto di matrimonio presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Cipriano Picentino tramite PEC, risulta che l'esecutata la Debitrice Sig.ra *OMISSIS* ha contratto matrimonio in data [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr.: Gruppo Allegati 9), mentre ha acquistato i beni facente parte del LOTTO UNICO, da nubile, con *Atto di Compravendita per Notaio Matteo Fusano in data 12 ottobre 2005*, Rep. 37805, Racc. 17419, prima dello stesso matrimonio, per cui in **PROPRIETA' ESCLUSIVA**.

Si ribadisce in ogni caso che, risultando l'acquisto del cespite oggetto di pignoramento antecedente al matrimonio valgono le prescrizioni ex art. 179 C.C. che escludono tali beni dal regime di comunione (lo stato libero da nubile della Sig.ra *OMISSIS* è contenuto anche nel Titolo di Proprietà per Notaio Matteo Fasano del 12.10.2005, Atto recepito dal Sottoscritto CTU in All. 3.b.

Non si pongono, pertanto, aspetti divisionali o partecipazioni al riparto connessi a motivi di regime patrimoniale, che per altro, risulta essere all'attualità di

[REDACTED]

*Segue Quesito 10 →*

## QUESITO N° 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente

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

Pag. 56 a 86

○○○

Relativamente al **LOTTO UNICO (Sub.1)**, sito nell'ambito del Fabbricato Unifamiliare Part. 77, civ. 21 di Via Italia, nella frazione Pezzano-Filetta del Comune di San Cipriano Picentino (SA), si rappresenta come il compreso di case civ. 32 da cui si accede ai piani superiori del LOTTO, sia **sprovvisto di Amministratore Condominiale**, con gestione delle parti comuni di androne e cortile comune, nonché dei percorsi comuni, che viene tenuta secondo rapporti di buon vicinato.

Per altro, proprio in virtù di evidenti fattori di eventuale complementarietà, si potrebbe proficuamente temperare possibili manifestazioni di interesse all'acquisto provenienti dalle proprietà confinanti, se interessate.

*Segue Quesito 11 →*

## QUESITO N° 11 – Formalità e vincoli da cancellare

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

Pag. 57 a 86

☛ Dalle Ispezioni Ipotecarie, per immobile effettuate in data **14 gennaio 2025**, (Cfr.: allegati 6), nel ventennio precedente sono emerse le seguenti

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

#### LOTTO UNICO:

➤ Foglio 8 - Particella 77 - Subalterno 1

❖ (All. 6b) Nota di iscrizione di **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO** (alla base del Titolo Esecutivo), ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 12.10.2005 ai nn. 48408/11939, a favore di BANCA OMISSIS (Creditore Ipotecario cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS S.r.l.), per capitale di € 140.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 280.000,00, durata 30 anni, a carico della Debitrice (OMISSIS) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile identificato an N.C.E.U. Comune di San Cipriano Picentino (SA) al Fg. 8, Part. 77, Sub. 1. Debitore non datore di ipoteca il marito OMISSIS nato [REDACTED]

Detta formalità aggredisce:

**QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo alla Debitrice OMISSIS del **LOTTO UNICO**: Unità abitativa di tipo popolare, al piano seminterrato, terra, primo e sottotetto di un Fabbricato unifamiliare sito in Via Italia civ. 21, alla frazione Pezzano-Filetta del comune di San Cipriano Picentino (SA).

**Dati catastali: N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA), Foglio 8, Particella 77, Subalterno 1, Via Italia n. 21, Piano Seminterrato, terra, primo e sottotetto, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 91 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte: 88,00 m<sup>2</sup>), Rendita 271,14 €.**

Pag. 58 a 86

❖ (All. 6c) **Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 17/06/2024 (su cui è incardinata la presente E.I. 185/2024), trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 16.07.2024 ai nn°31056/25392, *contro* la Debitrice Pignorata (OMISSIS) ed in *favore* del Creditore Procedente (*OMISSIS S.r.l., cessionario del credito ipotecario da Banca OMISSIS*) in virtù dell'atto notificato dall'U.N.E.P. presso la Corte d'Appello di Salerno in data 17.06.2024, Rep. n°4973.

**QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo alla Debitrice OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Unità abitativa di tipo popolare, al piano seminterrato, terra, primo e sottotetto di un Fabbricato unifamiliare sito in Via Italia civ. 21, alla frazione Pezzano-Filetta del comune di San Cipriano Picentino (SA).*

**Dati catastali: N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA), Foglio 8, Particella 77, Subalterno 1, Via Italia n. 21, Piano Seminterrato, terra, primo e sottotetto, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 91 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte: 88,00 m<sup>2</sup>), Rendita 271,14 €.**

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

TIPO DI FORMALITÀ	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

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente E.I. 185/2024, sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (x 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (x 1)	-	-	€ 35,00	€ 35,00

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

**COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

**329,00 €** (diconsi: trecentoventinove euro)

Detto importo, presumibilmente non a carico dell'Acquirente finale Terzo, rientra nelle oscillazioni di stima e lo stesso può considerarsi ricompreso nei ribassi formali per la formazione del prezzo base di vendita del LOTTO UNICO, al di là delle valutazioni estimative.

*Segue Quesito 12 →*

## QUESITO N° 12 – Visure catastali e ipotecarie

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

○○○

### ✓ DOCUMENTI CATASTALI (Cfr.: Gruppo Allegati 5)

Sono state acquisite le visure catastali e le planimetrie catastali della particella oggetto di pignoramento, che formano *il gruppo allegati 5* per il LOTTO UNICO, riportati anche nella presente relazione.

## VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi il 02/12/2024 e 27/02/2025, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobili). Tale documentazione è riportata in **All.ti 5**

– **Dati catastali** (visure catastali per soggetto e per immobili, estratto di mappa Wegis ed elenco immobili):

- ➔ **All. 5a) Mappa Wegis** Foglio 8, Particella 77;
- ➔ **All. 5b) Planimetria catastale scala 1:200**, N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA) Foglio 8, Particella 77, Subalterno 1 (LOTTO UNICO);
- ➔ **All. 5c) Visura storica per immobile** N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA) Foglio 8, Particella 77, Subalterno 1 (LOTTO UNICO);

Inoltre, in data **14.01.2025**, sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori e sugli immobili**. Tale documentazione è riportata in **All.ti 6**

- **Visure ipotecarie:**

❖ (All. 6a) **Elenco formalità per soggetto Debitrice OMISSIS** aggiornato al 14.01.2025

❖ (All. 3b) **Nota di trascrizione di ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, del 12.10.2005 per Notaio Matteo Fasano Rep. 37805/17419, **trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 14/10/2005 R.G. 48404, R.P. 31937, contro** Omissis nato [REDACTED] (per il diritto di usufrutto per quota 1/1 sull'unità abitativa identificata in N.C.E.U. Comune di San Cipriano Picentino al Fg. 8, Part. 77, Sub. 1 e N.C.T. Comune di San Cipriano Picentino al Fg. 8, part. 308) e Omissis [REDACTED] (per il diritto di nuda proprietà per quota 1/1 sull'unità abitativa identificata in N.C.E.U. Comune di San Cipriano Picentino al Fg. 8, Part. 77, Sub. 1 e N.C.T. Comune di San Cipriano Picentino al Fg. 8, part. 308) ed in **favore** della Debitrice Sig.ra OMISSIS [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà da nubile sull'immobile identificato in N.C.E.U. Comune di San Cipriano Picentino (SA) al Fg. 8, Part. 77, Sub. 1 e in N.C.T. [REDACTED].

Pag. 61 a 86

**QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo alla Debitrice OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Unità abitativa di tipo popolare, al piano seminterrato, terra, primo e sottotetto di un Fabbricato unifamiliare sito in Via Italia civ. 21, alla frazione Pezzano-Filetta del comune di San Cipriano Picentino (SA).*

**Dati catastali: N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA), Foglio 8, Particella 77, Subalterno 1, Via Italia n. 21, Piano Seminterrato, terra, primo e sottotetto, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 91 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte: 88,00 m<sup>2</sup>), Rendita 271,14 €.**

**Dati catastali: N.C.T.** [REDACTED]

❖ (All. 6b) **Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO** (alla base

del Titolo Esecutivo), ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 12.10.2005 ai nn. 48408/11939, a favore di BANCA OMISSIS (*Creditore Ipotecario cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS S.r.l.*), per capitale di € 140.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 280.000,00, durata 30 anni, a carico della Debitrice (OMISSIS) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile identificato an N.C.E.U. Comune di San Cipriano Picentino (SA) al Fg. 8, Part. 77, Sub. 1. Debitore non datore di ipoteca il marito OMISSIS [REDACTED]

Pag. 62 a 86

Detta formalità aggredisce:

**QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo alla Debitrice OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Unità abitativa di tipo popolare, al piano seminterrato, terra, primo e sottotetto di un Fabbricato unifamiliare sito in Via Italia civ. 21, alla frazione Pezzano-Filetta del comune di San Cipriano Picentino (SA).*

**Dati catastali: N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA), Foglio 8, Particella 77, Subalterno 1**, Via Italia n. 21, Piano Seminterrato, terra, primo e sottotetto, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 91 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte: 88,00 m<sup>2</sup>), Rendita 271,14 €.

❖ (All. 6c) **Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 17/06/2024 (su cui è incardinata la presente E.I. 185/2024), **trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 16.07.2024 ai nn°31056/25392, contro** la Debitrice Pignorata (OMISSIS) ed in **favore** del Creditore Procedente (*OMISSI S.r.l., cessionario del credito ipotecario da Banca OMISSIS*) in virtù dell'atto notificato dall'U.N.E.P. presso la Corte d'Appello di Salerno in data 17.06.2024, Rep. n°4973.

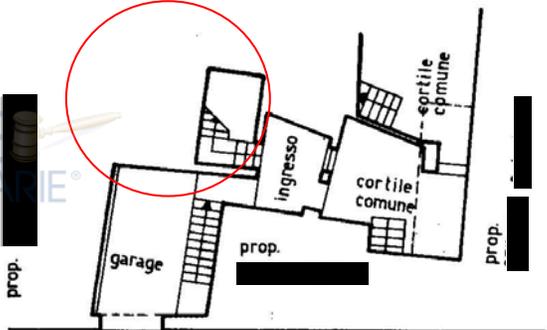
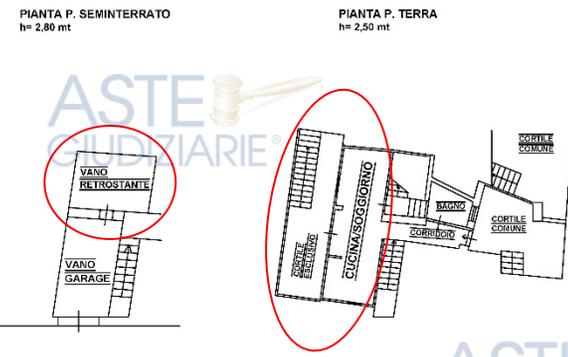
**QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ**, in capo alla Debitrice OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Unità abitativa di tipo popolare, al piano seminterrato, terra, primo e sottotetto di un Fabbricato unifamiliare sito in Via Italia civ. 21, alla frazione Pezzano-Filetta del comune di San Cipriano Picentino (SA).*

**Dati catastali: N.C.E.U. San Cipriano Picentino (SA), Foglio 8, Particella 77, Subalterno 1, Via Italia n. 21, Piano Seminterrato, terra, primo e sottotetto, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 91 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte: 88,00 m<sup>2</sup>), Rendita 271,14 €.**

All'esito di un confronto incrociato emergono esclusivamente le più volte illustrate discrasie planimetrico-catastale di seguito riassunte:

✓ **LOTTO UNICO:**

- Unità abitativa posto al Piano Seminterrato, terra, primo e sottotetto non abitabile, ubicato nella frazione Pezzano-Filetta, Comune di San Cipriano Picentino (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 8, Particella 77, Sub 1, Categoria A/4.

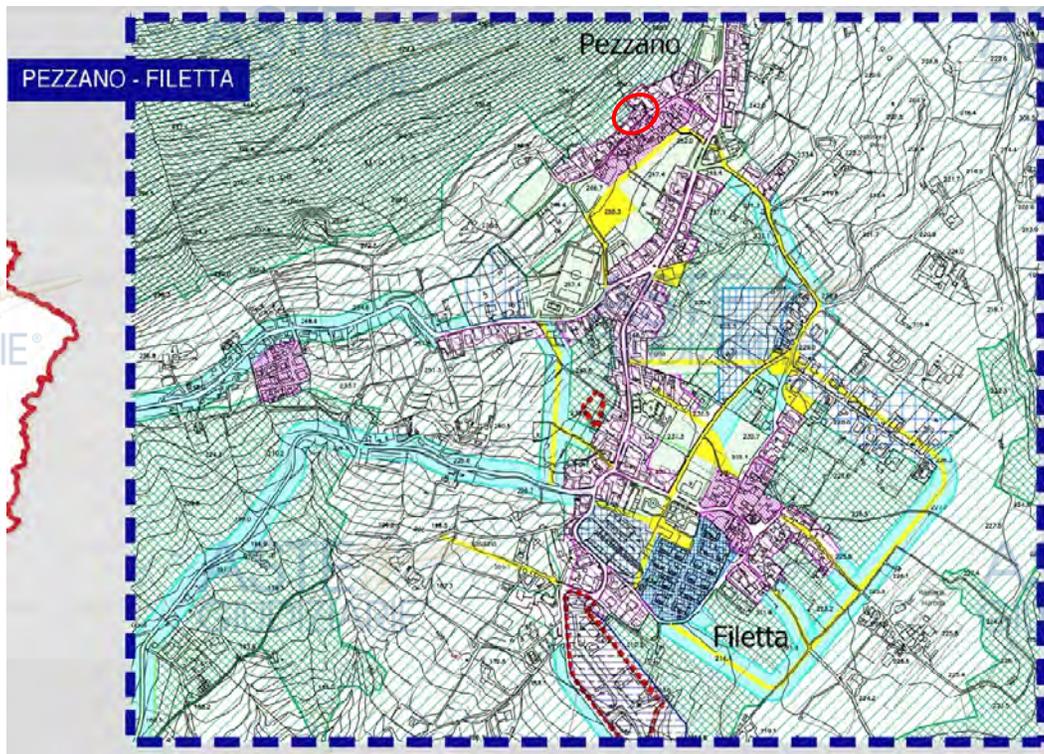
<b>Planimetria Catastale Sub.1 (Unità Abitativa Piano Seminterrato e Piano Terra)</b>	<b>Stato dei Luoghi Sub 1 (Unità Abitativa Piano Seminterrato e Piano Terra)</b>
	
<p>Difformità Catastali (Piano Seminterrato e Piano Terra):</p>	<p><b><u>Unità abitativa sub. 1 Piano Seminterrato e Piano Terra</u></b>, la Planimetria catastale risulta non conforme rispetto allo stato di fatto, difformità che riguardano il piano seminterrato con la presenza di un vano retrostante al vano garage. Mentre il piano terra risulta difforme per mancanza del vano cucina/soggiorno e del cortile pertinenziale.                  Si necessita di aggiornamento della planimetria catastale.</p>

## QUESITO N° 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica

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 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condo 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 obbligazioni 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;

Pag. 64 a 86

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l'Edificio plurifamiliare Part.lla 77, di ricaduta del **LOTTO UNICO** (Unità abitativa Sub. 1), ricade in Zona suburbana, in frazione Filetta, classificata come "**B2 – Residenziale di Completamento**", il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Cipriano Picentino (**P.U.C. di San Cipriano Picentino**), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi:→



Pag. 65 a 86

LEGENDA

.....	Limite territorio comunale
Orange square	Zona A: Residenziale di conservazione del valore
Pink square	Zona B1: Residenziale di ristrutturazione
Red square	Zona B2: Residenziale di completamento
Blue square	Zona C1: Residenziale edificata parzialmente e di sviluppo
Blue grid square	Zona C2: Residenziale inedita di sviluppo intensivo P.S.E.P.
Blue grid square	Zona C3: Residenziale inedita di sviluppo estensivo
Dark blue square	Zona D1: Industriale artigianale commerciale attuale
Dark blue square	Zona D2: Industriale artigianale commerciale di progetto
Green square	Zona E1: Agricola comune
Green square	Zona E2: Agricola speciale
Green square	Zona E3: Agricola a tutela
Light green square	Zona F: Di uso pubblico per attrezzature di interesse comunale (strutture, servizi verdi e scoti)
Cyan square	Zona soggetta a vincolo speciale
Yellow square	Strade e aree di progetto o di miglioramento
Red dashed square	Progetto di variante itineraria in zone omogenee produttive "C1 - C3" approvato con decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 98 del 26/08/11

***Stralcio P.U.C. di San Cipriano Picentino (SA), con indicazione della zona omogenea di ricaduta del LOTTO UNICO, definita "Zona B2 – Residenziale di Completamento" (Cfr. P.U.C. di San Cipriano Picentino).***

Relativamente, invece, all'evoluzione degli **aspetti edilizi** del **LOTTO UNICO**, l'originario fabbricato plurifamiliare Part. 77, *fu edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, i cui lavori di ristrutturazione vennero eseguiti ai sensi della L.219/81 con autorizzazione del Comune di San Cipriano Picentino del 06.10.1986, Prot. n°4597 e per le opere realizzate in difformità alla stessa è stata rilasciata dal detto Comune concessione edilizia in sanatoria in data 22.02.1989, prot. n°909.* e le planimetrie assentite risultano difformi dallo stato effettivo dei luoghi.

Rimane l'aspetto, già più volte rimarcato, della **difformità planimetrica catastale dell'unità abitativa sub. 1, già ripetutamente illustrata, la quale risulta non conforme rispetto allo stato di fatto per quanto riguarda il piano seminterrato (Locale Garage) ed il piano terra laddove non vengono riportati il vano cucina/soggiorno ed il cortile pertinenziale.**

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (*UTC di San Cipriano Picentino ed Agenzia del Territorio/Catasto*), anche considerando le difformità della planimetria catastale e fenomeni di aggressione da umidità, il Sottoscritto CTU, a fini puramente estimativi, ravvede oneri detrattivi quantificabili tramite opportuna aliquota percentuale minusvalente.

*Il tutto trova spazio al successivo Quesito 14 di stima: →*

## QUESITO N° 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, nonché tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

Pag. 67 a 86

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del LOTTO UNICO, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali e preso atto delle mediocri condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture sia interne che esterne, relativamente al LOTTO UNICO (Unità abitativa sub. 1) ubicato nella **frazione Pezzano-Filetta di San Cipriano Picentino (SA)**, nella fattispecie, è stato adottato un *doppio procedimento di stima*, di seguito descritto:

**Procedimento di stima indiretta mono-parametrico** basato sul parametro superficiale, adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione, seguito da un **Controllo comparativo diretto** tramite offerte immobiliari nello stesso orizzonte spaziale del bene da stimare.

Nel primo procedimento si è ottenuto, per mediazione dei valori medi OMI, dei valori medi Borsino e dei Valori puntuali di Listino quotazioni metro quadro/FIAIP, il valore unitario medio base per la stima con riferimento alle abitazioni civili in zona suburbana di San Cipriano Picentino (SA), comprendente anche la frazione di Pezzano-Filetta in normali condizioni di conservazione e manutenzione, per poi ottenere il valore di mercato del LOTTO UNICO nel suo **effettivo stato dismesso, di abbandono, e di degrado, con necessità di rimessa a nuovo generale di finiture e di impiantistica, oltreché di recupero del degrado di umidità, in aggiunta a smaltimento materiali di risulta e riallineamento delle rappresentazioni catastali ed edilizie tramite DOCFA + CILA per lavori di manutenzione straordinaria**, il tutto per il tramite di opportuni coefficienti minusvalenti correttivi, non prima di aver controllato per via comparativa diretta, per il tramite di confronto con bene analogo per medie condizioni di conservazione e manutenzione nello stesso orizzonte spaziale.

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 valutazione del cespite del LOTTO UNICO è stata, dunque, effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali (*Cfr. Gruppo Allegati 7*): →

- **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;



Pag. 69 a 86

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro <b>817</b>	Valore medio Euro <b>1.029</b>	Valore massimo Euro <b>1.241</b>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

**Abitazioni in stabili di fascia media**  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro <b>693</b>	Valore medio Euro <b>872</b>	Valore massimo Euro <b>1.050</b>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro <b>666</b>	Valore medio Euro <b>768</b>	Valore massimo Euro <b>870</b>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

**Ville & Villini**  
 Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro <b>708</b>	Valore medio Euro <b>915</b>	Valore massimo Euro <b>1.121</b>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

- *Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP* della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della zona;

## San Cipriano Picentino - Suburbana - FRAZIONE: FILETTA - PEZZANO - PENNATELLO, SAN CIPRIANO PICENTINO

link: <https://www.valorimetroquadro.it/publica/sashort.php?id=1594>



Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	1500	6
2024	Abitazioni tipo economico	1200	5
2024	Abitazioni Signorili	1600	6
2024	Ville e Villini	1600	7
2024	Box	700	3
2024	Magazzini Depositi	700	3
2024	Negozi	1200	8
2024	Uffici	800	7
2024	Laboratori	600	3
2024	Capannoni industriali	800	5

Andamento Medio del Quartiere - Vendita e Locazioni negli anni

Prezzi per anno di: San Cipriano Picentino - Tutto il territorio Prezzi Vendita Media Immobili tipo: Abitazioni S



Pag. 70 a 86

o *Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare* dell' *Agenzia del Territorio* (Valori OMI), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso 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.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

**Provincia: SALERNO**

**Comune: SAN CIPRIANO PICENTINO**

**Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI%20:%20FILETTA,%20PEZZANO,%20CAMPIGLIAI**

**Codice zona: E1**

**Microzona: 0**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Pag. 72 a 86

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	810	1100	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1000	L	2	3	L
Autorimesse	Normale	380	510	L	1,2	1,7	L
Box	Normale	450	600	L	2	2,8	L
Ville e Villini	Normale	910	1300	L	2,6	3,5	L

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le

quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Pag. 73 a 86

Mediando i tre valori unitari si perviene al **valore unitario medio base per la stima:**

VALORE UNITARIO BASE PER LA STIMA $V_{u,1}$ FONTI INDIRETTE PER CENTRO DI EBOLI (LOTTO UNICO): APPARTAMENTI DI TIPO POPOLARE		
$V_{u,1}$	$V_{u1}[\text{€/m}^2] = \frac{750,00+1.000,00}{2} + 872,00 + 1.200,00/3$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da valori O.M.I. [€/m<sup>2</sup>]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da valori Borsino Immobiliare [€/m<sup>2</sup>]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da quotazioni metro quadro/FIAIP[€/m<sup>2</sup>]</div> </div>	$= 982,33 \text{ €/m}^2$ $\sim \underline{\underline{980,00 \text{ €/m}^2}}$

Il valore base unitario ottenuto per fonti indirette è stato poi ulteriormente controllato con il seguente procedimento comparativo diretto:

**Procedimento di stima diretta per ricognizione delle Agenzie immobiliari di zona e raffronto con offerte immobiliari di beni analoghi**

Come sopra premesso, il primo risultato ottenuto con il metodo indiretto è stato raffrontato con i pareri raccolti presso agenti immobiliari di zona, onde valutare eventuali fattori di incidenza del mercato locale, che potrebbero sfuggire ad un'analisi più globale. 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.

*Segue offerta immobiliare comparativa →*

**OFFERTA IMMOBILIARE PER APPARTAMENTI LOCALITA' SAN CIPRIANO PICENTINO (FRAZIONE PEZZANO-FILETTA) IN MEDIE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

immobiliare.it

Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci

> Precedente 10 di 13 Successivo >



12 Foto 4 Planimetrie

Casa colonica via Italia 20, Pezzano Filetta, San Cipriano Picentino € 87.000

3 locali 120 m<sup>2</sup> 1 bagno  
 No Ascensore Parzialmente Arredato

Pag. 74 a 86

Considerando il rapporto prezzo/superficie si ottiene un valore unitario perfettamente analogo a quello ottenuto in maniera indiretta con il primo procedimento:

$$(87.000 : 120) \rightarrow \text{€}/\text{m}^2 = \mathbf{725,00 \text{ €}/\text{m}^2}$$

VALORE UNITARIO PER LA STIMA $V_{u\_2}$ – FONTI DIRETTE – APPARTAMENTI	
$V_{u\_2}$	= <b>725,00 € / m<sup>2</sup></b>

Ampiamente validato e controllato con doppio procedimento il prezzo unitario, si può procedere con la stima.

Segue Stima LOTTO UNICO →

**STIMA LOTTO UNICO**

VALORE UNITARIO MEDIO BASE PER LA STIMA $V_U$ – ABITAZIONI (dato dalla media tra il valore ottenuto tramite fonti indirette e il valore ottenuto tramite fonti dirette)		
$V_{\text{unitario}}$	$V_u \text{ [€/m}^2\text{]} = (V_{u_1} + V_{u_2}) / 2 = 980,00 + 725,00 / 2$	$= 852,5 \text{ €/m}^2$ $\approx 850,00 \text{ €/m}^2$

Pag. 75 a 86

Moltiplicando detto valore per la consistenza superficiale lorda, apportando gli opportuni coefficienti minusvalenti correttivi o di differenziazione (cfr. L. 392/1978 “Legge sull’equo canone”), si ottiene il **valore di mercato** del LOTTO UNICO. In particolare, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti, espressi in percentuale, grazie ai quali è possibile tenere conto sia dello stato di occupazione (ATTUALMENTE IN STATO DI ABBANDONO E NON FRUIBILE CON UTENZE DISLACCIATE, nonché dello stato di **manutenzione e conservazione degli interni (da ristrutturare)**, per poi ottenere il **valore a base d’asta** del LOTTO UNICO:

- **stato locativo:** **abitazioni libere (0%)**, abitazioni locatate a canone libero (-20%); abitazioni locatate stagionalmente (-5%);
- **piano:** **seminterrato (-25% con ascensore e senza)**, terra o rialzato (-10% con giardino e -20% senza giardino), **primo (-10% con e senza ascensore)**, secondo (-3% con ascensore; -15% senza ascensore), terzo (0% con ascensore; -20% senza ascensore), superiore (+5% con ascensore; -30% senza ascensore), ultimo (+10% con ascensore; -30% senza ascensore), attico (+20% con ascensore; -20% senza ascensore);
- **riscaldamento:** autonomo (+5%), centralizzato (0%), centralizzato con contabilizzatore (+2%); **assente/da revisionare (-5%)**;

- **esposizione e vista:** *esterna panoramica (+10%), esterna (+5%), mista (0%), interna (-5%), completamente interna (-10%);*
- **stato di conservazione:** *da ristrutturare (-10%), buono stato (0%), ristrutturato (+5%), finemente ristrutturato (+10%); nuova costruzione (+10%);*
- **età edificio:** *1 – 20 anni (stato ottimo) 0%, (stato normale) 0%, (stato scadente) -5%; 20 – 40 anni (stato ottimo) 5% (stato normale) 0%, (stato scadente) -10%; oltre 40 anni (stato ottimo) 10% (stato normale) 0%, (stato scadente) -15%;*
- **luminosità:** *molto luminoso (+10%), luminoso (+5%), mediamente luminoso (0%), poco luminoso (-5%).*

Pag. 76 a 86

La sintesi complessiva dei coefficienti minusvalenti, salvo ulteriori abbattimenti legati a modalità di vendita giudiziaria, oneri di regolarizzazione e stato di abbandono, ammonta sinora a -33%, come risulta dalla seguente somma algebrica:

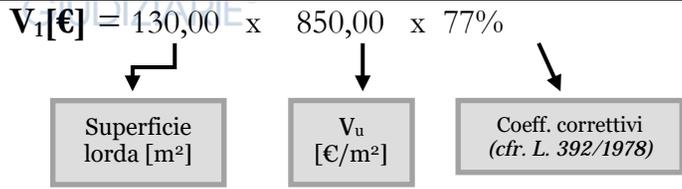
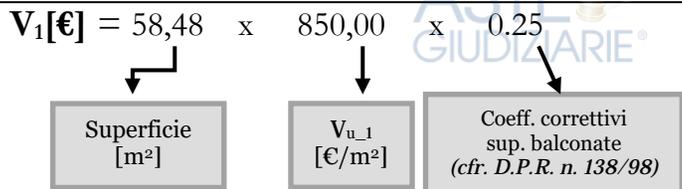
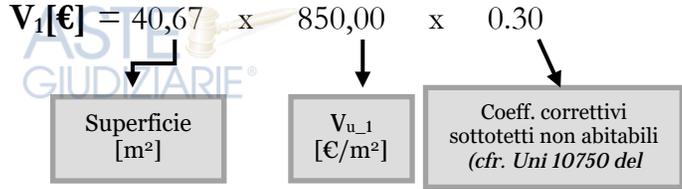
**TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI:**

$$100\% + [+0\% - (-25 - 10 / 2) \approx -17,0\% - 5\% + 5\% - 10\% + 0\% + 5\%] = \boxed{77\%}$$

Applicando, dunque al **77%** i coefficienti correttivi sopra illustrati, omogeneizzando al **25%** le pertinenze balconate, cortile esclusivo e lastrico solare, e praticando un decremento del **20%** in quanto l'edificio part. 77 risulta abbandonato con utenze dislacciate, presenza di molteplici materiali di risulta e non fruibile all'attualità, nonché, detraendo gli oneri legati alle residue regolarizzazioni sotto il profilo catastale/edilizio, ed attribuendo, inoltre, al sottotetto non abitabile con altezze contenute e intradosso di copertura linea l'aliquota del **30%** rispetto al valore dell'Appartamento  $30\% \times 850,00 \text{ €/mq} = 255 \text{ €/mq} \approx \mathbf{250,00 \text{ €/mq}}$  si perviene dal valore di mercato alla formazione del prezzo base di vendita:→

Esperto: Ing. Carmine Manzo

[carmine.manzo@ordingsa.it](mailto:carmine.manzo@ordingsa.it)

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO		
<b>V<sub>mercato</sub></b> <b>Unità</b> <b>abitativa</b> <b>Sub. 1</b>	$V_1[€] = 130,00 \times 850,00 \times 77\%$ 	= 85.085,00 € <b>≈ 85.000,00 €</b>
<b>V<sub>mercato</sub></b> <b>Balcone,</b> <b>corte, lastrico</b> <b>e terrazzo</b> <b>Sub. 1</b>	$V_1[€] = 58,48 \times 850,00 \times 0,25$ 	= 12.427,00 € <b>≈ 12.500,00</b>
<b>V<sub>mercato</sub></b> <b>Sottotetto non</b> <b>abitabile</b> <b>Sub. 1</b>	$V_1[€] = 40,67 \times 850,00 \times 0,30$ 	= 10.370,00 € <b>≈ 10.000,00 €</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO</b>		<b>107.500,00 €</b>
ONERI COMPLESSIVI A DETRARSI		
<p><i>Oneri a detrarsi (nella misura di circa il 10%), coefficiente detrattivo che tiene conto, delle seguenti voci:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>manca di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;</i></li> <li>➤ <i>vendita all'asta e non a mercato libero;</i></li> </ul> <p><i>Difficoltà catastali, e residuali aspetti Edilizi manutentivi DOCFA * CILA Asseverativa (nella misura di circa 2.000,00 € ≈ 1,5%);</i></p> <p><i>Edificio in stato di abbandono con utenze dislacciate e molteplici materiali da risulta (circa 20%)</i></p> <p><b>ALIQUOTA OMNICOOMPRESIVA FATTORI MINUSVALENTI – 31,5%</b></p>		<b>≈ - 33.500,00 €</b>

Pag. 77 a 86

In definitiva considerando la differenza tra valore di mercato ed oneri a detrarsi si ottiene:→

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO  
(INTERA QUOTA 1/1 DIRITTO PIENA PROPRIETÀ PIGNORATA)  
N.C.E.U. SAN CIPRIANO PICENTINO (SA)  
FOGLIO 8, PARTICELLA 77, SUBALTERNO 1**

**Valore A Base D'asta LOTTO UNICO**

**107.500,00 € - 33.500,00 €**

**74.000,00 €**

*(Euro: Settantaquattromila/00)*

Pag. 78 a 86

*Segue Quesito 15→*

### QUESITO N° 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili

*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);*

○○○

Pag. 79 a 86

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data **Secondo Accesso 19/12/2024** con ispezione diretta degli interni dell'unità immobiliare eseguita:

All'interno dell'unità abitativa sub. 1, suddivisa su quattro livelli, Lotto Unico, sono presenti materiali edili, di arredo e di risulta in minima parte recuperabili ed in gran parte da smaltire, di proprietà dell'Esecutata Sig.ra OMISSIS, che ha facoltà di traslocarli in economia (stante il possesso delle chiavi materialmente in capo all'esecutata), oppure esibire specifico inventario alla Custodia. A vantaggio di sicurezza, **sono stati contemperati taluni oneri di smaltimento, anche nella formazione del prezzo base di vendita**, come specificato nel precedente quesito 14.

## QUESITO N° 16 – Riepilogo/ Descrizione finale

*“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.”*

Pag. 80 a 86

○○○

Si rimanda al file separato denominato “**SCHEDA SINTETICA ESPERTO STIMATORE**”, così come predisposto e disponibile sul sito internet del Tribunale di Salerno, contenente la descrizione sintetica e le altre informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva.

## QUESITO N° 17 – Reperti fotografici stato dei luoghi

“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.”

Pag. 81 a 86

Il rilievo metrico del LOTTO UNICO è stato eseguito dal C.T.U. in data secondo accesso 19/12/2024, alla presenza del **Sig. OMISSIS** (marito della Debitrice Sig.ra OMISSIS) e della **Custode nominata Dott.ssa Carpinelli Annita, dell'Esperto Stimatore Ing. Manzo Carmine e del suo collaboratore di fiducia Ing. Omissis** (cfr. *Verbale Accesso congiunto in All. 4*).

La **documentazione grafico-fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è stata redatta in separato file completo di opportune didascalie e privo di dati sensibili e dunque adatto per essere destinato alla pubblicità immobiliare. In particolare, il rilievo metrico e fotografico è stato effettuato in data secondo accesso 19/12/2024, durante il sopralluogo di ispezione agli interni del Lotto (cfr. *Verbale di sopralluogo in All. 4 del Volume Allegati*).

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

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

Il rilievo è stato effettuato, relativamente agli esterni già in data primo accesso del 04.12.2024, con perfezionamento agli interni in data secondo accesso 19.12.2024, utilizzando come riferimento la planimetria rinvenuta dai dati catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (*Cfr. Allegato 8b*) e confrontato con le planimetrie assentite.

Pag. 82 a 86

Il rilievo fotografico del LOTTO è stato realizzato con l'ausilio di **fotocamera Samsung SM-S908B/DS**, con le seguenti specifiche tecniche:

- 12 MP Fotocamera Ultra Grandangolare Dual Pixel AF, F2.2, FOV 120°;
- 108 MP Fotocamera Grandangolare AF, OIS, F1.8, FOV 85°;
- Teleobiettivo da 10MP 3x Zoom Ottico, AF, OIS, F2.4, FOV 36°;
- Teleobiettivo da 10MP 10x Zoom Ottico, AF, OIS, F4.9, FOV 11°;
- diaframma con apertura  $f 1.8 + f 2.2 + f 2.4 + f 4.9$ ;
- zoom digitale fino a 10x;
- autofocus con Focus Pixels;
- HDR automatico per le foto;
- stabilizzazione automatica dell'immagine;
- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: JPEG.

Il LOTTO UNICO è stato completamente inquadrato con:

- *l'individuazione del contesto urbano di ricaduta frazione Pezzano-Filetta del Comune di San Cipriano Picentino (SA), con piazzali di parcheggio e caratteristiche della strada pubblica Via Italia;*
- *l'identificazione dell'accessibilità al cespite esecutato nell'ambito del fabbricato Civ.21 e Civ. 32 Via Italia;*

- la localizzazione dell'unità immobiliare esecutata che si sviluppa su quattro livelli, piano seminterrato, terra, primo e sottotetto non abitabile;
- il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.

La **relazione grafico – fotografica** è stata redatta in separato file, privo di dati sensibili, e destinabile alla Pubblicità Immobiliare, corredato da **immagini** inerenti alla cartografia e alla zonizzazione territoriale, **foto** del rilievo fotografico e **figure**, relative alla Planimetria catastale e digitalizzate del cespite oggetto di descrizione nella presente relazione.

Pag. 83 a 86

#### QUESITO N° 18 – Comunicazioni informali/formali G.E.

*“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.”*

○○○

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali di cui alla presente E.I. 185/2024, non si è reso necessario contattare l’Ill.ma G.E. Dott.ssa Faracchio Enza, in quanto l’Esperto è riuscito a concertare, unitamente alla Custodia che ha curato le operazioni di notifica, un accesso bonario presso l’Unità abitativa esecutata (Su. 1), e ha trovato debiti riscontri presso i pubblici uffici.

## QUESITO N° 19 – Collaborazione con Custode/Delegato alla vendita

*“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.”*

Pag. 84 a 86



Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 185/2024, è stato nominato il Custode Giudiziario nella persona della preg.ma Dott.ssa Annita Carpinelli e, dunque, sarà cura del sottoscritto tenersi a completa disposizione della Custodia Giudiziale in *itinere* di Procedura.

Relativamente ad eventuali **problemi strutturali**, si sottolinea che non si ravvisano rischi e/o pregiudizi statici afferenti agli interni dell'unità abitativa esecutata Lotto Uno sub. 1 seppur da rifunzionalizzare, ma solo relativamente alle finiture, ed a taluni fenomeni di degrado dovuti all'umidità e allo stato dismesso.

Segue Congedo C.T.U. →

## CONGEDO CTU

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 86 pagine dattiloscritte e da n° 9 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del *Giudice* per eventuali ed ulteriori incombenze. Da ultimo conferma la sua presenza all'**Udienza G.E.** di fissazione modalità di vendita già prevista per il 25.03.2024 alle ore 11:00.

Pag. 85 a 86

*Castel San Giorgio, 11 marzo 2025*



L'Esperto  
*Dott. Ing. Carmine Manzo*

*Segue, in Appendice, Elenco allegati →*

**ELENCO ALLEGATI E.I. 185/2024 (n°9 gruppi di Allegati):**

(tutti oggetto di deposito telematico):

- ✓ **Allegati 1.-** Decreto di Nomina Ing., Giuramento telematico, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU, (da *All. 1a ad All. 1b*);
- ✓ **Allegati 2.-** Copie Atti Procedimento E.I. 185/2024 (da *All. 2a ad All. 2d*);
- ✓ **Allegati 3.-** Certificazione Notarile e Titolo di Proprietà (da *All. 3a ad All. 3b*);
- ✓ **Allegato 4.-** Verbali Accessi congiunti Custode/CTU del 04.12.2024 e 19.12.2024;
- ✓ **Allegati 5.-** Dati Catastali LOTTO UNICO (da *All. 5a ad All. 5c*);
- ✓ **Allegati 6.-** Visure Ipotecarie, Elenco Sintetico delle Formalità attinenti al cespite esecutato in E.I. 185/2024 (da *6a a 6c*);
- ✓ **Allegati 7.-** Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Offerte Immobiliari per beni analoghi per orizzonte spaziale (DATI ESTIMATIVI: Lotto Unico da *All. 7a ad All. 7d*);
- ✓ **Allegati 8.-** Inquadramento territoriale, Planimetrie digitalizzate e Rilievi Metrici Beni Esecutati, (da *All. 8a ad All. 8b*);
- ✓ **Allegato 9.-** Dati Anagrafici e inerenti lo stato civile e patrimoniale dell'Esecutata Sig.ra OMISSIS.