



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ill.ma Dott.ssa Enza Faracchio

- PROCEDURA ESECUTIVA N. 249/2024 -

(DATA UDIERZA 07/10/2025 ORE 11:00)



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.



➤ **PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):**
OMISSIONIS



➤ **CONTROPARTE (Debitrice):**
OMISSIONIS



➤ **CUSTODE GIUDIZIARIO:**
Avv. Riccardo Capone
P.E.C.: avv.riccardocapone@pec.it



Salerno, li 27/08/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCO
Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447

e-mail: biagioscisco@gmail.com
PEC: biagio.scisco@ordingsa.it



INDICE DEGLI ARGOMENTI

Sommario

PREMESSA e formulazione Quesiti Mandato C.T.U.	2
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.....	7
<i>Quesiti 1-2-3:</i>	7
<i>Quesito 4:</i>	8
<i>Quesito 5:</i>	9
<i>Quesito 6:</i>	19
<i>Quesito 7:</i>	19
<i>Quesito 8:</i>	20
<i>Quesito 9:</i>	20
<i>Quesito 10:</i>	20
<i>Quesito 11:.....</i>	21
<i>Quesito 12:.....</i>	22
<i>Quesito 13:.....</i>	24
<i>Quesito 14:.....</i>	25
<i>Quesito 15:.....</i>	27
<i>Quesito 16:.....</i>	27
<i>Quesito 17:.....</i>	30
<i>Quesito 18:</i>	31
<i>Quesito 19:</i>	31
CONGEDO C.T.U.....	32

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 249/2024

PROMOSSA attualmente da OMISSIS, rappresentata da OMISSIS
contro OMISSIS

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **Ing. Biagio Sciscio** nato ad Agropoli (SA) il 26/08/1981, C.F. SCSBGI81M26A091L e P.IVA 05586090655, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n° d'ordine 7519/A, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Vallo della Lucania, domiciliato in Agropoli alla Via Gino Landolfi n°8 cell.3384977447 e-mail: biagiosciscio@gmail.com P.E.C.: biagio.sciscio@ordingsa.it, a seguito della nomina e del conferimento di incarico di stima in data **25-28/03/2025** (cfr. All.ti 1a-b), riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai Quesiti formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà 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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

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

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

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

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

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

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

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



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCO

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

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it



INDIVIDUAZIONE LOTTO



INDICA

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

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (R.G.E.I. N. 249/2024)

Il Lotto unico di cui alla presente **R.G.E.I. N. 249/2024** è costituito dai seguenti immobili:

- ❖ **Piena proprietà quota 1/1 esecutata** (in regime di separazione legale dei beni), dell'**Abitazione dislocata su piano terra e su piano primo sottotetto, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione**, sita in Via Fontana civ. 17 nel Comune di Castel San Lorenzo (SA), censita in N.C.E.U. Castel San Lorenzo (SA) al Foglio 7 Particella 467 Subalterno 7, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare).

■ VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

(piena proprietà dell'intero): 34.000,00 € (euro trentaquattromila)

Corrispondenza catastale

- Risulta presente la Planimetria agli Atti catastali, di cui si attesta la sostanziale conformità rispetto allo stato attuale dei luoghi.

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



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO



Quesiti 1-2-3:

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

Dal confronto comparato tra gli allegati All.ti 2 e All.ti 6, relativi ad **Atto di Pignoramento** e sua **Nota di trascrizione** nonché **Certificazioni notarili**, i cui estremi sono di seguito riportati:

- All.2a) **Atto di Pignoramento** del 26/09/2024 trascritto il 23/10/2024 Presentazione n. 18 ai numeri R.G. 44255 R.P. 36147 (*pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 249/2024, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS*). Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 116.019,30 € oltre successive spese, e grava sulla piena proprietà per quota 1/1 in capo alla Debitrice in regime di separazione legale dei beni, sul Lotto Unico: *Abitazione dislocata su piano terra e su piano primo sottotetto, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, sita in Via Fontana civ. 17 nel Comune di Castel San Lorenzo (SA), censita in N.C.E.U. Castel San Lorenzo (SA) al Foglio 7 Particella 467 Subalterno 7, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare)*;
- All.6b) **Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento** del 26/09/2024 trascritto il 23/10/2024 Presentazione n. 18 ai numeri R.G. 44255 R.P. 36147 (*pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 249/2024, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS*). Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 116.019,30 € oltre successive spese, e grava sulla piena proprietà per quota 1/1 in capo alla Debitrice in regime di separazione legale dei beni, sul Lotto Unico: *Abitazione dislocata su piano terra e su piano primo sottotetto, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, sita in Via Fontana civ. 17 nel Comune di Castel San Lorenzo (SA), censita in N.C.E.U. Castel San Lorenzo (SA) al Foglio 7 Particella 467 Subalterno 7, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare)*;
- All.3a) **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 06/11/2024** a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, **con successive integrazioni**:

si evince che la documentazione agli atti della procedura esecutiva 249/2024 sia sostanzialmente **completa e idonea per il prosieguo del mandato ricevuto, infatti le seppure in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, non vi sono ostacoli formali alla vendita del cespite.**

Segue Quesito 4 su DESCRIZIONE LOTTO →

Quesito 4:

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

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (R.G.E.I. N. 249/2024)

Il Lotto unico di cui alla presente **R.G.E.I. N. 249/2024** è costituito dai seguenti immobili:

- ❖ **Piena proprietà quota 1/1 esecutata** (in regime di separazione legale dei beni), dell'**Abitazione dislocata su piano terra e su piano primo sottotetto, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione**, sita in Via Fontana civ. 17 nel Comune di Castel San Lorenzo (SA), censita in N.C.E.U. Castel San Lorenzo (SA) al Foglio 7 Particella 467 Subalterno 7, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare).

- **VALORE A BASE D’ASTA LOTTO UNICO**
(piena proprietà dell’intero): 34.000,00 € (euro trentaquattromila)

Corrispondenza catastale

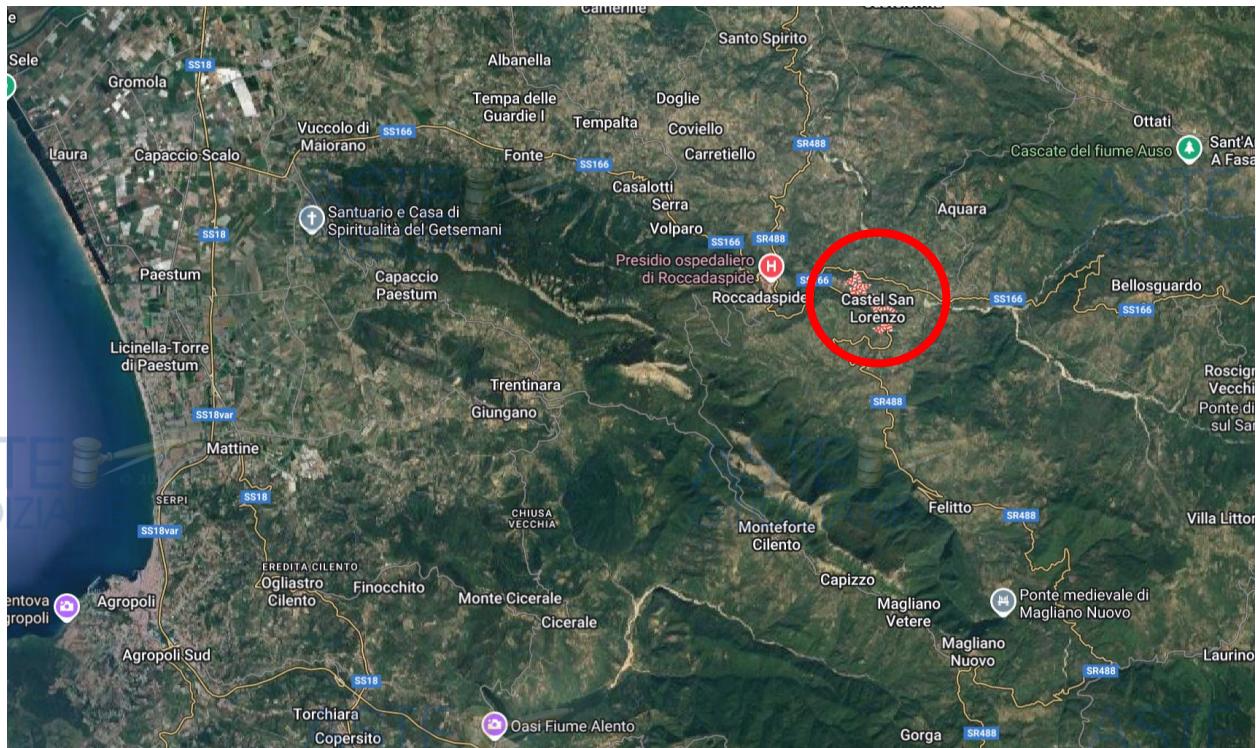
Risulta presente la Planimetria agli Atti catastali, di cui si attesta la **sostanziale conformità rispetto allo stato attuale dei luoghi**.

NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA:

- I dati catastali del Lotto Unico coincidono con i dati riportati nell’Atto di pignoramento e non insistono altre procedure esecutive in essere all’infuori della presente E.I. 249/2024;
- altresì, non risulta alcuna incongruenza sostanziale tra i dati riportati nelle visure catastali ed i dati contenuti sia nell’Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione dello stesso.

Il Lotto unico eseguito è ubicato nel Comune di **Castel San Lorenzo (SA)**, nella **via Fontana n°17**, in **zona centro storico**. Si tratta dunque di un ambito urbano con presenza di diversi nuclei edificati e di attività commerciali, e dunque mediamente trafficato.

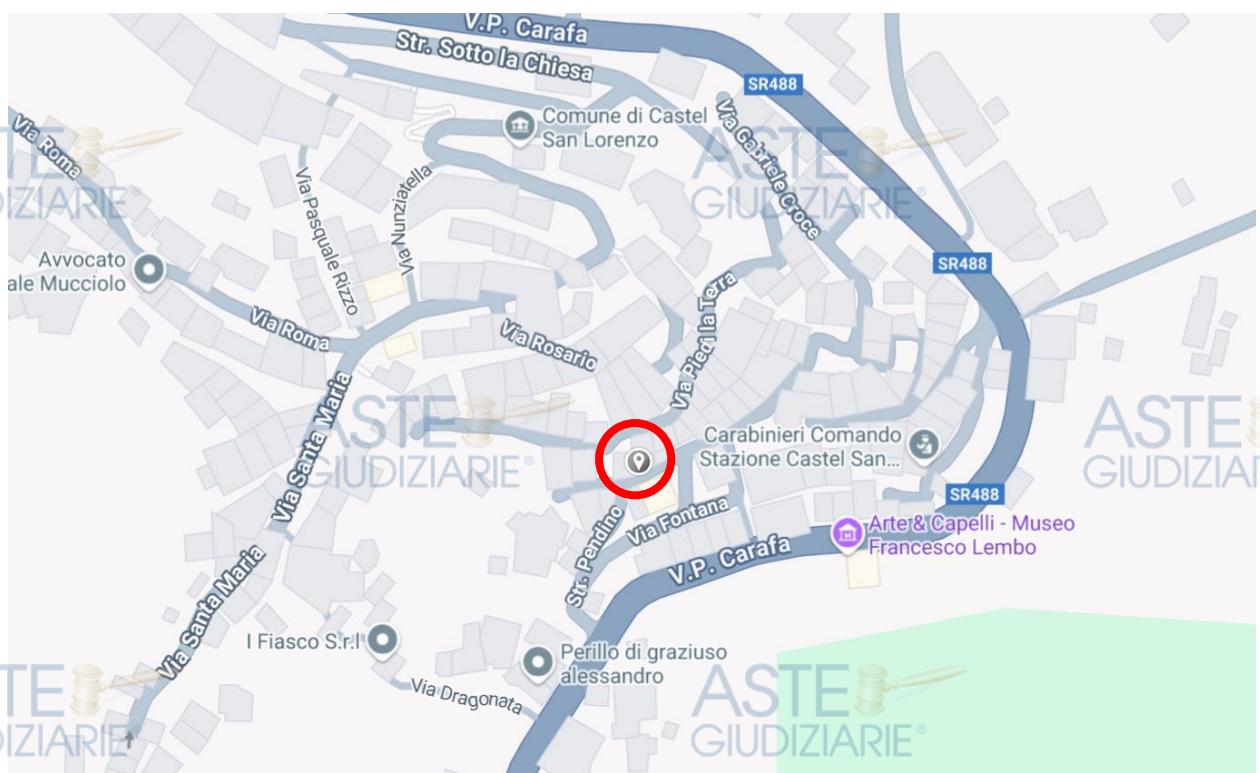
Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e quindi ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano il Comune di Castel San Lorenzo al resto della Provincia, come traspare dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto di seguito riportati, al fine di inquadrare completamente il Lotto unico oggetto della presente R.G.E.I. N. 249/2024.



Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale del Lotto Unico, sito in Castel San Lorenzo raggiungibile attraverso la rete provinciale baricentratata presso il centro urbano di Roccadaspide, a sua volta connessa tramite la statale rettiliffo Vanullo alla ss18 Tirrena Inferiore, prov di Salerno (fonte: Google Maps).



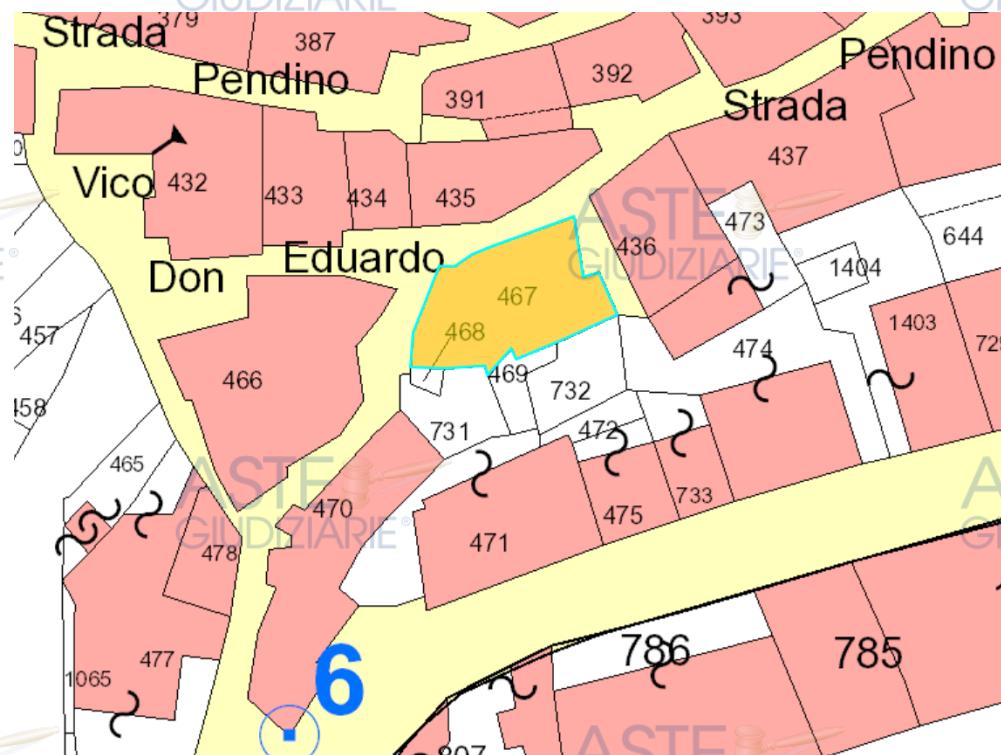
Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale di dettaglio del Lotto Unico, sito in **zona centro storico di Castel San Lorenzo, alla via Fontana n 17** (fonte: Geoportale prov. di Salerno).



Stralcio Toponomastico di inquadramento del Lotto Unico, con visualizzazione del tessuto di compresi di casa tipici di un centro storico, del quale è illustrata la viabilità principale (fonte: Google Maps).



Ortofoto di inquadramento del Lotto Unico, con indicazione del corpo di fabbrica Part.Illa 467 in cui è ubicato l'immobile distribuito su due livelli (fonte: Geoportale prov. di Salerno).



Stralcio catastale, con evidenziato il complesso edilizio Foglio 7 Particella 467 di ricaduta del Lotto Unico (fonte: Geoportale Provincia di Salerno).

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

Il corpo di fabbrica civico 17 via Fontana di cui alla Part.la 467, al cui interno è ubicata l'Abitazione Sub. 7 di cui al Lotto unico esecutato, è costituito da due piani fuori terra in struttura portante in muratura di remota costruzione.

Nel complesso le **finiture esterne** sono in discreto stato di conservazione e manutenzione.



Foto 1 – Vista dell'accesso civ. 17 dalla pubblica via Fontana al compendio esecutato.

Seguono Descrizione e foto interni del Lotto Unico →

DESCRIZIONE LOTTO UNICO



L'Abitazione esecutata è dislocata su due livelli fuori terra, piano terra e piano sottotetto non abitabile, ed è **accessibile tramite accesso diretto su Via Fontana al civ. 17**

L'Abitazione al piano terra si compone di ingresso, soggiorno, disimpegno ed ulteriori due vani, con unico WC. Il Sottotetto è accessibile tramite scalinata interna.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione del Lotto unico nel suo complesso è da considerarsi pessimo sia per le condizioni statiche che per le condizioni manutentive interne, stante lo stato di prolungato disuso con utenze dismesse ed assenza di mobilio.

FOTO LOTTO UNICO



Foto 2 – Vista degli interni dell'Abitazione.



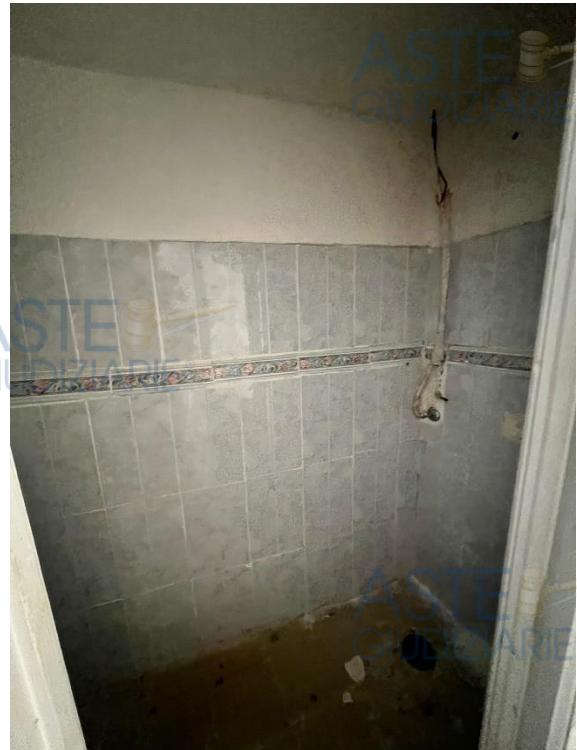


Foto 3 – Vista degli interni dell’Abitazione con particolare riferimento all’ambiente W.C..



Foto 4 – Vista degli interni dell’Abitazione con pavimenti, pareti, solai e impiantistica da recuperare.



Foto 5 – Vista degli interni dell’Abitazione: si notino in particolare i solai in legno su cui intervenire, anche sotto il profilo strutturale.

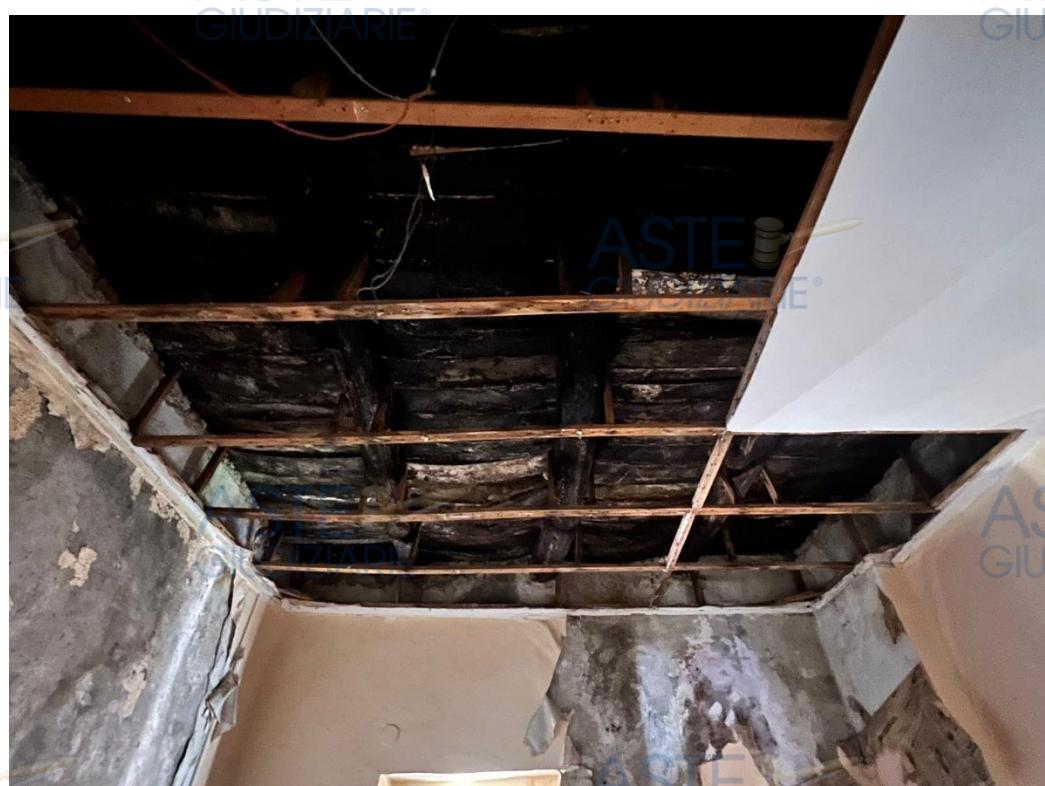


Foto 6 – Vista degli interni dell’Abitazione.

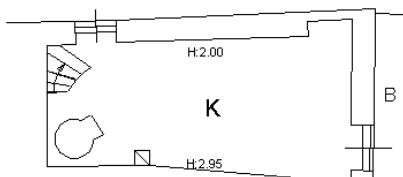
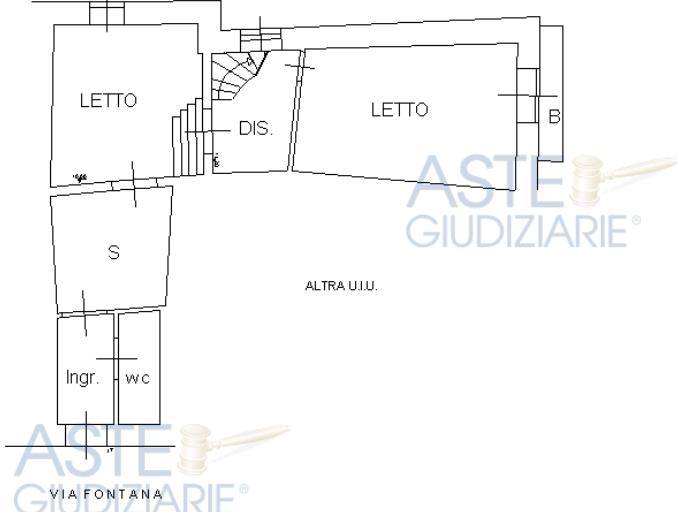


Foto 8 – Vista degli interni dell’Abitazione.



Foto 7 – Ulteriore vista degli interni dell’Abitazione, con controsoffittature da rimuovere e solai da rifare.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Segue Planimetria catastale lotto →



**Planimetria catastale del Lotto Unico ABITAZIONE (Foglio 7 P.la 467 Sub. 7) pignorato
(scala 1:200) con quote e superfici.**

L'assetto planimetrico catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, ovviamente con necessità di procedere alla rimessa a nuovo del cespite.

COMPUTO SUPERFICI LOTTO UNICO

Sup. lorda Abitazione al piano terra = 82,00 mq

Sup. lorda Balcone al piano terra = 10,00 mq

Sup. lorda Sottotetto = 41,00 mq

Sup. lorda Balcone al piano sottotetto = 10,00 mq

CONFINI LOTTO UNICO

Dal confronto col rilievo metrico, nel suo complesso **il Lotto Unico confina:**

- a Nord, tramite balconi, con corte esterna, di proprietà terza;
- a Sud, tramite muratura divisoria, con altra u.i. non eseguita afferente allo stesso complesso di case;
- a Est, tramite ingresso civ. 17 e muratura cieca, con altra u.i. non eseguita e con Via Fontana;
- a Ovest, tramite finestre, con corte esterna di proprietà terza.

Nota: I confini del Lotto in oggetto risultano in definitiva nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a tamponamenti laterali, finestre ed accesso, chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e riscontrati con il rilievo.

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

Quesito 5:

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

TITOLO DI PROPRIETÀ PRINCIPALE

Il Lotto Unico pervenne alla **Debitrice Sig.ra OMISSIS**, all’epoca coniugata in regime di separazione legale dei beni, in virtù di **Atto di Compravendita del 21/12/2007 per Notaio Dott. OMISSIS, rep. n. 43995/21638, trascritto il 07/01/2008 ai nn. R.G. 700 e R.P. 432**.

Relativamente alle **provenienze**, alle **danti causa Sig.re OMISSIS OMISSIS e OMISSIS** l’immobile pervenne in virtù di **Successione in morte di OMISSIS trascritta il 17/05/2006 ai nn. 26600/15939**.

Ulteriori precedenti Successioni nel ventennio, riguardano il **dante causa deceduto Sig. OMISSIS(Succ. trascritta il 19/02/2004 ai nn. 7871/6325) ed altra dante causa deceduta Sig.ra OMISSIS (Succ. trascritta il 24/01/1962 ai nn. 1768/1567)**.

Per ripristinare la continuità trascrittiva, il 28/01/2025 sono state trascritte le seguenti accettazioni ereditarie:

All.ti 3c e 3d) Accettazioni di Eredità trascritte ai fine della continuità trascrittiva: trascrizione del R.G. 3672 R.P. 2993 del 28/01/2025 inerente l'eredità di OMISSIS, trascrizione del R.G. 3652 R.P. 2986 del 28/01/2025 inerente l'eredità di OMISSIS.

Per ogni ulteriore dettaglio, si rimanda alle *Certificazioni notarili*, depositate dal Creditore Procedente agli *Atti del Procedimento*, e agli *All.ti 3* del presente Elaborato Peritale ed alle accettazioni ereditarie di ripristino continuità trascrittiva, estratte dal sottoscritto CTU.

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.”

Nell'ambito della presente E.I. 249/2024 si rappresentata che l'Esecutata aveva acquistato il cespote in regime di separazione legale dei beni con atto del 2007 per Notaio OMISSIS. In riferimento, poi, ad una possibile divisione del cespote esecutato, si chiarisce che **l'unità immobiliare nel suo complesso è materialmente indivisibile**, data la presenza di unico accesso, unico WC e unici allacci alle utenze. **In ogni modo il Pignoramento aggredisce l'interessa del Cespote e non si pongono problematiche divisionali nemmeno legate a stato civile e regime patrimoniale.**

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 cespote, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”

Per quanto attiene alla **situazione di possesso materiale** del LOTTO UNICO, si specifica che **l'immobile si trova, all'attualità, dismesso e non utilizzabile. Le chiavi di accesso, con serratura sostituita in occasione dell'accesso forzoso in data 29/05/2025, sono in possesso della Custodia Giudiziaria.**

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.”

Nella presente E.I. 249/2024, **risulta pignorata una Abitazione all’attualità in pessime condizioni di conservazione e manutenzione**, inoltre anche dal punto di vista statico non risulta fruibile il cespote mancando requisiti di agibilità di fatto.

Il cespote non possiede, chiaramente, quindi requisiti di fruibilità per la propria destinazione d’uso, e pertanto **non è produttivo di reddito e non risulta possibile stimare il più probabile canone di locazione per il Lotto Unico esegutato.**

Quesito 9:

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

Come desumibile dal *Certificato anagrafico Comune di SALERNO al N. 21 P. 2 S. A Uff. 5 anno 200 (cfr. All.ti 4)*, l’Esecutata Sig.ra OMISSIS, contrasse matrimonio in data 23/06/2002, e successivamente con **provvedimento del TRIBUNALE DI SALERNO in data 07/10/2005 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all’atto di matrimonio.**

Pertanto non si pongono questioni divisionale legate a stato civile e regime patrimoniale.

Quesito 10:

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

All’esito del sopralluogo C.T.U. del 29/05/2025, **il Fabbricato P.la 467 di ricaduta del LOTTO UNICO NON afferisce ad alcuna Amministrazione Condominiale esterna**, essendo peraltro lo stesso cespote esegutato dotato di accesso esclusivo su fronte strada. Inoltre, sul LOTTO UNICO, inoltre, **non sussistono vincoli e oneri di altra natura.**

Quesito 11:

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

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

- All.6b) Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento del 26/09/2024 trascritto il 23/10/2024 Presentazione n. 18 ai numeri R.G. 44255 R.P. 36147 (*pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 249/2024), a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS*. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 116.019,30 € oltre successive spese, e grava sulla piena proprietà per quota 1/1 in capo alla Debitrice in regime di separazione legale dei beni, sul Lotto Unico: *Abitazione dislocata su piano terra e su piano primo sottotetto, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, sita in Via Fontana civ. 17 nel Comune di Castel San Lorenzo (SA), censita in N.C.E.U. Castel San Lorenzo (SA) al Foglio 7 Particella 467 Subalterno 7, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare)*;
- All.6c) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA del 21/12/2007 trascritta il 07/01/2008 numeri R.G. 701 R.P. 128 (*pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 249/2024), a favore di OMISSIS (Creditore Ipotecario cessionario del credito all'attuale Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS*, per un capitale totale di 176.000,00 €.
- All.6d) Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento su cui fu incardinata precedente E.I. 573/2011 OGGETTO DI ESTINZIONE, nota del 03/11/2011 ai numeri R.G. 41439 R.P. 31855 *a favore di OMISSIS (Creditore Ipotecario cessionario del credito all'attuale Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS*.

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

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta

Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal quadro generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente Procedura Esecutiva E.I. 249/2024, sono pari a (**n. 2 Pignoramenti e n. 1 Ipoteca volontaria**):

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento Attuale (x 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento precedente oggetto di Estinzione (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 (**n. 2 Pignoramenti e n. 1 Ipoteca volontaria**) ammonterebbero a:

$$\text{Costi Complessivi delle relative cancellazioni} = 294 \times 2 + 35 = \boxed{623,00 \text{ €}}$$

Detto importo, rientrante nelle oscillazioni di stima, risulterebbe, peraltro, presumibilmente a carico della Procedura ovvero dell'amministrazione condominiale che ha trascritto i tre pignoramenti, e non già dell'Acquirente/Assegnatario finale.

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

Quesito 12:

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

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

LOTTO UNICO

- All.5a) Visura storica per immobile (Lotto Unico) N.C.E.U. Castel San Lorenzo (SA) Foglio 7 Particella 467 Subalterno 2;

- All.5b) Planimetria catastale scala 1:200 (Lotto Unico) N.C.E.U. Castel San Lorenzo (SA) Foglio 7 Particella 467 Subalterno 2;
- All.5c) Mappa Wegis (Lotto Unico) N.C.T. Castel San Lorenzo (SA) Foglio 7 Particella 467.

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

- All.6a) Elenco Formalità per Immobile (LOTTO UNICO);
- All.6b) Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento del 26/09/2024 trascritto il 23/10/2024 Presentazione n. 18 ai numeri R.G. 44255 R.P. 36147 (*pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 249/2024*), a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS**. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 116.019,30 € oltre successive spese, e grava sulla piena proprietà per quota 1/1 in capo alla Debitrice in regime di separazione legale dei beni, sul Lotto Unico: *Abitazione dislocata su piano terra e su piano primo sottotetto, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, sita in Via Fontana civ. 17 nel Comune di Castel San Lorenzo (SA), censita in N.C.E.U. Castel San Lorenzo (SA) al Foglio 7 Particella 467 Subalterno 7, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare)*;
- All.6c) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA del 21/12/2007 trascritta il 07/01/2008 numeri R.G. 701 R.P. 128 (*pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 249/2024*), a favore di **OMISSIS (Creditore Ipotecario cessionario del credito all'attuale Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS**, per un capitale totale di 176.000,00 €.
- All.6d) Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento su cui fu incardinata precedente E.I. 573/2011 OGGETTO DI ESTINZIONE, nota del 03/11/2011 ai numeri R.G. 41439 R.P. 31855 a favore di **OMISSIS (Creditore Ipotecario cessionario del credito all'attuale Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS**.

Il sottoscritto CTU ha anche estratto le recenti accettazioni ereditarie trascritte a ripristino di continuità, e pertanto, all'esito di un controllo incrociato, non risultano incongruenze sostanziali che possano inficiare la prosecuzione della presente E.I. 249/2024.

Quesito 13:

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

Relativamente agli **Aspetti Edilizi/Urbanistici**, si rappresenta che il Lotto Unico è nel centro storico di Castel San Lorenzo alla via Fontana n 17 e risulta costituito da **Abitazione dislocata su piano terra e piano primo sottotetto**, ricadente nel comparto di centro storico e, dunque, di epoca vetusta e di certa **edificazione ante 1967**. E dunque il fabbricato non risultava suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine.

Sulla base di tale premessa, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare istanza formale di accesso agli Atti presso il Comune di Castel San Lorenzo, il quale Ente ha provveduto a riscontrare la presenza dei seguenti Documenti:

- **All.7a) Ordinanza n. 247 del 19/12/1980 di immediato sgombero da persone o cose del fabbricato P.la 467**, notificata al precedente proprietario Sig. OMISSIS;
- **All.7b) Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà relativa al fabbricato P.la 467 oggetto di danni a seguito degli eventi sismici del 1980 e 1981**, a firma del precedente proprietario Sig. OMISSIS.

Pertanto alla luce di tale documentazione, si è potuto appurare il mancato intervento di ristrutturazione post sismica, che giustifica il pessimo stato di conservazione e manutenzione da contemporaneo opportuno coefficiente di vetusta. Sempre in data accesso, altresì, è stato possibile verificare la sostanziale conformità planimetrica catastale rispetto allo stato di fatto.

E, dunque, fermo restando il parere degli Enti preposti per competenza (*Comune di Castel San Lorenzo*), **il sottoscritto C.T.U. non ravvede motivi di detrazioni legati agli aspetti edilizio-catastali** ai fini della stima del compendio esecutato.

Per ogni altro riferimento si rimanda alla consultazione del gruppo all.7.

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.”

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del Lotto Unico, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, il C.T.U. ha desunto i valori unitari medi della tre fonti indirette **OMI, BORSINO e LISTINO**, onde pervenire al prezzo base di vendita. Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine. Seguono dunque, i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato.

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

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

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

In particolare, i valori unitari rilevati dall’Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (londa) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell’immobile o dell’unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell’immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l’unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell’unità immobiliare;

- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in euro a mq (€/mq), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

STIMA VALORI UNITARI E VALORI A BASE D'ASTA

I dati medi forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alle Abitazioni civili in **Zona centrale/centro storico di Castel San Lorenzo (SA)**, forniscono in cifra tonda il seguente **VALORE BASE UNITARIO** del Lotto Unico (cfr. All.ti 9):

$$V_{\text{Abitazioni}} = \left(\frac{550,00 + 740,00}{2} + 638,00 + 750,00 \right) / 3 = 677,66 \text{ €/mq} \approx 680,00 \text{ €/mq}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali, sono state utilizzati i seguenti *coefficienti* legati alla *destinazione d'uso* e alle pessime *condizioni di conservazione*;

- l'*aliquota usuale da prassi* del 35% per contemperare la *destinazione d'uso* di *Sottotetto non abitabile*;
- l'*aliquota usuale da prassi* del 30% per contemperare la *destinazione d'uso* di *balconi fino a 25 mq*;
- l'*aliquota usuale da prassi* del 50% per contemperare il *pessimo stato di conservazione* dell'unità immobiliare.

Contemperando, dunque, l'incontrovertibile aliquota di cui sopra, si ottiene in *cifra tonda* il seguente **VALORE A BASE D'ASTA del Lotto Unico nella sua interezza**, come di seguito computato →

Lotto Unico:

- *Valore Abitazione al piano terra:* 82,00 mq x 0,50 x 680,00 €/mq = 27.780,00 € ≈ 27.500,00 €
- *Valore Balcone al piano terra:* 10,00 mq x 0,30 x 0,50 x 680,00 €/mq = 1.020,00 € ≈ 1.000,00 €
- *Valore Sottotetto:* 41,00 mq x 0,35 x 0,50 x 680,00 €/mq = 4.879,00 € ≈ 4.500,00 €
- *Valore Balcone al piano sottotetto:* 10,00 mq x 0,30 x 0,50 x 680,00 €/mq = 1.020,00 € ≈ 1.000,00 €

Valore a base d'asta intero LOTTO UNICO = 34.000,00 €

(euro quarantunomila)

Quesito 15:

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

All’esito dell’accesso congiunto Custode e C.T.U., si è potuto appurare che **l’Abitazione esecutata risulta essere totalmente dismessa, con la presenza sporadica di mobilio, beni mobili e con discreti quantitativi di materiali di risulta**, che saranno smaltiti con i lavori di ristrutturazione e rifunzionalizzazione secondo facoltà dell’Acquirente.

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.”

Non ritenendo soddisfacente ai fini di chiarezza e a vantaggio di lettura, oltre che di difficile interpretazione, l’uso di file separato quale “SCHEDA SINTETICA ESPERTO STIMATORE”, a maggior vantaggio di Procedura, si riporta all’interno dello stesso Quesito 16 e in separato file equipollente e sostitutivo della scheda, il **RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO UNICO**, contenente tutte le informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I. 249/2024.

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (R.G.E.I. N. 249/2024)

Il **Lotto unico** di cui alla presente **R.G.E.I. N. 249/2024** è costituito dai seguenti **immobili**:

- ❖ **Piena proprietà quota 1/1 esecutata** (in regime di separazione legale dei beni), dell’**Abitazione dislocata su piano terra e su piano primo sottotetto, in pessime**

condizioni di conservazione e manutenzione, sita in Via Fontana civ. 17 nel Comune di Castel San Lorenzo (SA), censita in N.C.E.U. Castel San Lorenzo (SA) al Foglio 7 Particella 467 Subalterno 7, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare).

▪ VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

(piena proprietà dell'intero): 34.000,00 € (euro trentaquattromila)

Corrispondenza catastale

- Risulta presente la Planimetria agli Atti catastali, di cui si attesta la **sostanziale** conformità rispetto allo stato attuale dei luoghi.

NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA:

- I dati catastali del Lotto Unico coincidono con i dati riportati nell'Atto di pignoramento e non insistono altre procedure esecutive in essere all'infuori della presente E.I. 249/2024;
- altresì, non risulta alcuna incongruenza sostanziale tra i dati riportati nelle visure catastali ed i dati contenuti sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione dello stesso.
- Il precedente pignoramento nel 2011 si è tradotto in procedura esecutiva già estinta.

TITOLO DI PROPRIETÀ PRINCIPALE

Il Lotto Unico pervenne alla *Debitrice Sig.ra OMISSIS*, all'epoca coniugata in regime di separazione legale dei beni, in virtù di *Atto di Compravendita del 21/12/2007 per Notaio Dott. OMISSIS, rep. n. 43995/21638, trascritto il 07/01/2008 ai nn. R.G. 700 e R.P. 432*.

Relativamente alle provenienze, alle *danti causa Sig.re OMISSIS OMISSIS e OMISSIS* l'immobile pervenne in virtù di *Successione in morte di OMISSIS trascritta il 17/05/2006 ai nn. 26600/15939*.

Ulteriori precedenti Successioni nel ventennio, riguardano il *dante causa deceduta Sig. OMISSIS (Succ. trascritta il 19/02/2004 ai nn. 7871/6325) ed altra dante causa deceduta Sig.ra OMISSIS (Succ. trascritta il 24/01/1962 ai nn. 1768/1567)*.

Per ripristinare la continuità trascrittiva, il 28/01/2025 sono state trascritte le seguenti accettazioni ereditarie:

All.ti 3c e 3d) **Accettazioni di Eredità trascritte ai fine della continuità trascrittiva:** trascrizione del R.G. 3672 R.P. 2993 del 28/01/2025 inerente l'eredità di OMISSIS, trascrizione del R.G. 3652 R.P. 2986 del 28/01/2025 inerente l'eredità di OMISSIS.

Per ogni ulteriore dettaglio, si rimanda alle *Certificazioni notarili*, depositate dal Creditore Procedente agli *Atti del Procedimento*, e agli *All.ti 3* del presente Elaborato Peritale ed alle accettazioni ereditarie di ripristino continuità trascrittiva, estratte dal sottoscritto CTU.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

- All.6b) **Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento** del 26/09/2024 trascritto il 23/10/2024 Presentazione n. 18 ai numeri R.G. 44255 R.P. 36147 (*pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 249/2024*), a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS**. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 116.019,30 € oltre successive spese, e grava sulla piena proprietà per quota 1/1 in capo alla Debitrice in regime di separazione legale dei beni, sul Lotto Unico: *Abitazione dislocata su piano terra e su piano primo sottotetto, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, sita in Via Fontana civ. 17 nel Comune di Castel San Lorenzo (SA), censita in N.C.E.U. Castel San Lorenzo (SA) al Foglio 7 Particella 467 Subalterno 7, Cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare)*;
- All.6c) **Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA** del 21/12/2007 trascritta il 07/01/2008 numeri R.G. 701 R.P. 128 (*pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 249/2024*), a favore di **OMISSIS (Creditore Ipotecario cessionario del credito all'attuale Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS**, per un capitale totale di 176.000,00 €.
- All.6d) **Nota di trascrizione di Atto di Pignoramento su cui fu incardinata precedente E.I. 573/2011 OGGETTO DI ESTINZIONE**, nota del 03/11/2011 ai numeri R.G. 41439 R.P. 31855 a favore di **OMISSIS (Creditore Ipotecario cessionario del credito all'attuale Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS**.

ASPETTI EDILIZI

Relativamente agli **Aspetti Edilizi/Urbanistici**, si rappresenta che il Lotto Unico è nel centro storico di Castel San Lorenzo alla via Fontana n 17 e risulta costituito da **Abitazione dislocata su piano terra e piano primo sottotetto**, ricadente nel comparto di centro storico e, dunque, di epoca vetusta e di certa **edificazione ante 1967**. E dunque il fabbricato non risultava suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine.

Sulla base di tale premessa, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare istanza formale di accesso agli Atti presso il Comune di Castel San Lorenzo, il quale Ente ha provveduto a riscontrare la presenza dei seguenti Documenti:

- All.7a) **Ordinanza n. 247 del 19/12/1980 di immediato sgombero da persone o cose del fabbricato P.la 467**, notificata al precedente proprietario Sig. OMISSIS;

- All.7b) **Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà relative al fabbricato P.la 467 oggetto di danni a seguito degli eventi sismici del 1980 e 1981**, a firma del precedente proprietario Sig. OMISSIS.

Pertanto alla luce di tale documentazione, si è potuto appurare il mancato intervento di ristrutturazione post sismica, che giustifica il pessimo stato di conservazione e manutenzione da contemplare attraverso opportuno coefficiente di vetusta. Sempre in data accesso, altresì, è stato possibile verificare la **sostanziale conformità planimetrica catastale rispetto allo stato di fatto**.

E, dunque, fermo restando il parere degli Enti preposti per competenza (*Comune di Castel San Lorenzo*), **il sottoscritto C.T.U. non ravvede motivi di detrazioni legati agli aspetti edilizio-catastali** ai fini della stima del compendio eseguito.

Per ogni altro riferimento si rimanda alla consultazione del gruppo all.7.

Quesito 17:

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

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA LOTTO UNICO

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in codesto elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrate**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale. Tale **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto Tecnico in data sopralluogo del **29/05/2025**.

Detto rilievo è stato effettuato con fotocamera Olympus modello Optical Digital μ 600-6,0 megapixel. Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

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

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

- **individuazione dell'accessibilità;**
- **localizzazione dell'accesso;**
- **individuazione dell'unità immobiliare Abitazione e del suo stato.**

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

Quesito 18:

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

Nell’ambito della presente E.I. 249/2024, non si è reso necessario contattare l’Ill.mo G.E. durante le operazioni peritali e sono stati trovati debiti riscontrati presso i Pubblici Uffici. Tuttavia, si è reso necessario espletare in data 29/05/2025 **accesso forzoso con ausilio di artigiano professionista e di Forza Pubblica** (*Comando della Polizia Municipale di Castel San Lorenzo*), i quali hanno consentito tramite cambio della serratura l’accesso al cespite esegutato. Le chiavi sono, all’attualità, in possesso della Custodia Giudiziaria nominata.

Quesito 19:

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

Nell’ambito della presente E.I. 249/2024, **risulta nominato Custode Giudiziario l’Avv. Riccardo Capone**, a cui il sottoscritto C.T.U. si terrà a completa disposizione durante il prosieguo della presente Procedura Esecutiva.

Con riferimento agli **aspetti strutturali**, si evidenzia come l’Abitazione eseguita **necessiti nell’immediato di radicali interventi manutentivi**, poiché **all’attualità l’unità immobiliare si presenta dismessa, ed in pessime condizioni statiche e di conservazione**.

Precisato già che il cespite **non è locabile allo stato di fatto**, relativamente agli aspetti di visitabilità occorrerà che **le visite risultino brevi e che si presti opportuna prudenza e cautela**.

Segue Congedo C.T.U. →





CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione, composta da **n°34 pagine intestazione compresa** e n. **10 Gruppi di Allegati** (oltre relazione grafico-fotografica, scheda sintetica Esperto Stimatore e istanza di liquidazione), sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni e ciò anche in data udienza **07/10/2025 ore 11:00** a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.



Salerno, 27/08/2025

Con osservanza



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

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

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it





ELENCO ALLEGATI (n° 10 Gruppi di Allegati):
(fascicolati in questo volume separato dalla relazione di stima):

Allegati 1.- Decreto di nomina, Verbale Conferimento incarico e Raccomandazioni generali

C.T.U.;



Allegati 2.- Atto di Pignoramento, Precetto, Istanza di vendita;

Allegati 3.- Certificazioni notarili e Nota di trascrizione del Titolo di proprietà;

Allegato 4.- Dati anagrafici;



Allegati 5.- Dati Catastali Lotto;



Allegati 6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti al cespote esegutato in E.I.

249/2024;

Allegati 7.- Atti inerenti alla regolarità edilizia;

Allegati 8.- Verbale Sopralluoghi C.T.U.;

Allegati 9.- Dati estimativi LOTTO UNICO;

Allegati 10.- Rilievi Metrici LOTTO UNICO.



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

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

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

