

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE G.E.: **Ill.ma Dott.ssa Giuseppina VALIANTE**

(Ex Ruolo G.E. Dott.ssa Francesca Sicilia)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**- RISPOSTE CON OMISSIS AI QUESITI DEL
MANDATO G.E.-**

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 254/2024

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: **03/06/2025 ore 11:20**

Udienza G.E. di trattaz. Scritta ricorso in Opposizione: **15/04/2025 da remoto**

PARTE CREDITRICE (Creditore Procedente):
OMISSIS

CONTROPARTE (Debitori Esecutati):
OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:
Avv. Marco PANICO

Salerno, 15/04/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

- **APRILE 2025** -

INDICE degli ARGOMENTI E.I.254/2024

Premessa e Formulazione Quesiti	Pag.3
Individuazione Lotto	Pag.8
Risposte ai Quesiti	Pag.11
Quesiti 1-2-3	Pag.11
Quesito 4	Pag.13
Quesito 5	Pag.31
Quesito 6	Pag.32
Quesito 7	Pag.32
Quesito 8	Pag.34
Quesito 9	Pag.35
Quesito 10	Pag.36
Quesito 11	Pag.37
Quesito 12	Pag.39
Quesito 13	Pag.41
Quesito 14	Pag.43
Quesito 15	Pag.50
Quesito 17	Pag.50
Quesito 18	Pag.52
Quesito 19	Pag.52
Quesito 16	Pag.53
RIEPILOGO SINTETICO	pag.53
CONGEDO C.T.U.....	pag.59
Elenco Allegati	Pag.60

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 254/2024****PROMOSSA DA** **OMISSIS****CONTRO**

(PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO **LOTTO UNICO** DI SEGUITO SPECIFICATO).

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto C.T.U. Ing. **Alfonso D'Arco**, nato a **OMISSIS**,

A SEGUITO

della **Nomina del Sottoscritto Esperto in data 03/01/2025**, da parte dell'allora **G.E. Dott.ssa SICILIA**, nonché del **verbale di Giuramento telematico** reso in data **13/01/2025** (cfr. All.ti 1a, 1b, 1c, e Atti del Procedimento),

RIFERISCE

all'**attuale G.E. Ill.ma Dott.ssa Giuseppina VALIANTE**, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19quesiti**, formulati dal G. E., di seguito integralmente riportati:

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 postigiti da 4 a 19."

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

Quesito 4

"Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E."

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."

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.”

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 ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale

presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

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.”

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

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

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."

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Configurazione Lotto Unico:→

INDIVIDUAZIONE LOTTO

Analizzata la **Documentazione Ipocatastale e la Certificazione Notarile**, il C.T.U. dunque INDICA nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il **cespite oggetto di esecuzione immobiliare n°254/2024 e di stima** con il nome di **(n°1 LOTTO)**:

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

(Bene ubicato in territorio comunale di Salerno, in Frazioni Alte e Rioni Collinari alla **Località prossima a Giovi Piegolette, in Via Casa Fasulo**)

LOTTO UNICO (E.I. 254/2024):

- **LOTTO UNICO** (E.I. 254/2024, Pignorato per l'intero): **Abitazione Unifamiliare Interno 1 con Accesso in contesto comune civ.8 di Via Casa Fasulo con ampie possibilità di parcheggio in spazi comuni, oltre che retrostante corte pertinenziale a verde esclusivo, censita attualmente in NCEU SALERNO Fl.24 Part.1565 Sub.1.**

L'**Abitazione sub. 1**, accessibile dalla pubblica **Via Casa Fasulo con unico cancello pedonale e carrabile Civ.8**, che immettono in **corte di uso e transito comune** da cui **l'abitazione esecutata è raggiungibile tramite percorso asfaltato che costeggia l'altro fabbricato non esecutato sempre civ.8, fabbricato part. 1436.** L'Abitazione si compone internamente di. **ingresso, soggiorno, di cui una porzione destinata a zona pranzo, cucina abitabile dotata di camino a legna collegato ai radiatori, vano letto singolo, bagno padronale, W.C. e vano letto matrimoniale**, per una **superficie utile interna di piano rialzato di circa 88,00 mq.**

L'altezza media degli ambienti è **2,81m.** e la sup. Lorda è di circa **108mq.**

L'Abitazione è protetta da **vespai sottostanti con feritoie, e sottotetto non abitabile accessibile tramite botola**, cavedi inferiore e superiore, entrambi comunque meritevoli di manutenzione.

La ristretta fascia pertinenziale esterna lato nord, con **tettoia provvisoria a struttura leggera usata a deposito, contiene materiali di risulta.**

- L'intero manufatto è alimentato a gas GPL con serbatoio da bombolone di ricarica ubicato in giardino, non risulta formalmente costituito condominio al contorno e l'appartamento è provvisto di **Caldia termoa autonomo**, per l'alimentazione dell'Impianto di Riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, nonché di camino collegato all'impianto di riscaldamento. Assente impianto di condizionamento estivo.
- Esistono **piccoli e limitati fenomeni di sfoltitura dovute a infiltrazioni e umidità** pregressa a seguito di rottura dell'impianto di riscaldamento collegato al camino, ubicati sia in cucina che nella camera da letto matrimoniale che nel bagno padronale, nonché umidità da condensa nel W.C., nel disimpegno di ingresso e in cucina, il tutto anche se **le condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'immobile risultano discrete.**

- Completa il compendio, una porzione di **corte esclusiva adibita a giardino sempre Sub.1 part. 1565 come l'appartamento** a servizio del Lotto Unico eseguito per una **superficie complessiva di circa 300,00 mq.**

Il **Giardino retrostante** pur non essendo recintato e senza soluzione di continuità con le aree comuni, presenta un'estensione di circa **300mq.** indicata anche nel titolo di proprietà e congruente con la consistenza dell'Ente Urbano.

L'unità abitativa unifamiliare presenta dunque, sul lato Ovest retrostante, giardino pertinenziale esclusivo allo stato poco curato, ma con presenza di piante ornamentali.



Vista d'insieme di Abitazione e Giardino afferenti al Lotto Unico:

seppure gli **esterni dell'Abitazione sono meritevoli di manutenzione**, gli Interni dei Vani risultano in discrete condizioni di conservazione.



Rilievo fotografico CTU del 05.02.2025: **Ambiente Salone**, con discreto pregio e buone condizioni di conservazione di pavimentazione, fregi e controsoffittatura con faretti.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

- Abitazione con giardino censita in *NCEU Salerno, Fl.24, Part. 1565, sub.1*, Zona censuaria 3 Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza catastale: 6.5 vani, Rendita catastale: Euro 570,68.

❖ *Prezzo Base di Vendita intero* **LOTTO UNICO: 150.000€**
(EURO CENTOCINQUANTAMILA)

NOTE CTU SU CONFIGURAZIONE LOTTO:

- Il Lotto Unico esecutato per l'Intero, ed avente caratteristiche di Abitazione Unifamiliare, è ubicato in contesto comune di cancello Civ.8 e percorsi e spiazzi di manovra e sosta auto, contesto privo di Organismo Condominiale formalmente non costituito, e pertanto regolato da rapporti di Buon Vicinato, pertinenze ed accessioni comuni su cui si intende normalmente esteso il pignoramento.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

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 ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 19'*

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa di **Certificazione Notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per **Notaio Dott. Mario SCULCO**, datata 23/10/2024, agli Atti telematici ed anche in **All.ti 3 Vol. Allegati** (cfr. All.3a),

e per confronto con

- **All.ti 2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione** (su cui è incardinata la **presente E.I. 254/2024**). Pignoramento del **20/09/2024**, trascritto il **22/10/2024** ai num.ri **R.G. 44073 R.P. 35999**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, Cessionario del Credito ipotecario da **OMISSIS**) e contro **OMISSIS** e **OMISSIS** (Debitori Esecutati, comproprietari del cespite per Quota $\frac{1}{2}$ ciascuno) sul **Lotto Unico Abitazione con pertinenze in Via Casa Fasulo 8 censita in N.C.E.U. Salerno Fl.24 Part.1565 sub.1.** Pignoramento eseguito per la somma di circa **36.713,51€**, oltre interessi e spese successive.
- **All.2c) Istanza di vendita** del **24/10/2024**.
- **All.2d) Nota di Iscrizione a ruolo della Procedura Esecutiva E.I.254/2024**, con precisazione delle Parti e degli estremi catastali dell'immobile pignorato e delle Quote di Comproprietà.
- **All. 2e) Ricorso in Opposizione ex Art.615 II Comma CPC, con Richiesta di Sospensione ex Art.624 CPC** del **20/03/2025** a firma **Avv. OMISSIS**.
- **All. 2f) Fissazione Udienda di analisi del Ricorso in Opposizione in Trattazione Scritta** del **15/04/2025**, da parte dell'**Ill.ma G.E. Valiante**.

si deduce che

la documentazione stessa relativa al **LOTTO UNICO Part.1565 Sub.1 in Località Piegolette Via Casa Fasulo civ.8 (SA)**, come sopra individuato, **è in regola, completa, e idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. Allegati 1b e 1c).

Si rilevano semplicemente i seguenti aspetti:

- **L'Esecutata Sig.ra OMISSIS** (nata a **OMISSIS**) compare in taluni Atti (estratti Anagrafici, Pignoramento 2024, etc.) con il NOME PROPRIO di **OMISSIS** ed in tal altri Atti (visure catastali, ipoteca 2007, Certificazione Notarile sostitutiva, ed Atto Fasano 1998, etc.) con il NOME PROPRIO di **OMISSIS**: **Ciò NON è in ogni caso ostativo al prosieguo dell'iter procedurale non essendoci alcuna perplessità sull'univocità della persona fisica**: per estrema sintesi nell'evocare l'esecutata senza generalità si potrebbe indicare per estrema sintesi **OMISSIS o OMISSIS (E' COMUNQUE LA STESSA PERSONA FISICA SENZ'ALCUN DUBBIO!!)**.
- **Nell'ambito della presente E.I.254/2024**, pende (cfr.All. 2e) **Ricorso in Opposizione ex Art.615 II Comma CPC, con Richiesta di Sospensione ex Art.624 CPC** introdotto il **20/03/2025** a firma **Avv. OMISSIS**, nell'interesse degli Esecutati, con (cfr.All. 2f) **Fissazione Udienda di analisi del Ricorso in Opposizione in Trattazione Scritta** del **15/04/2025**, da parte dell'**Ill.ma G.E. Valiante**.

Poiché il Ricorso è meramente incentrato su aspetti di Titolo esecutivo, e la Persona fisica Comproprietaria co-obbligata dall'Ipoteca ed Esecutata Sig.ra **OMISSIS** è comunque univocamente determinata, tali aspetti non risultano ostativi al prosieguo dell'Attività Istruttoria puramente tecnica ed estimativa del Sottoscritto CTU, per come esposta ai Quesiti successivi.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue Quesito 4 su DATI CATASTALI e DESCRIZIONE LOTTO:→

Quesito 4: *'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.'*

DATI CATASTALI LOTTO (n°1 Lotto):

LOTTO UNICO (E.I. 254/2024):

- **LOTTO UNICO** (E.I. 254/2024, Pignorato per l'intero): Abitazione Unifamiliare Interno 1 con Accesso in contesto comune civ.8 di Via Casa Fasulo con ampie possibilità di parcheggio in spazi comuni, oltre che retrostante corte pertinenziale a verde esclusivo, censita attualmente in NCEU SALERNO Fl.24 Part.1565 Sub.1.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

- Abitazione con giardino censita in NCEU Salerno, Fl.24, Part. 1565, sub.1, Zona censuaria 3 Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza catastale: 6.5 vani, Rendita catastale: Euro 570,68.

CONFINI LOTTO UNICO

Dagli stralci catastali e planimetrici (cfr. Gruppi All.ti 5 e 9 Volume allegati), si evince come il **Lotto Unico – ABITAZIONE CON GIARDINO INTERA PART.1565**, sia nel suo complesso delimitata e confinante, rispettivamente:

CONFINI LOTTO UNICO INTERA Part.1565:

- a **Nord:** lato tettoia provvisoria, tramite il Giardino esclusivo esecutato sempre Sub. 1, a sua volta confinante per il tramite di muretto e sovrapposta rete metallica con Altra Particella 1876 (ex Part.907) di proprietà Terza e non esecutata;
- a **Est:** tramite corte esclusiva pertinenziale alla part. 1565 esecutata, con corte comune afferente alle part.1565 e 2458, non esecutate e di uso comune anche al fabbricato part. 1436 proprietà terza anche quest'ultima non esecutata, in assenza di recinzione;
- a **Sud:** tramite Corte esclusiva pertinenziale alla part. 1565 esecutata, con corte comune part.1565 e 1947 non esecutate in assenza di recinzione;
- a **Ovest:** tramite corte esclusiva pertinenziale alla part. 1565 esecutata, con proprietà terza non esecutata, part.1565 (ex Part.638) in assenza di recinzione;

NOTA C.T.U. sui Confini: I Confini del Lotto unico Part.1565 Sub.1, risultano nettamente indicati in mappa wegis e Planimetria Catastale, e pur non essendo recintati su tre lati, possono essere chiaramente individuabili e distinguibili sui Luoghi, nel rispetto del contesto comune e delle regole di buon vicinato.

NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- **I Dati Catastali attuali del Lotto unico** (Sub.1 Part.1565) come sopra configurato, coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Nota di Trascrizione.
- **Sul Lotto Unico come sopra individuato non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.254/2024;**
- **L'Esecutata Sig.ra OMISSIS** (nata a **OMISSIS**) compare in taluni Atti (estratti Anagrafici, Pignoramento 2024, etc.) con il **NOME PROPRIO di OMISSIS** ed in tal altri Atti (visure catastali, ipoteca 2007, Certificazione Notarile sostitutiva, ed Atto Fasano 1998, etc.) con il **NOME PROPRIO di OMISSIS**: **Ciò NON è in ogni caso ostativo al prosieguo dell'iter procedurale non essendoci alcuna perplessità sull'univocità della persona fisica**: per estrema sintesi nell'evocare l'esecutata senza generalità si potrebbe indicare per estrema sintesi **OMISSIS o OMISSIS (E' COMUNQUE LA STESSA PERSONA FISICA SENZ'ALCUN DUBBIO!!)**.

Ulteriori NOTE Catastali:

- La **Planimetria Catastale dell'Abitazione Sub.1, risalente al giugno 2004**, riporta ancora vecchi identificativi mappali alle particelle di confine, e presenta **talune difformità rispetto a stato effettivo luoghi, connesse a diversa distribuzione dei tramezzi e dei varchi interni in zona giorno/salone**;
- L'**Elaborato Planimetrico Part.1565 datato giugno 2004**, riporta ancora il **sub.2 Part.1565 soppresso con generazione dell'Area Urbana Sub.3 Cat.F/1**, per effetto procedure di riallineamento mappe e bonifica identificativi catastali, sul **marginale di confine est del lotto in zona sosta auto, regolata comunque da rapporti di buon vicinato**, in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.
- Le **Visure storiche Catastali** riportano ancora il regime patrimoniale di comunione dei Beni tra i coniugi eseguiti (attualmente separati), regime di comunione come all'epoca dell'Acquisto del cespite, avvenuto nel 1998 con Atto per Notaio Fasano (cfr. All.3b).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

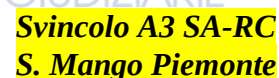
Ing. ALFONSO

D'ARCO

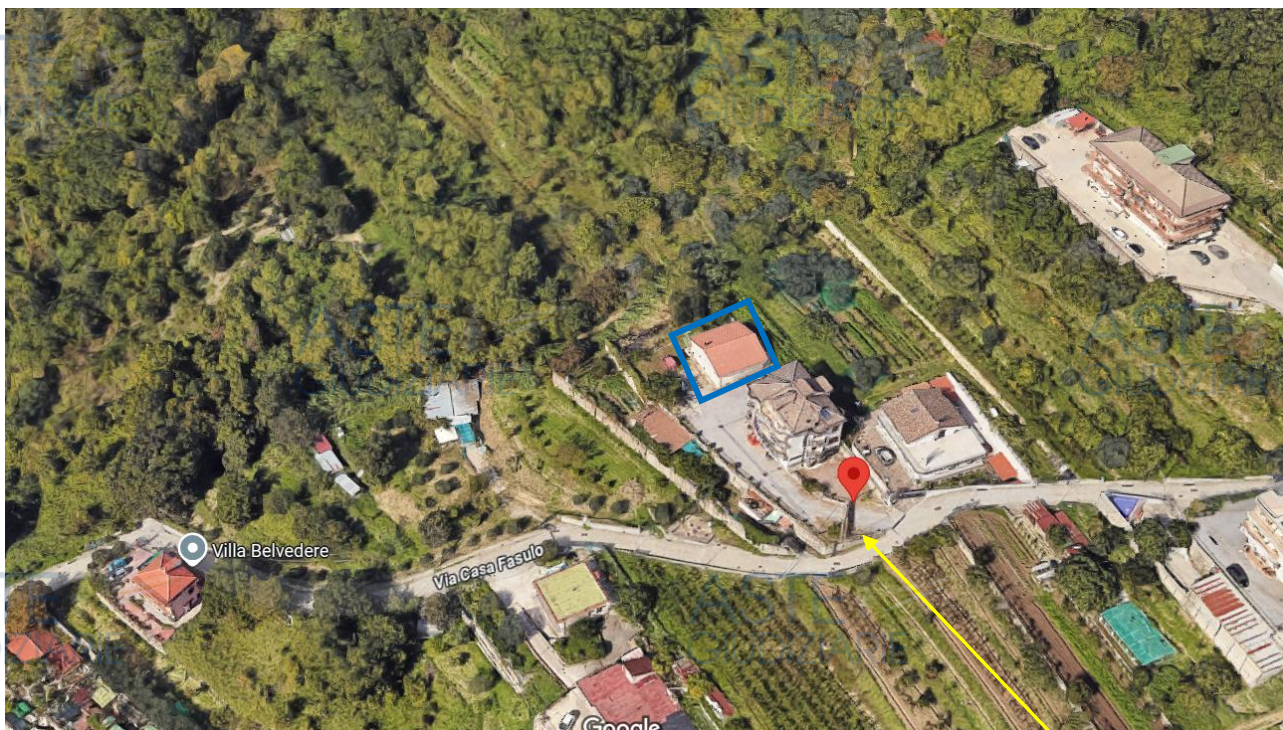
Segue Inquadramento territoriale LOTTO:→

ASTE GIUDIZIARIE
Il Lott

ASTE GIUDIZIARIE®

AS-
GIUD

ASTE GIUDIZIARIE®



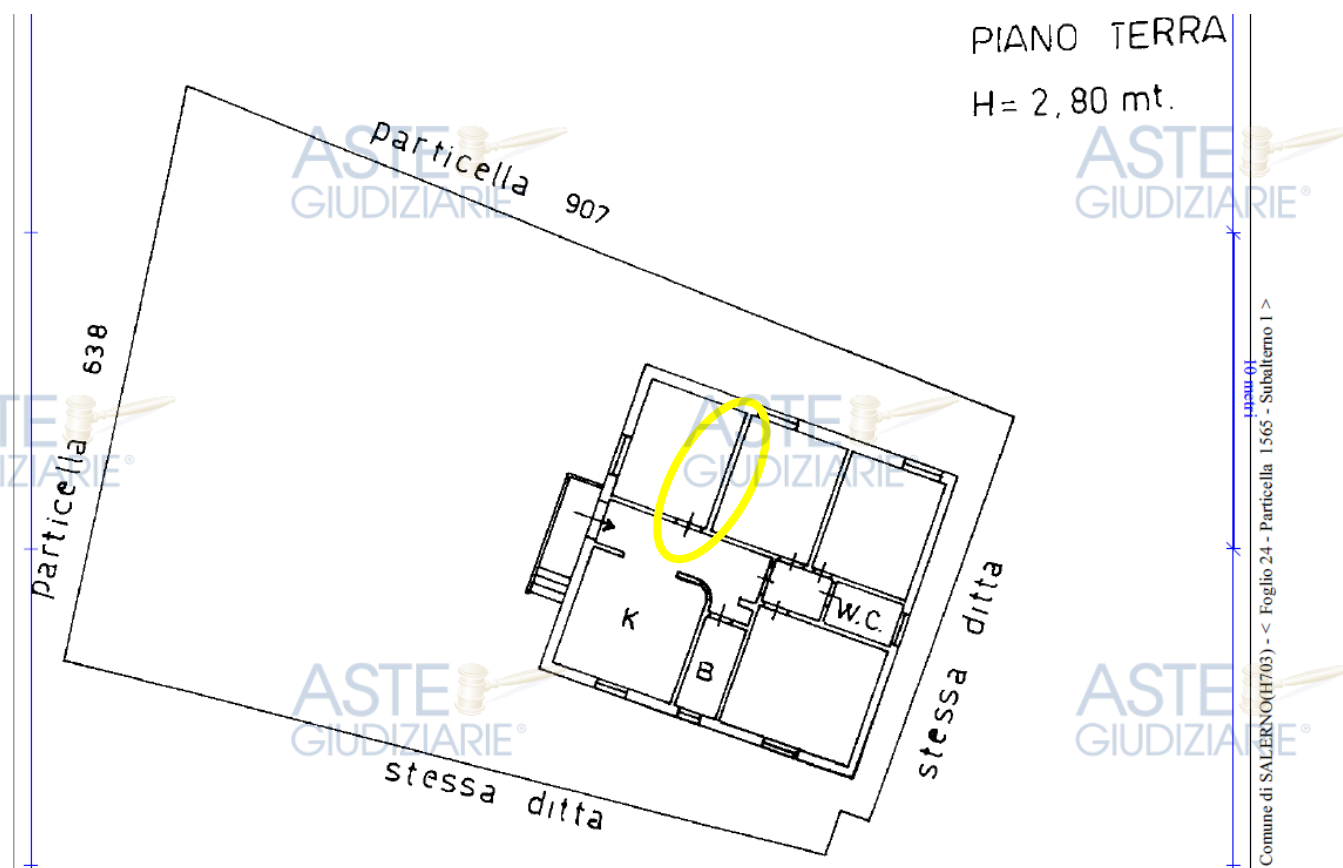
Stralcio di inquadramento tridimensionale con indicato in rosso il cancello unico Civ.8 carrabile e pedonale di via Casa Fasulo, di accesso al Lotto Unico e in blu il fabbricato Unifamiliare con pertinenza Part. 1565, costitutivo del Lotto Unico (Fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



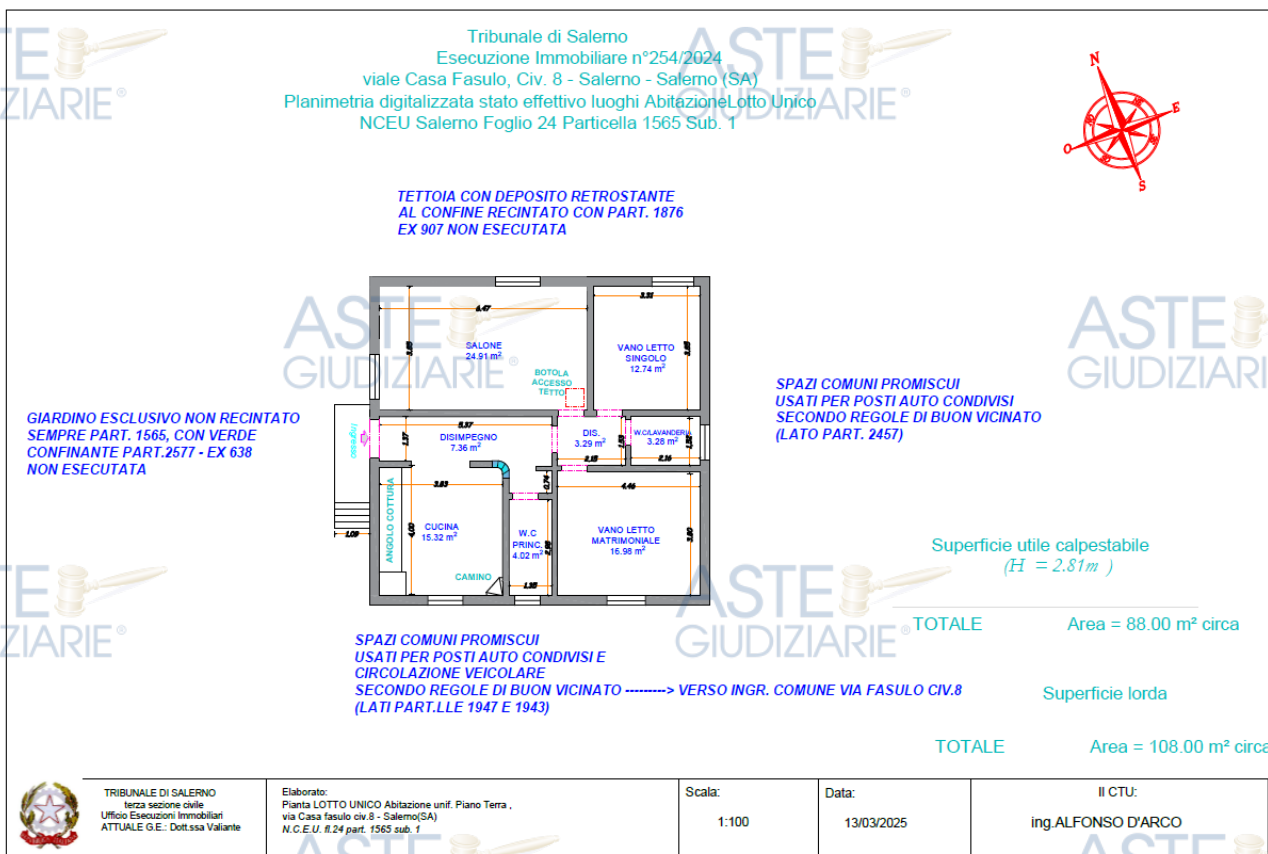
Stralcio Carta Tecnica Regionale, stralcio Carta Tecnica Regionale, in cui si evidenzia l'inquadratura della toponomastica. In giallo, indicazione del fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).



Stralcio Mappa Catastale, laddove è evidenziata la **particella 1565 del foglio 24 – fabbricato Unifamiliare** afferente al Lotto Unico (Fonte: Geoportale Provincia di Salerno)



Planimetria Catastale Abitazione Sub.1, laddove è evidenziata la **Tramezzatura ed il varco dell'ambiente salone, difforni dallo stato effettivo Luoghi**. L'immobile è stato altresì oggetto di pregresse **Domande di Condono con oneri interamente versati** come da rogito notarile di provenienza, con aspetti di regolarizzazione, dunque, da perfezionare.



All. 9): Planimetria digitalizzata stato di fatto attuale Luoghi Abitazione afferente al LOTTO UNICO, con indicazione quote, confini e destinazioni d'uso effettive dei vani, e caratteristiche di confine.

CONFINI INTERO LOTTO UNICO

Dagli stralci catastali e planimetrici (cfr. Gruppi All.ti 5 e 9 Volume allegati), si evince come il **Lotto Unico – ABITAZIONE CON GIARDINO INTERA PART.1565**, sia nel suo complesso delimitata e confinante, rispettivamente:

CONFINI LOTTO UNICO INTERA Part.1565:

- a **Nord**: lato tettoia provvisoria, tramite il **Giardino esclusivo eseguito sempre Sub. 1**, a sua volta confinante per il tramite di muretto e sovrapposta rete metallica con **Altra Particella 1876 (ex Part.907) di proprietà Terza e non eseguita**;
- a **Est**: tramite corte esclusiva pertinenziale alla part. 1565 eseguita, con **corte comune afferente alle part. l.le 2457 e 2458**, non eseguite e di uso comune anche al **fabbricato part. 1436 proprietà terza anche quest'ultima non eseguita**, in assenza di recinzione;
- a **Sud**: tramite Corte esclusiva pertinenziale alla part. 1565 eseguita, con **corte comune part. l.le 1943 e 1947 non eseguite** in assenza di recinzione;
- a **Ovest**: tramite corte esclusiva pertinenziale alla part. 1565 eseguita, con **proprietà terza non eseguita, part. l.le 2577 (ex Part.638)** in assenza di recinzione;

NOTA C.T.U. sui Confini: I Confini del Lotto unico Part.1565 Sub.1, risultano nettamente indicati in mappa wegis e Planimetria Catastale, e pur non essendo recintati su tre lati, possono essere chiaramente individuabili e distinguibili sui Luoghi, nel rispetto del contesto comune e delle regole di buon vicinato.

Segue descrizione esterni e contesto territoriale: →

DESCRIZIONE FABBRICATO P.LLA 1565



Porta di accesso all'Abitazione dal Giardino

Rilievo fotografico CTU del 03e05.02.2025: Prospetto lato Ovest, ove è ubicato l'ingresso all'abitazione del **Fabbricato Particella 1565** ubicato in Via Casa Fasulo, ripreso dal giardino pertinenziale al fabbricato: il fabbricato si compone di un unico livello di piano rialzato, il cui ingresso è raggiungibile per il tramite di alcuni gradini posti sul prospetto est, al di sotto presenta vespaio di areazione e superiormente un sottotetto non abitabile, accessibile per il tramite di una botola nel soggiorno, ma con scala da apporre all'occorrenza.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

CANCELLO DI INGRESSO AL LOTTO UNICO

Al Lotto unico (*abitazione su unico livello Sub.1 con giardino*) si accede dall'unico **cancello pedonale e carrabile civ.8** situato lungo **Via Casa Fasulo**, piuttosto acclive. Tale ingresso, con cassette postali, è comune anche a altre particelle ed immette in cotesto comune privo di Amministrazione condominiale, e regolato da rapporti di buon vicinato, su circolazione e spazi sosta auto.



Accessibilità al Lotto, da spazi d'uso promiscuo, e di Proprietà Terze.



Rilievo fotografico CTU del 03-05.02.2025: *Panoramica della via Casa Fasulo e dell'accesso costituito da portone carrabile Civ.8 ripreso sia dalla pubblica Via Casa Fasulo che conduce al fabbricato oggetto di esecuzione. Il percorso di accesso si esplica su particelle terze rispetto al compendio pignorato.*



Il Civico 8 conduce anche al **fabbricato residenziale Part.1436** fronte strada, in ristrutturazione, NON ESECUTATO, e di Proprietà Terze.

Il cancello pedonale sempre afferente al civico 8 in figura permette l'accesso esclusivo al fabbricato residenziale fronte strada, non oggetto di esecuzione

Segue descrizione aree esterne: →



Rilievo fotografico CTU del 03-05.02.2025: Vista d'insieme delle aree esterne comuni sia al fabbricato eseguito Part. 1565, sia al fabbricato part. 1436. Trattasi di aree tenute in parte a viabilità pedonale, in parte a spazi di parcheggio autoveicoli e porzioni destinate a giardini e verde, con recinzione da completare per eventualmente separare il Lotto dalle part.lle non eseguite.



Rilievo fotografico CTU del 03-05.02.2025: Vista d'insieme delle aree esterne pertinentziali esclusive al fabbricato Part. 1565 eseguito. Trattasi di aree tenute a verde, con predisposizione del bombolone del gas che serve l'abitazione e varie piante ornamentali. Fatta eccezione per il confine nord, gli altri fronti del giardino non risultano recintati e, dunque, separati dalle altre particelle con funzioni ed usi comuni anche ad altro fabbricato, ivi compresi gli allacciamenti fognari.

Segue descrizione esterni del fabbricato: →



Rilievo fotografico CTU del 03-05.02.2025: Dettagli di **Vespai, tettoie e verande a struttura leggera** da mantenere, e regolarizzare/rimuovere, a seconda delle scelte dell'Acquirente.

Nelle foto in basso particolare di degrado da umidità da risalita con formazione di muffe ed annerimenti.

Gli esterni del Fabbricato sono maggiormente meritevoli di interventi manutentivi e di rimessa a nuovo.





Rilievo fotografico CTU del 03-05.02.2025: particolari dei **fori praticati in maniera grossolana per la areazione del vespaio** ubicato al di sotto del piano rialzato e per la sua areazione. Tali fori sono presenti su tre fronti del fabbricato sui prospetti est, ovest e sud. A nord è stata allestita tettoia provvisoria a struttura leggera (anche smontabile) con presenza di mobilio moto ed altre suppellettili, senza escludere materiali di risulta.



Rilievo fotografico CTU del 03-05.02.2025: particolari della **caldaia** posta esternamente sul prospetto nord al di sotto di tettoia in lamiera grecata. Sulla destra particolare del **bombolone di ricarica del gas** che serve l'abitazione, e del **contatore** di allacciamento elettrico.

Segue descrizione interni dell'Abitazione: →

DESCRIZIONE INTERNI ABITAZIONE SUB.1

LOTTO UNICO (E.I. 254/2023):

L'**Abitazione sub. 1**, accessibile dalla pubblica *Via Casa Fasulo con unico cancello pedonale e carrabile Civ.8*, che immettono in **corte di uso e transito comune** da cui **l'abitazione eseguita è raggiungibile tramite percorso asfaltato che costeggia l'altro fabbricato non eseguito sempre civ.8, fabbricato part. 1436**. L'Abitazione si compone di **ingresso, soggiorno, di cui una porzione destinata a zona pranzo, cucina abitabile dotata di camino a legna collegato ai radiatori, vano letto singolo, bagno padronale, W.C. e vano letto matrimoniale**, per una **superficie utile interna di piano rialzato di circa 88,00 mq.**

L'altezza media degli ambienti è **2,81m.** e la sup. Lorda è di circa **108mq.**

L'Abitazione è protetta da **vespai sottostanti con feritoie, e sottotetto non abitabile accessibile tramite botola**, cavedi inferiore e superiore entrambi comunque meritevoli di manutenzione.

La ristretta fascia pertinenziale esterna lato nord, con tettoia provvisoria a struttura leggera usata a deposito, contiene materiali di risulta.

- L'intero manufatto è alimentato a gas GPL con serbatoio da bombolone di ricarica ubicato in giardino, non risulta formalmente costituito condominio al contorno e l'appartamento è provvisto di Caldaia termoautonoma, per l'alimentazione dell'impianto di Riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, nonché di camino collegato all'impianto di riscaldamento. Assente impianto di condizionamento estivo.
- Esistono **piccoli e limitati fenomeni di sfogliatura dovute a infiltrazioni e umidità** pregressa a seguito di rottura dell'impianto di riscaldamento collegato al camino, ubicati sia in cucina che nella camera da letto matrimoniale che nel bagno padronale, nonché umidità da condensa nel W.C., nel disimpegno di ingresso e in cucina, il tutto anche se **le condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'immobile risultano discrete.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue **Rilievo fotografico interni Abitazione Piano Rialzato Sub.1:** →

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI PIANO RIALZATO SUB. 1



Rilievo fotografico CTU del 05.02.2025: Vista della porta di ingresso al Lotto esecutato, ripresa sia dalla corte esterna (foto a sinistra) che ripreso dal disimpegno (foto a destra). In basso il disimpegno di ingresso e i fenomeni di lieve degrado da condensa sull'uscio dell'appartamento.

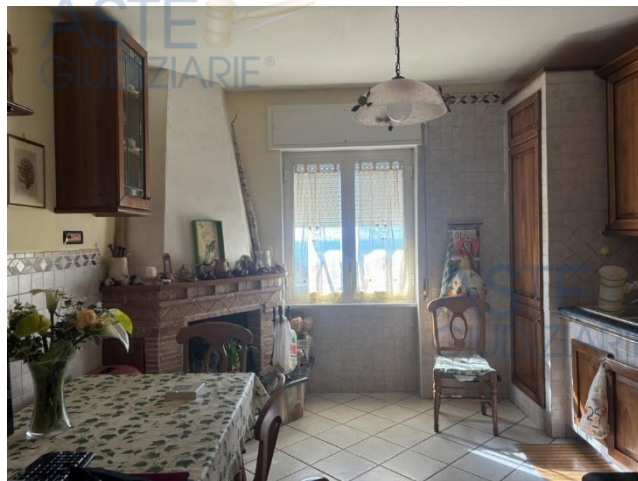




Rilievo fotografico CTU del 05.02.2025: Vista del **soggiorno/salone** di ampie dimensioni che funge anche da zona pranzo ospiti, e spazio di ricevimento ospiti, con elementi di discreto pregio decorativo.



Rilievo fotografico CTU del 05.02.2025: particolare della **botola posta in soggiorno che conduce al sottotetto.**



Rilievo fotografico CTU del 05.02.2025: viste prospettiche della **cucina/pranzo con camino** collegato ai termosifoni. Particolari delle esfoliature dovute a infiltrazioni pregresse e presenza di fenomeni di condensa e umidità.



Rilievo fotografico CTU del 05.02.2025: viste prospettiche della **camera da letto matrimoniale** con presenza di sfoliature di intonaco causate da infiltrazioni pregresse.



Camera singola

Wc di servizio

Camera matrimoniale

Rilievo fotografico CTU del 05.02.2025: viste prospettiche del **disimpegno** della zona notte.



Rilievo fotografico CTU del 05.02.2025: viste prospettiche della **camera da letto singola**.



Rilievo fotografico CTU del 05.02.2025: **bagno di servizio/lavanderia**. Tuttavia, in questo ambiente sussistono tracce di muffa ed umidità da condensa.



Rilievo fotografico CTU del 05.02.2025: bagno patronale. Anche in questo ambiente sussistono tracce di infiltrazioni pregresso con presenza di distacco di intonaco dalle pareti.

Per ulteriori più ampi e più approfonditi dettagli metrici, fotografici e illustrativi sul Lotto Unico, si rimanda alla **Galleria grafico-fotografica, in separato file, priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare**, galleria ugualmente oggetto di avvenuto deposito telematico.

Segue **Quesito 5** sui **TITOLI di PROPRIETA'**:→

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’

Dall’Analisi dei Titoli di Proprietà reperiti dal Sottoscritto Esperto (cfr. gruppo All.ti 3), e per confronto con la Certificazione Notarile sostitutiva ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), già agli Atti del Procedimento per **Notaio Dott. Mario SCULCO**, datata 23/10/2024, agli Atti telematici ed anche in **All.ti 3 Vol. Allegati** (cfr. All.3a), risulta quanto segue:

TITOLO di PROPRIETA’

Il Lotto Unico è pervenuto per **Quote ½ ciascuno** agli Esecutati:

- **Sig.** OMISSIS.
- **Sig.ra** OMISSIS.

All’epoca dell’acquisto in regime di comunione legale, ed attualmente separati, in virtù del seguente **Atto di compravendita già di per sé ultraventennale**:

- **All.3b) Titolo di proprietà principale già di per sé ultraventennale: ATTO di Compravendita per Notaio Matteo FASANO del 21/07/1998 rep.n°13531 racc.5610**, registrato a Salerno il 30/07/1998 al n°5857 e Trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 23/07/1998 ai num.ri RG 22506, RP 18229, (in cui i **Sig.ri OMISSIS** – all’epoca in regime patrimoniale di comunione legale dei beni - comprano per quote ½ ciascuno il bene immobile in **Via Casa Fasulo frazioni alte all’epoca censito in Foglio 24 Part.1565 Salerno** dai **Sig.ri OMISSIS**, anch’Essi in regime di comunione legale dei beni).

Le Quote di ½ entrambe ipotecate nel 2007, fanno sì che **il Pignoramento aggredisca l’interezza del cespite, indipendentemente da Regime patrimoniale e stato civile pregresso ed attuale dei Co-obbligati dal Vincolo Ipotecario.**

Per cui non sussistono problematiche divisionali.

Si è già precisato che:

- **L’Esecutata Sig.ra OMISSIS** (nata a **OMISSIS**) **compare in taluni Atti** (estratti Anagrafici, Pignoramento 2024, etc.) **con il NOME PROPRIO di OMISSIS ed in tal altri Atti** (visure catastali, ipoteca 2007, Certificazione Notarile sostitutiva, ed Atto Fasano 1998, etc.) **con il NOME PROPRIO di OMISSIS: Ciò NON è in ogni caso ostativo al prosieguo dell’iter procedurale non essendoci alcuna perplessità sull’univocità della persona fisica**: per estrema sintesi nell’evocare l’esecutata senza generalità si potrebbe indicare per estrema sintesi **OMISSIS o OMISSIS (E’ COMUNQUE LA STESSA PERSONA FISICA SENZ’ALCUN DUBBIO!!)**.

Stante dunque la soddisfacente continuità trascrittiva Ultraventennale, per ulteriori dettagli inerenti gli aspetti di titolarità e provenienza del cespite esecutato, si rimanda alla consultazione diretta dell'Atto notarile ed alla *Certificazione Notarile per Notaio Sculco* in All.ti 3.

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

Si evidenzia come **Il Lotto Unico EI 254/2024 sia aggredito per l'intera Proprietà.**

Si ribadisce che Le Quote di $\frac{1}{2}$ entrambe ipotecate nel 2007 in danno dei Coniugi esecutati, fanno sì che **il Pignoramento aggredisca l'interezza del cespite, indipendentemente da Regime patrimoniale e stato civile pregresso ed attuale dei Co-obbligati dal Vincolo Ipotecario.**

Pertanto **non si pongono esigenze divisionali**, nemmeno legate allo stato civile ed al 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 registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli’*

Per quanto attiene alla situazione di **possesso materiale**, all'esito dell'**accesso congiunto CUSTODE/CTU del 05/02/2025**, si è avuto modo di constatare come, il **Lotto Unico** risulti **privo di Contratti di Locazione verso Terzi opponibili all'Acquirente**. Per quanto attiene alla situazione di **fruizione materiale**, il **Lotto Unico** è attualmente usato **dalla Sig.ra OMISSIS e dal Figlio OMISSIS**, con beni mobili di proprietà del nucleo familiare, e **OMISSIS** ha comunque residenza formale presso il cespite, ma domicilio altrove, per effetto della sopraggiunta separazione tra i coniugi.

Il Lotto unico è dunque da ritenersi **libero ai fini della procedura esecutiva E.I. 254/2024**, e l'analisi di ulteriori aspetti di possesso materiale, anche in itinere di Procedura, costituisce prerogativa della Preg.ma Custodia Giudiziale.

Quanto agli **aspetti di asservimento di fatto**, si è già ampiamente e ripetutamente evidenziato come:

- *Il percorso pedonale e carrabile di accesso all'Abitazione con giardino Lotto Unico, a partire dal Cancellò Civ.8, si esplica su **Particelle Terze Mappali Part.lle 1946, 2457, 1943 e 1947, di proprietà Terza e di uso promiscuo secondo rapporti di buon Vicinato**, sulle quali Accessioni, non pignorabili tramite indicazione degli identificativi, si intende formalmente esteso il Pignoramento, nel rispetto degli altrui Diritti reali.*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue **Quesito 8** su **Stima Canone Locativo**:→

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.'

Ai fini della stima del più probabile **canone di locazione**, o in alternativa di congrua indennità di occupazione da proporre ai fruitori dell'Alloggio esecutato se ne sussistessero i presupposti, dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari del Circondario, nonché consultando sia i dati e gli intervalli di confidenza delle principali e più accreditate fonti estimative (OMI/BORSINO/LISTINO: cfr. All.ti 7), risulta il seguente **valore unitario di locazione** per Abitazioni di tipo civile in Via Casa Fasulo:

$$\text{V. unitario locazione Abitaz.:} = \frac{\frac{2,8 + 4,2}{2} + \frac{2,20 + 3,40}{2} + 4,0}{3} \approx \mathbf{3,43 \text{ €/mq. x mese;}}$$

Considerando dunque la **consistenza superficiale lorda del manufatto (circa 108mq.)**, ed arrotondando per leggero eccesso onde contemperare la pertinenza a giardino, si ottiene in definitiva il seguente importo mensile omnicomprensivo:

$$(3,43 \text{ €/mq x mese}) \times (108 \text{ mq.}) \approx 370,44 \approx \mathbf{400 \text{ € mensili}}$$

Pertanto **il più probabile canone di locazione del Lotto Unico nella sua interezza (Abitazione con giardino), può stimarsi come:**

Lotto Unico (Part.1565 Sub.1):

❖ **Canone locativo mensile Lotto Unico ≈ 400 €/mese** in cifra tonda.

Peraltro tale importo locativo è in perfetto accordo con il Prezzo Base di Vendita del Lotto, come può controllarsi per via analitica tramite accumulazione redditi, con gli strumenti della matematica finanziaria:

STIMA ANALITICA di controllo congruità Canone Locativo LOTTO UNICO

- **fitto mensile lordo:** $R_{l \text{ mensile}} = 400 \text{ Euro/mese;}$
- **saggio annuo di capitalizzazione tipico di un investimento residenziale, a grado di rischio non elevato:** $r = 2,5\%$
- **oneri fiscali medi ordinari da cedolare secca = 21%**

La Legge di Bilancio 2025 ha confermato l'imposta sostitutiva del 21% per i contratti a canone libero, l'aliquota agevolata del 10% per i contratti a canone concordato e il 26% per le locazioni brevi. E l'obiettivo rimane quello di promuovere contratti di locazione più stabili. 20 feb 2025

La cedolare secca 2025 si distingue per le aliquote applicabili ai diversi tipi di contratti di locazione, offrendo opzioni vantaggiose per i proprietari. Le aliquote principali sono: 21% per i contratti di locazione a canone libero, che offrono maggiore flessibilità nella definizione del canone senza vincoli territoriali o di categoria. Questa aliquota è applicabile anche per un solo immobile destinato ad affitti brevi.

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo, il seguente **Valor Capitale del tutto analogo al Prezzo base di Vendita Lotto Unico:** →

Valor Capitale LOTTO UNICO:

$$V = \frac{R_{\text{netto annuo}}}{r} = \frac{400,00\text{€} / \text{mese} \times 12 \times [0,79]}{0,025} = 151.680 \approx \underline{\underline{150.000\text{€}}} \text{ (come volevasi dimostrare).}$$

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

Dall’analisi dell’**Estratto di Matrimonio**, acquisito dal Sottoscritto CTU presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Salerno (cfr. All.8a):

+ **All.8a) Estratto di Matrimonio**, del **06/03/2025** n°225 Parte 2 Serie A Uff.1 Anno 1991, con indicazioni su **Stato Civile Esecutati Sig.ri OMISSIS**;

Risulta quanto segue:

“il giorno **13 del mese di Luglio dell'anno 1991** alle ore 16:00 hanno contratto matrimonio in SALERNO (SA):

OMISSIS e OMISSIS

ANNOTAZIONI:

“Con successivo accordo concluso innanzi all’ufficiale dello stato civile del Comune di SALERNO in data **27 MAGGIO 2024** di cui all’atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile al N. 105 P. 2 S. C Uff. 1 anno 2024 , e confermato con dichiarazioni di cui all’atto iscritto nei predetti registri, al N. 140 P. 2 S. C Uff. 1 anno 2024 , **i coniugi OMISSIS di cui al matrimonio controscritto si sono separati.**”

Si è già ripetutamente precisato che:

- **L'Esecutata Sig.ra OMISSIS** (nata a **OMISSIS**) **compare in taluni Atti** (estratti Anagrafici, Pignoramento 2024, etc.) **con il NOME PROPRIO di OMISSIS ed in tal altri Atti** (visure catastali, ipoteca 2007, Certificazione Notarile sostitutiva, ed Atto Fasano 1998, etc.) **con il NOME PROPRIO di OMISSIS: Ciò NON è in ogni caso ostativo al prosieguo dell'iter procedurale non essendoci alcuna perplessità sull'univocità della persona fisica**: per estrema sintesi nell’evocare l’esecutata senza generalità si potrebbe indicare per estrema sintesi **OMISSIS o OMISSIS (E' COMUNQUE LA STESSA PERSONA FISICA SENZ’ALCUN DUBBIO!!)**.

Si è altresì specificato al precedente **Quesito 5 (cfr.)** che i Coniugi Esecutati, attualmente separati, all’epoca dell’acquisto del cespite nel 1998, erano in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, come precisato nel Rogito Notarile di Acquisto Lotto Unico (**ATTO di Compravendita per Notaio Matteo FASANO del 21/07/1998 rep.n°13531 in All.3a**), regime di comunione pregresso, recepito anche in Visure catastali (cfr. All.ti 5).

In ogni modo le Quote di Comproprietà del Bene Esecutato di $\frac{1}{2}$ entrambe ipotecate nel 2007, fanno sì che **il Pignoramento aggredisca l'interezza del cespite, indipendentemente da Regime patrimoniale e stato civile pregresso ed attuale dei Co-obbligati dal Vincolo Ipotecario.**

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

Come accertato in data accesso CTU 05/02/2025 (cfr. Verb. Accesso in All.4e), il **Contesto promiscuo, plurifamiliare, condiviso di Via Casa Fasulo Civ.8**, risulta **privo di Organismo Condominiale, con condominio non formalmente costituito**, e parti comuni di ingresso/egresso e passaggio gestite secondo rapporti di buon vicinato

Si è peraltro, già ampiamente e ripetutamente evidenziato come:

- *Il percorso pedonale e carrabile di accesso all’Abitazione con giardino Lotto Unico, a partire dal Cancelli Civ.8, si esplica su **Particelle Terze Mappali Part.lle 1946, 2457, 1943 e 1947, di proprietà Terza e di uso promiscuo secondo rapporti di buon Vicinato**, sulle quali Accessioni, non pignorabili tramite indicazione degli identificativi, si intende formalmente esteso il Pignoramento, nel rispetto degli altrui Diritti reali.*

Segue Quesito 11 su Formalità pregiudizievoli:→

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **26/02/2025** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince quanto segue:→

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Sul Lotto Unico gravano all’attualità esclusivamente le seguenti **formalità pregiudizievoli** (**pignoramento di incardinamento dell’Esecuzione, ed Ipoteca alla base del Titolo Esecutivo**), formalità i cui estremi sono di seguito riportati:

- **All. 6b) Nota di iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da concessione a garanzia di mutuo ed alla base del Titolo Esecutivo). Ipoteca Volontaria del 25/01/2007, iscritta il 29/01/2007 ai num.ri **R.G. 5001 R.P. 1165**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Ipotecario originario, cedente il credito all’attuale Procedente **OMISSIS**) e contro **OMISSIS** (Debitori Comproprietari per Quota ½ ciascuno) sull’**Abitazione Lotto Unico Part.1565 Sub.1.** Ipoteca iscritta per la somma di **60.000€**, oltre interessi e spese successive.
- **All. 6c) Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la **presente E.I. 254/2024**). Pignoramento del **20/09/2024**, trascritto il **22/10/2024** ai num.ri **R.G. 44073 R.P. 35999**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, Cessionario del Credito ipotecario da **OMISSIS**) e contro **OMISSIS** (Debitori Esecutati, comproprietari del cespite per Quota ½ ciascuno) sul **Lotto Unico Abitazione con pertinenze in Via Casa Fasulo 8 censita in N.C.E.U. Salerno Fl.24 Part.1565 sub.1.** Pignoramento eseguito per la somma di circa **36.713,51€**, oltre interessi e spese successive.

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. ALFONSO

D’ARCO

Segue calcolo oneri di Cancellazione:→

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni** aggiornato al **10/03/2016**, secondo le **recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate**, con evidenziate le formalità inerenti i **beni di cui al Lotto Unico di interesse per la presente E.I. 254/2024**:→

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 la presente *Procedura Esecutiva E.I. 254/2024*, sono pari a **(1 Pignoramento ed 1 Ipoteca Volontaria)**:→

Costi delle relative cancellazioni: = (294) + (35) = **€ 329,00.**

importo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore del Lotto in quanto importo esiguo rispetto al valore dell'intero compendio, rientrante nelle oscillazioni di stima, e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente finale.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

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

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

Dall’accesso effettuato in data **22/01/2025** presso l’Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5-DATI CATASTALI** (visure storiche catastali per immobile, estratto del foglio di mappa Wegis, Elaborato Planimetrico, Planimetria Catastale, etc.), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5:DATI CATASTALI

- ✓ **All.5a)Mappa catastale Wegis Fl.24 Salerno** (scala 1:2000 Formato A4), con indicazione del Fabbricato con area pertinenziale **Part.1565**, di ubicazione Lotto Unico;
- ✓ **All.5b)Visura storica Area di Sedime Abitazione + Giardino: N.C.T. Salerno Fl.24 Part 1565** (Ente Urbano di **410mq.** complessivi, compresa area di sedime abitazione);
- ✓ **All.ti 5c-5d)Elenco Subalterni pregressi ed attuali ed Elaborato Planimetrico non aggiornato intero Fabbricato Part.1565;**
- ✓ **All.5e)Visura storica Catastale Area urbana Part.1565 Sub.3 di 73mq.:- scaturita da allineamenti mappe e bonifica identificativo catastale per soppressione del Sub.2;**
- ✓ **All.ti 5f-5g)Visura storica e Planimetria Catastale LOTTO UNICO: Abitazione con giardino -N.C.E.U. Salerno Fl.24 Part 1565 sub.1;**

Dagli accessi effettuati in data **26/02/2025** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sull’immobile esecutato**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie:→**

ALLEGATI 6: Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCO FORMALITA' PER IMMOBILE:

- ✚ **All.6a) Elenco formalità** per Immobile (*Bene eseguito* **Part.1565 Sub.1**), aggiornato al **26/02/2025**;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All. 6b) Nota di iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo ed alla base del Titolo Esecutivo*). Ipoteca Volontaria del **25/01/2007**, iscritta il **29/01/2007** ai num.ri **R.G. 5001 R.P. 1165**, a favore di **OMISSIS** (*Creditore Ipotecario originario, cedente il credito all'attuale Procedente OMISSIS*) e contro **OMISSIS** (*Debitori Comproprietari per Quota ½ ciascuno*) sull'**Abitazione Lotto Unico Part.1565 Sub.1**.
Ipoteca iscritta per la somma di **60.000€**, oltre interessi e spese successive.
- **All. 6c) Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (*su cui è incardinata la presente E.I. 254/2024*). Pignoramento del **20/09/2024**, trascritto il **22/10/2024** ai num.ri **R.G. 44073 R.P. 35999**, a favore di **OMISSIS** (*Creditore Procedente, Cessionario del Credito ipotecario da OMISSIS*) e contro **OMISSIS** (*Debitori Esecutati, comproprietari del cespite per Quota ½ ciascuno*) sul **Lotto Unico Abitazione con pertinenze in Via Casa Fasulo 8 censita in N.C.E.U. Salerno Fl.24 Part.1565 sub.1**.
Pignoramento eseguito per la somma di circa **36.713,51€**, oltre interessi e spese successive.

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano discrasie rilevanti**, al di là di quanto già precisato ai quesiti iniziali circa le **lievi difformità planimetriche catastali**, il **mancato aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico catastale che riporta ancora il Sub.2 soppresso**, il **Doppio Nome proprio e Codice Fiscale della Sig.ra OMISSIS**, l'**evoluzione del Regime Patrimoniale in fieri per effetto della Separazione coniugale**.

Trattasi in ogni caso di **aspetti non dirimenti sul prosieguo o meno dell'iter esecutivo**.

Segue **Quesito 13 su Aspetti Edilizi**:→

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’*

All’esito dell’Accesso formale agli ATTI Edilizi CTU:

- ✓ **All.10a) Richiesta di Accesso agli Atti CTU**, inoltrata ad **Ufficio SUE ed Ufficio Condono Comune di Salerno**, via **PEC il 17/03/2025**, e recepita con **Prot.0065448 del 17/03/2025**;

e del seguente Riscontro formale:

- ✓ **All.10b) Riscontro Sportello Unico Edilizia Comune di Salerno**, via **PEC il 28/03/2025**, con **Prot.0077147 del 28/03/2025**, circa l’**inesistenza dal 2006 all’attualità di Pratiche Edilizie**, ad eccezione della **SCIA prot.198366/2012 di Allacciamento Fognario** inerente peraltro l’intero contesto comune di Area Casa Fasulo comprensivo del cespite esecutato,

Con riferimento agli **Aspetti Edilizi**, si relaziona quanto segue:

ASPETTI EDILIZI

Dall’analisi comparata del Titolo di Provenienza Ultraventennale, e sulla scorta dei riscontri ottenuti presso l’UTC del Comune di Salerno, **il Manufatto costitutivo del Lotto Unico fu originariamente realizzato in assenza di titolo abilitativo**, e successivamente furono istruite le seguenti Pratiche edilizie di condono:→

- ✓ **Domanda di Concessione in Sanatoria del 28/03/1986 Prot.29610** con oneri oblativi interamente versati e istruita a nome **precedenti Proprietari Sig.ri OMISSIS**;
- ✓ **Domanda di Concessione in Sanatoria del 01/03/1995 Prot.27786** con oneri oblativi interamente versati e istruita a nome **precedenti Proprietari Sig.ri OMISSIS**.

La **Planimetria catastale più recente risale all'11/06/2004**, e presenta **talune difformità interne rispetto allo stato effettivo luoghi, inerenti realizzazione più ampio varco interno e rimozione tramezzatura in zona salone**.

Fermo restando che ulteriori valutazioni in merito, spettano agli Uffici preposti per competenza (Agenzia del Territorio/Catasto e Ufficio Tecnico Comune di Salerno), a fini puramente estimativi e di espletamento della presente *Procedura Esecutiva E.I. 254/2024*, il Sottoscritto CTU, nella **formazione del Prezzo base di vendita del Lotto**, a partire dal valore di mercato, ha contemperato prudenzialmente **opportune detrazioni** con:

- **Abbattimento percentuale complessivo del 15%** per contemperare fattori minusvalenti di promiscuità contesto di accesso, CILA ASSEVERATIVA con DOCFA ed SCA per riallineamento catastale-edilizio, Interventi di ripresa e protezione da fenomeni di aggressione dell'umidità e necessità manutentive vespai, sottotetto, finiture esterne, smontaggio e/o assenso tettoie a struttura leggera, ed eventuale sgombero materiali di risulta se residuassero, in particolare sul lato nord sotto tettoia provvisoria.

I dettagli dei calcoli estimativi trovano comunque più ampio spazio al successivo **Quesito 14 di stima**.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue **Quesito 14 su STIMA LOTTO**:→

Quesito 14: *‘Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti 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** (*Abitazione unifamiliare con giardino Sub.1 in contesto promiscuo civ. 8 di Via Casa Fasulo*, con esterni da mantenere, planimetria catastale da riallineare ai Luoghi, Iter edilizio da perfezionare, talune lievi tracce di umidità interne da riprendere, con eventuali materiali di risulta da smaltire, etc.):

- esaminato attentamente lo stato dei luoghi che rivela un **discreto stato di conservazione e manutenzione dell’Alloggio agli interni**, pur con lo stato degli esterni da riprendere, ed il giardino anche da mantenere, il tutto nel contesto territoriale suburbano delle frazioni alte Salerno;
- valutate la consistenze superficiali del cespite, ed omogeneizzate le pertinenze a giardino con le più opportune aliquote,

nonché quantificata, sotto il profilo puramente estimativo, l’**aliquota di abbattimento percentuale omnicomprensiva del 15% legata a tutti i fattori minusvalenti** più volte rimarcati ed in precedenza riepilogati anche al precedente Quesito 13, è stato, nella fattispecie, adottato dal CTU, il **procedimento di stima**, di seguito descritto:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico** basato sul parametro **superficiale**, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno, i **valori unitari per Abitazioni di tipo civile**, sono state praticate le **aliquote percentuali più opportune** per omogeneizzare le pertinenze, nonché le **detrazioni percentuali minusvalenti**, già ampiamente illustrate nel corso dell’Elaborato, il tutto onde pervenire al prezzo base di Vendita attuale del compendio pignorato.

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 per il lotto unico, i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato:→

Procedimento Monoparametrico STIMA Appartamento Lotto Unico su base OMI/BOLLETTINO/LISTINO

La **valutazione di Stima del 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 7 Vol. Allegati*):

- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ il **Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro/Fiaip degli Immobili della Provincia di Salerno**, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio (**Valori OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet **www.agenziaterritorio.it**, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Si riportano di seguito gli esiti delle consultazioni delle Banche **DATI ESTIMATIVI** (cfr. anche *All.ti 7 Vol. Allegati*):→

- ✓ **All.7a) Valori OMI Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari**, relativi alle **Frazioni Alte**, del **Comune di Salerno**, in ambito suburbano comprensivo anche di **Via Casa Fasulo**, ove ricade il Lotto;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: **Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Suburbana/**GIOVI BOTTIGLIERI-S.NICOLA-PIEGOLELLE-CASA POLLA-CASA D'AMATO-CASA ROCCO-SAN BARTOLOMEO-CASA VICINANZA-INCARTO-ALTIMARI**

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	2,3	3,3	L
Box	NORMALE	570	760	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1650	L	2,9	4,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

- ✓ **All.7b) Valori Borsino Immobiliare**, relativi alle **Frazioni Alte**, del **Comune di Salerno**, in ambito suburbano comprensivo anche di **Via Casa Fasulo**, ove ricade il Lotto;

https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/campania/salerno-provincia/salerno/

borsino immobiliare.it

HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > SALERNO (SA) > SALERNO

Salerno (SA)

And. Quotazioni Resid. -0.23% annuo **1.854 €/M²** And. Vendite Resid. +4.76% annuo **1329 unità** And. Vendite Non Resid. -18.01% annuo **311 unità**

Dinamicità Mercato Media Numero Edifici 8466 - 78.4% ad uso resid. Numero Abitazioni 65327 - 71.28% di proprietà

Numero Abitanti 128136 Livello Redditi Medio Alto Statistiche complete? [Passa alla versione PRO...](#)

Salerno (SA)

ZONA GIOVI CASA POLLA CASA D AMATO CASA ROCCO SAN BARTOLOMEO CASA VICINANZA INCARTO ALTIMARI

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

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

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 1.210	Euro 1.543	Euro 1.876	Valuta subito questo immobile

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

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 1.049	Euro 1.338	Euro 1.628	Valuta subito questo immobile

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

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 939	Euro 1.168	Euro 1.398	Valuta subito questo immobile

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

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 2,52	Euro 3,23	Euro 3,93	Valuta subito questo immobile

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

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 2,20	Euro 2,80	Euro 3,40	Valuta subito questo immobile

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

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 1,90	Euro 2,55	Euro 3,20	Valuta subito questo immobile

- ✓ **All.7c) Valori Listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP**, relativi alle **Frazioni Alte**, del **Comune di Salerno**, in ambito suburbano comprensivo anche di **Via Casa Fasulo**, ove ricade il Lotto;



VALORI METROQUADRO.it
Il Portale dei valori immobiliari strada-strada
SALERNO E PROVINCIA

via CASA FASULO, SALERNO
Quartiere: Frazioni Alte

Link: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=429>

Adiacenze:
via CASA PARISI | via PIEGOLELLE |
via CASA DI GIACOMO | via CASA VICINANZA

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	1200	4
2024	Abitazioni tipo economico	700	3
2024	Abitazioni Signorili		
2024	Ville e Villini	1300	4
2024	Box		
2024	Magazzini Depositi	300	3
2024	Negozi		
2024	Uffici		
2024	Laboratori		
2024	Capannoni industriali		

Adottando, dunque, i **valori medi di fascia media in stato normale** per **Abitazioni Civili di Cat.A/2** com'è censito il cespite, forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla **località Piegolelle, Via Casa Fasulo in Frazioni Alte Zona Suburbana** del **Comune di Salerno (SA)**, si perviene ai seguenti VALORI **BASE UNITARI Per la stima**:

$$V_{\text{unitario base per la stima}} = \frac{1050 + 1550}{2} + \frac{1049 + 1628}{2} + 1200 = 1279,33 \approx \mathbf{1.280 \text{ €/mq;}}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali lorde** del compendio pignorato (108mq. circa l'Abitazione, e 300mq. circa il giardino esclusivo,

quest'ultimo omogeneizzato al 10%), e **detraendo percentualmente (- 15%) i fattori minusvalenti più volte evidenziati e di sotto riepilogati** si ottiene dunque il **Valore di stima del Lotto Unico**, come appresso indicato:→

STIMA LOTTO UNICO

STIMA VALORE base d'asta LOTTO

- Interni Abitazione piano rialzato: = 1.280€/mq. X 108mq. = 138240 ≈ **138.000€**;
- Giardino a verde esclusivo; = 0,10 x 1.280€/mq. X 300mq. = 38400 ≈ **38.000 €**;
- **Abbattimento percentuale complessivo del 15%** per temperare fattori minusvalenti di promiscuità contesto di accesso, CILA ASSEVERATIVA con DOCEFA ed SCA per riallineamento catastale-edilizio, Interventi di ripresa e protezione da fenomeni di aggressione dell'umidità e necessità manutentive vespai, sottotetto, finiture esterne, smontaggio e/o assenso tettoie a struttura leggera, ed eventuale sgombero materiali di risulta se residuassero, in particolare sul lato nord sotto tettoia provvisoria.

- 15% (≈ - 26.000€);

$$\text{V. Base d'Asta Lotto} = \text{V. Mercato } 176.000€ - \text{Minusvalenze } 26.000€ = \text{150.000€}.$$

Detto valore (**150.000 euro**) è congruente anche con la stima analitica del Canone Locativo, già analizzata al precedente Quesito 8 (cfr.).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Per completezza di informazione, si riferisce altresì, che ,da ricerche di Offerte Immobiliari relative all'Anno 2024 precedente, proprio il nostro stesso Immobile Lotto Unico, verosimilmente prima del sopraggiungere del Pignoramento, era stato offerto in Vendita sul libero Mercato, con la seguente presentazione di **OFFERTA IMMOBILIARE**:→

✓ **All.7d) Offerta immobiliare pregressa, ma recente e comunque nell'anno 2024, inerente proprio il cespite esecutato:**

Vendita Casa singola, in zona GIOVI, SALERNO

Indirizzo : Via Casa Fasulo 8

Città : Giovi

185.000 €

Riferimento: 10112022 BASS



GIOVI In zona collinare e panoramica proponiamo la vendita di una villetta indipendente con 300 mq di giardino. L'immobile si presenta in ottime condizioni, di circa 120 mq sviluppato su un solo livello ed è suddiviso in ingresso, ampio salone, cucina con camino, due camere da letto e due bagni.

Condizioni: ottime-condizioni

Locali:

Superficie: 120mq

Totale piani: 1

Bagni: 2

Cucina: abitabile

Stato: in Vendita

Arredamento: No

Riscaldamento: Autonomo

Balcone: No

Giardino: Sì

Terrazzo: No

Si noti tuttavia come l'Offerta Immobiliare a 185.000€ risulta sovrastimata, in quanto si parla di "ottime condizioni", sottacendo i fenomeni di umidità pur presenti, le necessità manutentive agli esterni, non si fa cenno alle pur lievi difformità catastali, ed all'iter edilizio da completare, e quant'altro.

Per tutti questi motivi, si può pertanto assumere convintamente ed in via definitiva il seguente:

✚ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO Unico**
(Abitazione con Giardino Part.1565 Sub.1):

150.000 € (diconsi euro centocinquantamila/00 cent. di euro)

Segue **Quesito 15** sui Beni mobili:→

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

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso congiunto Custode/CTU 05/02/2025:

- All’interno dell’**Abitazione afferente al Lotto Unico sub.1**, sono presenti **beni mobili e materiali d’arredo di proprietà del Nucleo Familiare degli Esecutati Sig.ri OMISSIS, e figlio OMISSIS**, verosimilmente interessati alla loro conservazione.

Il valore di tali beni mobili potrebbe stimarsi complessivamente attorno ai **20.000€** (salvo diverso inventario che gli stessi familiari hanno facoltà di produrre alla Custodia Giudiziale), e le spese occorrenti per il trasloco dei beni mobili ammonterebbero all’incirca a **1.500€**.

Poiché però il nucleo familiare degli Esecutati è presumibilmente interessato alla loro conservazione, ferma restando naturalmente la piena facoltà del G.E., il C.T.U. non ritiene di detrarre i costi del trasloco dal valore del Lotto Unico, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico dell’Acquirente, ma eventualmente, seppure dovesse essere, il nucleo familiare stesso provvederebbe al trasloco in economia e a proprie spese.

Per taluni quantitativi di **materiali di risulta non recuperabili presenti nelle pertinenze del Lotto**, è stato già contemperato l’onere di smaltimento nell’Aliquota omnicomprensiva di abbattimento del 15% già precisata nei precedenti Quesiti 13 e 14.

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 FOTOGRAFICA (E.I. N.254/2024)

La **documentazione fotografica del Lotto Unico**, le cui caratteristiche vengono riassunte qui di seguito, è riportata in un **file separato dal Volume Allegati e dalla presente Relazione**, denominato **Galleria Grafico Fotografica** completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, mentre tutte le foto sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato in data **sopralluogo congiunto CUSTODE/C.T.U. del 05.02.2024 dalle ore 10:17 alle ore 10:45** alla presenza del Figlio dei coniugi Esecutati identificato dalla Custodia come **OMISSIS** che ha consentito l’accesso bonario, e della **Custodia giudiziale Avv. Marco PANICO**, nonché con l’ausilio dei Collaboratori di fiducia del Sottoscritto CTU **Ing. OMISSIS e Ing. OMISSIS** (Cfr. Verbale accesso CTU in All.4e).

Detto rilievo è stato effettuato con *macchina fotografica 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 cespite costituente il **LOTTO UNICO**: Abitazione con Giardino in contesto comune civ.8 di Via Casa Fasulo Località Piegolette Frazioni Alte Salerno, censito in NCEU SALERNO Fl.24 Part.1565 Sub.1, è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- Accessibilità, esterna da Via Casa Fasulo per il tramite di cancello comune civ.8;
- Illustrazione del percorso di accesso su proprietà Terze, prive di Organismo condominiale, usato secondo rapporti di buon vicinato;
- Caratteristiche del Giardino esclusivo, e più in generale del contesto collinare dell'ambito suburbano di Frazioni Alte Salerno;

che **INTERAMENTE**:

- individuazione dei diversi VANI dell'Abitazione e delle loro caratteristiche e stato manutentivo e di conservazione.

La **relazione grafico-fotografica** di **18 pagine** in totale, intestazione compresa, risulta **priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare**, ed è stata redatta, in separato file, utilizzando **parte significativa delle foto** del complessivo **RILIEVO FOTOGRAFICO del Lotto Unico** (ugualmente oggetto, interamente, di già avvenuto deposito telematico), rilievo fotografico effettuato nella data *suddetta* (cfr. **Verbale sopralluogo del 05.02.2025 in Allegato 4e Vol. Allegati**).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Seguono **Quesiti 18 e 19**:→

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

Nel corso dell'espletamento del mandato CTU nell'ambito della presente E.I.254/2024, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare né la Precedente G.E. Dott.ssa Sicilia, né l'attuale **Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valiante.**

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.”

Si rammenta come nell'ambito della presente E.I.254/2024, sia stata già predisposta **Custodia Giudiziale**, nella persona del **Preg.mo Dott. Avv. Marco PANICO**, verso la quale il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione, anche per il prosieguo dell'iter esecutivo.

Quanto agli **aspetti statici**, **il Lotto Unico** pur necessitando di interventi manutentivi agli esterni, tranquillamente espletabili dall'Acquirente, **non presenta problematiche di dissesto statico.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

Segue **Quesito 16** su Riepilogo sintetico Finale LOTTO:→

Quesito 16: *‘Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato’*

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale del Lotto Unico destinato alla vendita**, unitamente al **Valore a base d’asta dell’intero**:

LOTTO UNICO (E.I. 254/2024):

(Bene ubicato in territorio comunale di Salerno, in Frazioni Alte e Rioni Collinari alla Località prossima a Giovi Piegolette, in Via Casa Fasulo)

- **LOTTO UNICO (E.I. 254/2024, Pignorato per l’intero):** **Abitazione Unifamiliare Interno 1 con Accesso in contesto comune civ.8 di Via Casa Fasulo con ampie possibilità di parcheggio in spazi comuni, oltre che retrostante corte pertinenziale a verde esclusivo, censita attualmente in NCEU SALERNO Fl.24 Part.1565 Sub.1.**

L’**Abitazione sub. 1**, accessibile dalla pubblica Via Casa Fasulo con unico cancello pedonale e carrabile Civ.8, che immette in corte di uso e transito comune da cui l’abitazione eseguita è raggiungibile tramite percorso asfaltato che costeggia l’altro fabbricato non eseguito sempre civ.8, fabbricato part. 1436. L’Abitazione si compone internamente di: ingresso, soggiorno, di cui una porzione destinata a zona pranzo, cucina abitabile dotata di camino a legna collegato ai radiatori, vano letto singolo, bagno padronale, W.C. e vano letto matrimoniale, per una superficie utile interna di piano rialzato di circa 88,00 mq.

L’altezza media degli ambienti è 2,81m. e la sup. Lorda è di circa 108mq.

L’Abitazione è protetta da vespai sottostanti con feritoie, e sovrastante sottotetto non abitabile accessibile tramite botola, cavedi inferiore e superiore entrambi comunque meritevoli di manutenzione.

La ristretta fascia pertinenziale esterna lato nord, con tettoia provvisoria a struttura leggera usata a deposito, contiene materiali di risulta.

- L’intero manufatto è alimentato a gas GPL con serbatoio da bombolone di ricarica ubicato in giardino, non risulta formalmente costituito condominio al contorno e

l'appartamento è provvisto di Caldaia termoautonoma, per l'alimentazione dell'Impianto di Riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, nonché di camino collegato all'impianto di riscaldamento. Assente impianto di condizionamento estivo.

- Esistono piccoli e limitati fenomeni di sfogliatura dovute a infiltrazioni e umidità pregressa a seguito di rottura dell'impianto di riscaldamento collegato al camino, ubicati sia in cucina che nella camera da letto matrimoniale che nel bagno patronale, nonché umidità da condensa nel W.C., nel disimpegno di ingresso e in cucina, il tutto anche se le condizioni generali di conservazione e manutenzione dell'immobile risultano discrete.
- Completa il tutto, una porzione di corte esclusiva adibita a giardino sempre Sub. 1 part. 1565 come l'appartamento a servizio del Lotto Unico eseguito per una superficie complessiva di circa 300,00 mq.

Il Giardino retrostante pur non essendo recintato e senza soluzione di continuità con le aree comuni, presenta un'estensione di circa 300mq. indicata anche nel titolo di proprietà e congruente con la consistenza dell'Ente Urbano.

L'unità abitativa unifamiliare presenta dunque, sul lato Ovest retrostante, giardino pertinenziale esclusivo allo stato poco curato, ma con presenza di piante ornamentali.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

- Abitazione con giardino censita in NCEU Salerno, Fl.24, Part. 1565, sub.1, Zona censuaria 3 Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Consistenza catastale: 6.5 vani, Rendita catastale: Euro 570,68.

CONFINI LOTTO UNICO

Dagli stralci catastali e planimetrici (cfr. Gruppi All.ti 5 e 9 Volume allegati), si evince come il Lotto Unico – ABITAZIONE CON GIARDINO INTERA PART.1565, sia nel suo complesso delimitata e confinata, rispettivamente:

CONFINI LOTTO UNICO INTERA Part.1565:

- a **Nord**: lato tettoia provvisoria, tramite il Giardino esclusivo eseguito sempre Sub. 1, a sua volta confinante per il tramite di muretto e sovrapposta rete metallica con Altra Particella 1876 (ex Part.907) di proprietà Terza e non eseguita;
- a **Est**: tramite corte esclusiva pertinenziale alla part. 1565 eseguita, con corte comune afferente alle part.1565 e 1568, non eseguite e di uso comune anche al fabbricato part. 1568 proprietà terza anche quest'ultima non eseguita, in assenza di recinzione;
- a **Sud**: tramite Corte esclusiva pertinenziale alla part. 1565 eseguita, con corte comune part.1565 e 1568 non eseguite in assenza di recinzione;
- a **Ovest**: tramite corte esclusiva pertinenziale alla part. 1565 eseguita, con proprietà terza non eseguita, part.1568 (ex Part.638) in assenza di recinzione;

NOTA C.T.U. sui Confini: I Confini del Lotto unico Part.1565 Sub.1, risultano nettamente indicati in mappa wegis e Planimetria Catastale, e pur non essendo recintati su tre lati, possono essere chiaramente individuabili e distinguibili sui Luoghi, nel rispetto del contesto comune e delle regole di buon vicinato.

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 150.000€**
(EURO CENTOCINQUANTAMILA)

NOTE CTU SU CONFIGURAZIONE LOTTO:

- Il Lotto Unico eseguito per l'Intero, ed avente caratteristiche di Abitazione Unifamiliare, è ubicato in **contesto comune di cancello Civ.8 e spiazzi di manovra e sosta auto, privo di Organismo Condominiale e regolato da rapporti di Buon Vicinato, pertinenze ed accessioni comuni su cui si intende normalmente esteso il pignoramento.**

NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- **I Dati Catastali attuali del Lotto unico (Sub.1 Part.1565)** come sopra configurato, coincidono con i Dati riportati nell'atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione.
- **Sul Lotto Unico come sopra individuato non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.254/2024;**
- **L'Esecutata Sig.ra OMISSIS (nata a OMISSIS) compare in taluni Atti (estratti Anagrafici, Pignoramento 2024, etc.) con il NOME PROPRIO di OMISSIS ed in tal altri Atti (visure catastali, ipoteca 2007, Certificazione Notarile sostitutiva, ed Atto Fasano 1998, etc.) con il NOME PROPRIO di OMISSIS: Ciò NON è in ogni caso ostativo al prosieguo dell'iter procedurale non essendoci alcuna perplessità sull'univocità della persona fisica): per estrema sintesi nell'evocare l'esecutata senza generalità si potrebbe indicare per estrema sintesi OMISSIS o OMISSIS (E' COMUNQUE LA STESSA PERSONA FISICA SENZ'ALCUN DUBBIO!!).**

ulteriori NOTE Catastali:

- La **Planimetria Catastale dell'Abitazione Sub.1, risalente al giugno 2004**, riporta ancora vecchi identificativi mappali alle particelle diconfine, e presenta **talune difformità rispetto a stato effettivo luoghi, connesse a diversa distribuzione dei tramezzi e dei varchi interni in zona giorno/salone;**
- L'**Elaborato Planimetrico Part.1565 datato giugno 2004**, riporta ancora il **sub.2 Part.1565** **soppresso con generazione dell'Area Urbana Sub.3 Cat.F/1**, per effetto procedure di riallineamento mappe e bonifica identificativi catastali, sul **marginale di confine est del lotto in zona sosta auto, regolata comunque da rapporti di buon vicinato, in assenza di Organismo Condominiale formalmente costituito.**
- Le **Visure storiche Catastali** riportano ancora il regime patrimoniale di comunione dei Beni tra i coniugi eseguiti (attualmente separati), regime di comunione come all'epoca dell'Acquisto del cespite, avvenuto nel 1998.

TITOLI di PROPRIETA'

Il Lotto Unico è pervenuto per **Quote ½ ciascuno** agli Esecutari:

- **Sig. OMISSIS.**
- **Sig.ra OMISSIS.**

All'epoca dell'acquisto in regime di comunione legale, ed attualmente separati, in virtù del seguente **Atto di compravendita già di per sé ultraventennale**:

- **All.3b) Titolo di proprietà principale già di per sé ultraventennale: ATTO di Compravendita per Notaio Matteo FASANO del 21/07/1998 rep.n°13531 racc.5610**, registrato a Salerno il 30/07/1998 al n°5857 e Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 23/07/1998 ai num.ri RG 22506, RP 18229, (in cui i Sig.ri OMISSIS – all'epoca in regime patrimoniale di comunione legale dei beni - comprano per quote ½ ciascuno il bene immobile in Via Casa Fasulo frazioni alte all'epoca censito in Foglio 24 Part.1565 Salerno dai Sig.ri OMISSIS, anch'Essi in regime di comunione legale dei beni).

Le Quote di ½ entrambe ipotecate nel 2007, fanno sì che il **Pignoramento aggredisca l'interessa del cespite, indipendentemente da Regime patrimoniale e stato civile pregresso ed attuale dei Co-obbligati dal Vincolo Ipotecario.**

Per cui non sussistono problematiche divisionali.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI insistenti sul LOTTO UNICO

Sul Lotto Unico gravano all'attualità esclusivamente le seguenti **formalità pregiudizievoli** (pignoramento di incardinamento dell'Esecuzione, ed Ipoteca alla base del Titolo Esecutivo), formalità i cui estremi sono di seguito riportati:

- **All. 6b) Nota di iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da concessione a garanzia di mutuo ed alla base del Titolo Esecutivo). Ipoteca Volontaria del 25/01/2007, iscritta il 29/01/2007 ai num.ri **R.G. 5001 R.P. 1165**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Ipotecario originario, cedente il credito all'attuale Procedente **OMISSIS**) e contro **OMISSIS** (Debitori Comproprietari per Quota ½ ciascuno) sull'**Abitazione Lotto Unico Part.1565 Sub.1**. Ipoteca iscritta per la somma di **60.000€**, oltre interessi e spese successive.
- **All. 6c) Nota di trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la **presente E.I. 254/2024**). Pignoramento del **20/09/2024**, trascritto il **22/10/2024** ai num.ri **R.G. 44073 R.P. 35999**, a favore di

OMISSIS (Creditore Procedente, Cessionario del Credito ipotecario da **OMISSIS**) e contro **OMISSIS** (Debitori Esecutati, comproprietari del cespite per Quota ½ ciascuno) sul **Lotto Unico Abitazione con pertinenze in Via Casa Fasulo 8 censita in N.C.E.U. Salerno Fl.24 Part.1565 sub.1.**

Pignoramento eseguito per la somma di circa **36.713,51€**, oltre interessi e spese successive.

STATO di POSSESSO

Per quanto attiene alla situazione di **possesso**, il **Lotto Unico** risulta **privo di Contratti di Locazione verso Terzi opponibili all'Acquirente**, e, salvo ulteriori accertamenti secondo facoltà della Custodia Giudiziale, attualmente è nel **possesso materiale della Sig.ra OMISSIS e del Figlio OMISSIS**, con beni mobili di proprietà del nucleo familiare, e con **OMISSIS** che ha comunque residenza formale presso il cespite, ma domicilio altrove, per effetto della sopraggiunta separazione tra i coniugi.

Il Contesto promiscuo civ.8 di Via Casa Fasulo, è peraltro **privo di Organismo Condominiale**, non formalmente costituito.

ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

Dall'analisi comparata del Titolo di Provenienza Ultraventennale, e sulla scorta dei riscontri ottenuti presso l'UTC del Comune di Salerno, **il Manufatto costitutivo del Lotto Unico fu originariamente realizzato in assenza di titolo abilitativo**, e successivamente furono istruite le seguenti Pratiche edilizie di condono:

- ✓ **Domanda di Concessione in Sanatoria del 28/03/1986 Prot.29610** con oneri oblativi interamente versati e istruita a nome **precedenti Proprietari Sig.ri OMISSIS**;
- ✓ **Domanda di Concessione in Sanatoria del 01/03/1995 Prot.27786** con oneri oblativi interamente versati e istruita a nome **precedenti Proprietari Sig.ri OMISSIS**;

La **Planimetria catastale più recente risale all'11/06/2004**, e presenta **talune difformità rispetto allo stato effettivo luoghi, inerenti varco interno e rimozione tramezzatura in zona salone**.

Fermo restando che ulteriori valutazioni in merito, spettano agli Uffici preposti per competenza (Agenzia del Territorio/Catasto e Ufficio Tecnico Comune di Salerno), a fini puramente estimativi e di espletamento della presente *Procedura Esecutiva E.I. 254/2024*, il Sottoscritto CTU, nella **formazione del Prezzo base di vendita del Lotto**, a partire dal valore di mercato, ha temperato prudenzialmente **opportune detrazioni** con:→

- **Abbattimento percentuale complessivo del 15%** per contemperare **fattori minusvalenti di promiscuità contesto di accesso, CILA ASSEVERATIVA con DOCFA ed SCA per riallineamento catastale-edilizio, Interventi di ripresa e protezione da fenomeni di aggressione dell'umidità e necessità manutentive vespai, sottotetto, finiture esterne, ed eventuale sgombero materiali di risulta se residuassero, in particolare sul lato nord sotto tettoia provvisoria.**

VALORE A BASE D'ASTA

LOTTO UNICO (E.I. 254/2024):

(Bene ubicato in territorio comunale di Salerno, in Frazioni Alte e Rioni Collinari alla Località prossima a Giovi Piegolette, in Via Casa Fasulo)

- **LOTTO UNICO** (E.I. 254/2024, Pignorato per l'intero): **Abitazione Unifamiliare Interno 1 con Accesso in contesto comune civ.8 di Via Casa Fasulo con ampie possibilità di parcheggio in spazi comuni, oltre che retrostante corte pertinenziale a verde esclusivo, censita attualmente in NCEU SALERNO Fl.24 Part.1565 Sub.1.**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 150.000€**
(EURO CENTOCINQUANTAMILA)

Segue Congedo C.T.U. :→

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, certo 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 l'**Ill.ma G.E. Dott.ssa VALIANTE** e/o le Parti chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **Data Udienza 03/06/2025 ore 11:20**, già fissata, per le modalità di vendita, Udienza a cui presenzierà anche il Sottoscritto Tecnico.

Con Osservanza

Salerno, 15 Aprile 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

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

APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 254/2024

(n° 10 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica, riepilogo e descrizione finale, Risposte ai quesiti del mandato e presenti Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- ✚ **Allegati 1.-** Decreto di Nomina, Giuramento telematico, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU, e Cambio Ruolo (da All. 1a ad All. 1d);
- ✚ **Allegati 2.-** Copie Atti Procedimento E.I. 254/2024 (da All. 2a ad All. 2f);
- ✚ **Allegati 3.-** Certificazione Notarile e Titolo di Proprietà (da All. 3a ad All. 3c);
- ✚ **Allegati 4.-** Comunicazioni e Verbale Accesso congiunto Custode/CTU del 05/02/2024 con Resoconti in itinere (da All. 4a ad All. 4e);
- ✚ **Allegati 5.-** Dati Catastali LOTTO UNICO (da All. 5a ad All. 5g);
- ✚ **Allegati 6.-** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 254/2024 (da All. 6a ad All. 6c);
- ✚ **Allegati 7.-** Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Offerta Immobiliare recente stesso Bene (DATI ESTIMATIVI Lotto da All. 7a ad All. 7d);
- ✚ **Allegati 8.-** Dati Anagrafici Esecutati (da All. 8a ad All. 8b);
- ✚ **Allegato 9.-** Planimetria digitalizzata Bene Esecutato;
- ✚ **Allegati 10.-** Aspetti edilizi, LOTTO UNICO (da All. 10a ad All. 10b).
 - ❖ **Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;**
 - ❖ **Presenti Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
 - ❖ **Riepilogo sintetico e Descrizione finale Lotto Unico;**
 - ❖ **Prospetto sintetico Lotto Unico e Valore a base d'asta;**
 - ❖ **N° 1 Relazione grafico-fotografica (Lotto unico);**
 - ❖ **Istanza di liquidazione** Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO

D'ARCO