

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott. ssa Giuseppina Valiante

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 264/2024

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 06/06/2025

❖ **PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):**

Omissis

DEBITORE:

Omissis

Salerno, 06/06/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro

INDICE degli ARGOMENTI

Premessa e Formulazione Quesiti

Pag.5

Individuazione Lotti

Pag.8

Risposte ai Quesiti

Pag.9

Quesiti 1-2-3

Pag.9

- 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;
- 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 ;
- 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 12;

QUESITO 4 (DESCRIZIONE) 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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;

Pag.10

Quesito 5: 'precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti' pag.18

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' pag.19

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' pag.19

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.;' pag.19

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’..... pag.16*

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 non chè le eventuali obbligazioni propter rem’..... pag.20*

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’..... pag.22*

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’..... pag.24*

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’..... pag.26*

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.' Pag.27

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.'* Pag.30

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: 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'aste'* pag.32

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'.* pag.31

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."

RIEPILOGO SINTETICO

pag. 32

CONGEDO Esperto del giudice.....pag.35

Elenco Allegati

Pag.36

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com

P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA E.I. N. 264/2024
PROMOSSA DA** **PARTE RICORRENTE** (Creditore Procedente):**BCC NPLS 2021 S.r.l.**

C.F./P.I.: 05249530261

Indirizzo: Via V. Alfieri, 1 - 31015 - Conegliano (TV)

rapp.ta e difesa dall'Avv. Forino Fabio C.F.: FRNFBA81T01G230A

Domicilio: Via Roma, 58 - 84014 - Nocera Inferiore (SA)

 **DEBITRICE:****PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.**

Il sottoscritto **Ing. Cancro Domenico** nato a *Nocera Inferiore* (SA) il 22/10/1986, C.I. -----
-----, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. B
col n° d'ordine -----, nonché **iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno**, cell:-----
e-mail: -----, P.E.C.-----

a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data **03/01/2025** dall'Ill.ma G.E.
Dott.ssa Valiante (cfr. All.1b) e Atti del Procedimento),

RIFERISCE

In qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19**
quesiti formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

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 12;

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

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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti 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;
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, cod.civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;
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 nonchè le eventuali obbligazioni propter rem;
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;
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;

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;
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato, nonché il loro presumibile valore di mercato.
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: 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'aste;
17. Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.
18. "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."
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

Segue Individuazione Lotti: →

7

INDIVIDUAZIONE LOTTO

Analizzata la Documentazione Ipocatastale, e la certificazione notarile, l'esperto del giudice, dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il cespite in piena proprietà al debitore Sig. Omissis (bene personale), oggetto di esecuzione immobiliare n°264/2024 e di stima con il nome di:

LOTTO UNICO (E.I. 264/2024):

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

sito nel Comune di Serre alla **Via Porta la Manica n. —**

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Catasto Fabbricati: NCEU SERRE: Foglio **18** particella **748** sub **11** (*ex p.lla 748 sub 3 e 10*); p.T-1-2, cat. A/2, classe 7, di vani 6,5, rendita di Euro 453,19.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro

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 12'*

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale, già agli Atti del Procedimento e altresì raccolta dall' Esperto del giudice in Allegati 2 (cfr),
e per confronto con

- Atto di Pignoramento immobiliare Atto di Pignoramento immobiliare del 02/10/2024, numero di repertorio 5014;
- Nota di trascrizione del pignoramento del 11/11/2024 ai nn 38470

(di cui alla presente E.I. 264/2024 del a favore **BCC NPLS 2021 S.r.l.**, (creditore procedente) contro **Omissis** (debitore) per il diritto di piena proprietà sul compendio censito:

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

NCEU Serre : Cat. A/2 Fl. 18 Part. 748, Sub. 11 consistenza 6.5 vani,
Piano TERRA- Piano Primo- Piano Secondo, rendita catastale. 453.19€;

si deduce che

la documentazione stessa relativa ai predetto bene (Lotto unico) **è in regola, completa, idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*Segue Quesito 4 su **DESCRIZIONE LOTTI**: →*

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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.'*

Piena proprietà del debitore (bene personale) :

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO:

LOTTO UNICO (E.I. 264/2024):

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

sito nel Comune di Serre alla Via Porta la Manica n.—

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Catasto Fabbricati: Foglio 18 particella 748 sub 11 (ex p.lla 748 sub 3 e 10); p.T-1-2, cat. A/2, classe 7, di vani 6,5, rendita di Euro 453,19.

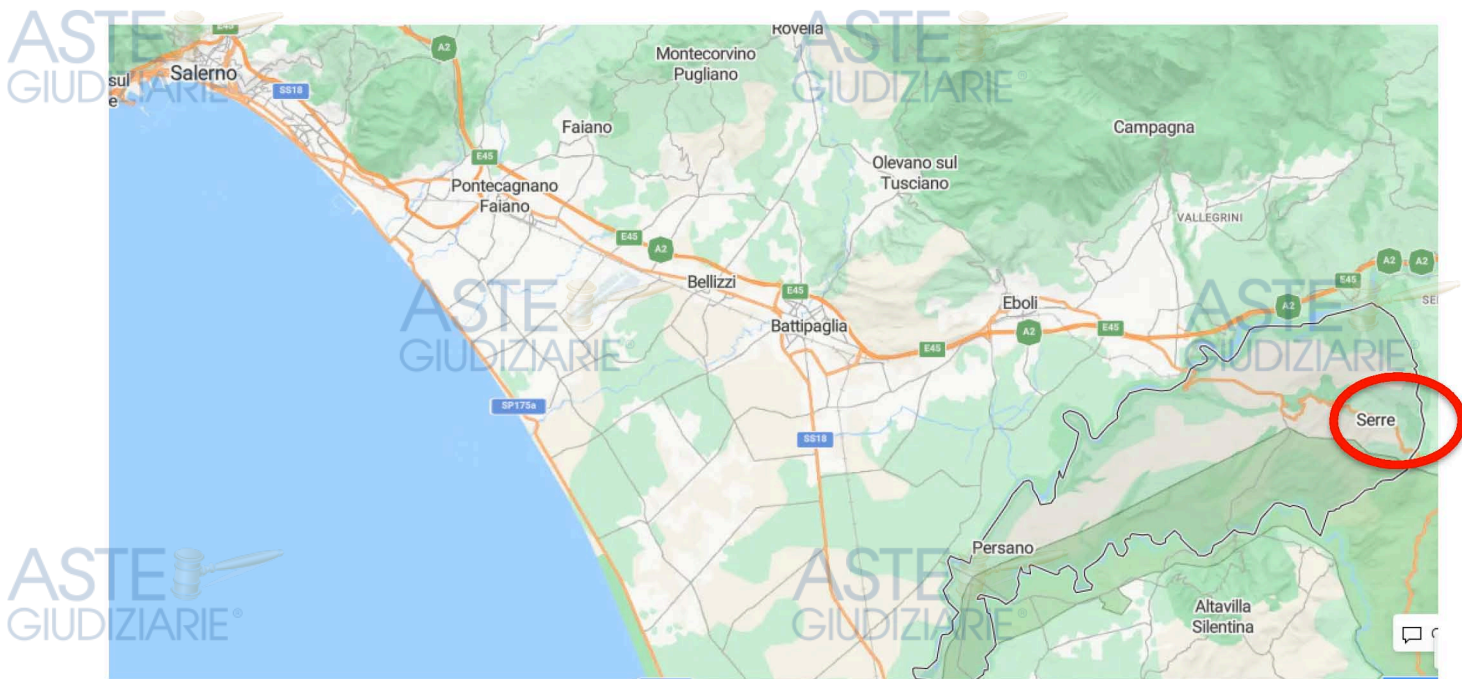


Il **lotto UNICO** di cui alla presente E.I. 264/2024, si trova nella zona semicentrale del Comune di Serre, piccolo paese montano nell'entroterra salernitano.

Il lotto è un abitazione di tipo civile che si sviluppa su due livelli fuori terra e comprende un piano terra dove vi è una cantina per poi salire attraverso corte e scala esterna al piano primo dell'appartamento che a sua volta con scala interna a chiocciola porta al secondo piano dell'abitazione.

Il centro abitato si estende tra una collina alle pendici dei Monti Alburni e la parte sud-est della piana del Sele, a 200 m di altezza sul livello del mare. Serre dista circa 23 km dal mare in linea d'aria, il suo territorio è attraversato da due fiumi, il fiume Sele ed il fiume Calore lucano (affluente), che ne costeggiano i confini rispettivamente a Nord-Ovest ed a Sud.

(si rimanda per dettagli alla Relazione grafica)



Stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale generale

con indicazioni su **referimenti territoriali e viabilità principale** (Fonte Google maps)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

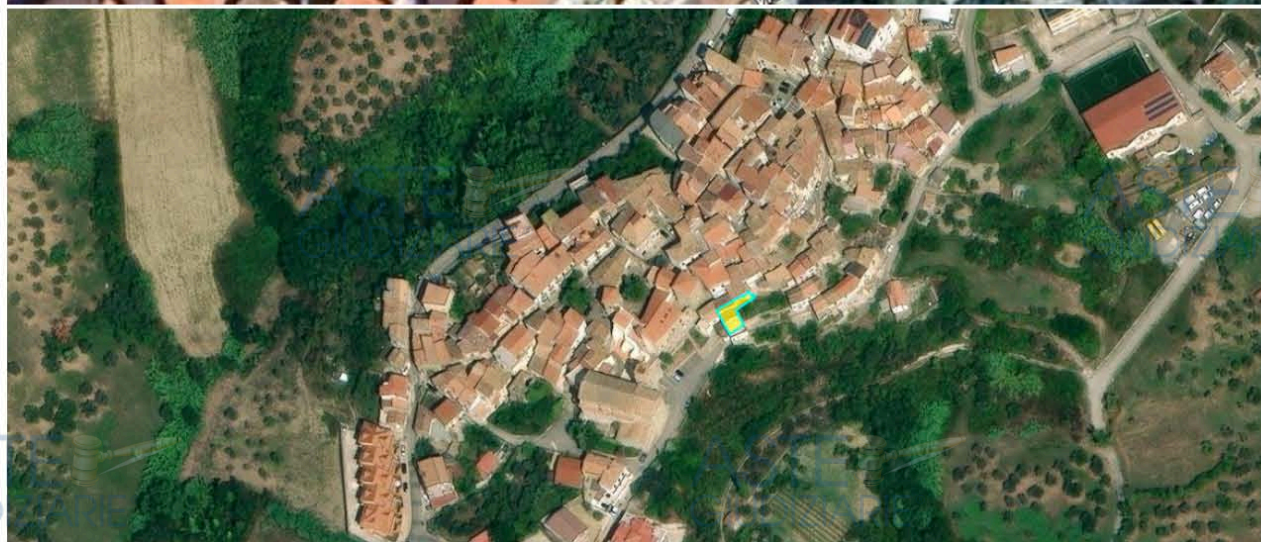
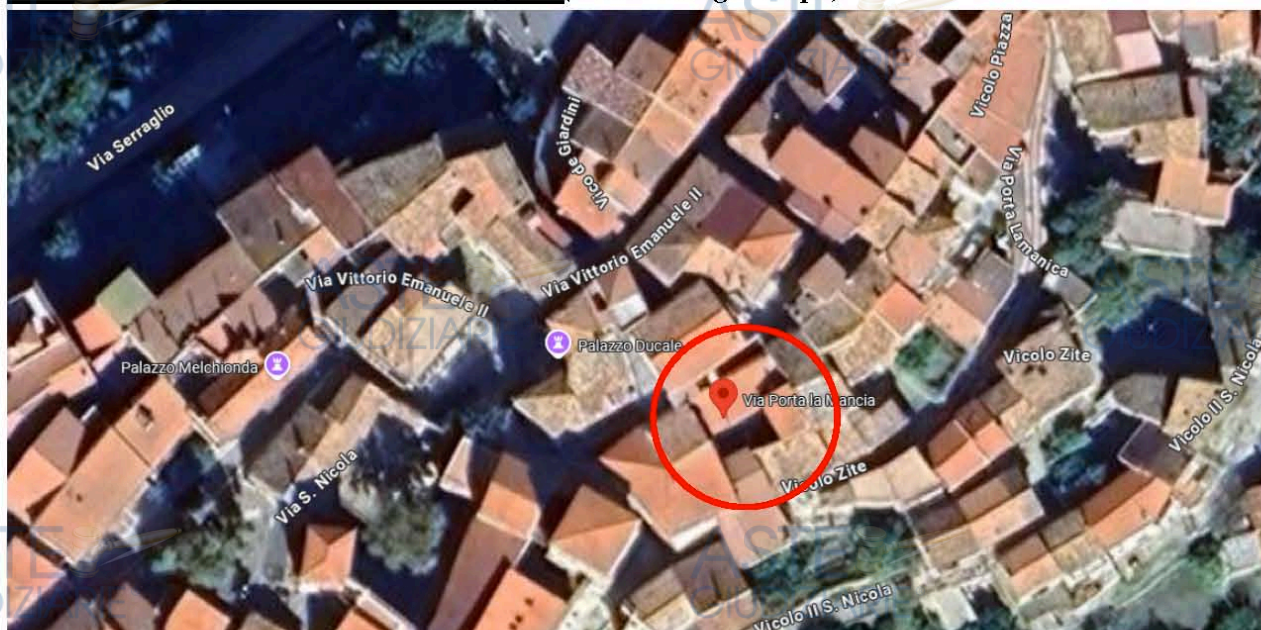
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

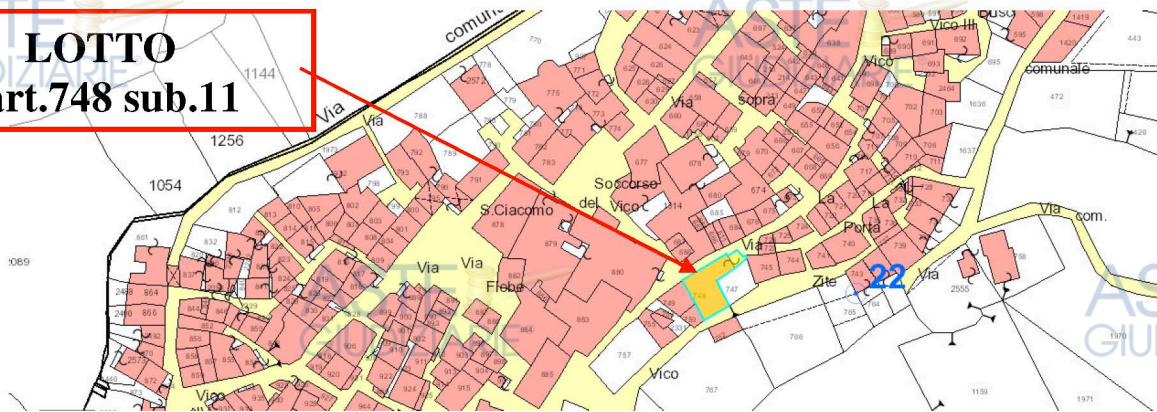
ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio Toponomastico di dettaglio (Fonte Google maps).



Ortofoto(fonte: Google Maps Geoportale) di inquadramento di Dettaglio dell'intero complesso dove ricade il Lotto

LOTTO
part.748 sub.11



Note Catastali:

I dati catastali del lotto coincide con i dati riportati in Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e non insistono altri pignoramenti al di fuori di quello sul quale si è incardinata la presente EI 264/2024.

- ❖ La planimetria di rilievo da sopralluogo non risulta conforme allo stato effettivo dei luoghi, come si evince dal confronto con planimetria catastale;

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
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’*

TITOLI di PROPRIETÀ

..... Alla luce dell'analisi dei titoli di proprietà principali, risultano essere in toto di piena proprietà della **Omissis** (debitore).

LOTTO UNICO (E.I. 264/2024):

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

sito nel Comune di Serre alla **Via Porta la Manica n.—**

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Catasto Fabbricati: Foglio 18 particella 748 sub 11 (ex p.lla 748 sub 3 e 10); p.T-1-2, cat. A/2, classe 7, di vani 6,5, rendita di Euro 453,19.

Il bene risulta in piena proprietà del Sig. **Omissis** (debitore), alla luce delle analisi svolte, nel periodo ventennale:

Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Capobianco Luigi, Notaio in Altavilla Silentina, del 1/07/2023 rep.29767/14030, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 25/07/2023 al n. 25482 di formalità; **favore:** **Omissis** nato a Serre (SA) il 01/08/1960 per l'intera piena proprietà; **contro:** **Omissis** nato a Serre (SA) il 14/02/1954 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **Omissis** nato a Serre (SA) il 01/08/1960 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 26/04/2023 al n. 186306/88888, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 02/05/2023 al n. 14556 di formalità; **favore dei figli:** **Omissis** nato a Serre (SA) il 01/08/1960 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **Omissis** nato a Serre (SA) il 14/02/1954 per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

contro: **Omissis** sa nata a Serre (SA) il 18/11/1929, deceduta il 28/11/2022 per i diritti di 4/6 di piena proprietà. (Accettazione tacita di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 25/07/2023 al n. 25481 di formalità).

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 05/12/2006 al n. 88/452, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Salerno il 10/01/2007 al n. 1053 di formalità; **favore del coniuge e dei figli:** **Omissis** nata a Serre (SA) il 18/11/1929 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, **Omissis** nato a Serre (SA) il 14/02/1954 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, **Omissis** nato a Serre (SA) il 01/08/1960 per i diritti di 1/3 di piena proprietà; **contro:** **Omissis** nato a Serre (SA) il 07/03/1926, deceduto il 04/04/2005 per l'intera piena proprietà. (Accettazione tacita di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 25/07/2023 al n. 25480 di formalità).

- Originariamente di proprietà dei Signori: **Omissis** nata a Serre il 17/11/1929 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e **Omissis** nato a Serre il 07/03/1926 per i diritti di 1/2 di piena proprietà per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile di compravendita trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 16/09/1958 al n. 15353 di formalità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Segue Quesito 6: →

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 congruagli in denaro’*

Poiché il pignoramento aggredisce il debitore per il diritto di piena proprietà sul bene pignorato, quindi **non si pone alcuna esigenza divisionale** potendosi procedere alla vendita dell'intero lotto senza necessità di dividerlo in quanto il bene risulta indipendente ma situato all'interno di un aggregato di fabbricati che comprendono il centro storico del paese di Serre.

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'*

Premesso che sul lotto unico non insistono contratti di locazione opponibili all'acquirente ed alla procedura e gli stessi sono pertanto da ritenersi liberi ai fini della presente EI 264/2024, si precisa che:

All'esito dell'ispezione dei luoghi tramite accesso congiunto custode Avv. Falcone Vincenzo in data 12/02/2025 per i lotto Unico, risulta nel pieno possesso materiale del Sig. Omissis.

Si precisa che la Sig. Omissis (debitore), usufruisce come unico appartamento principale il bene personale sottoposto a pignoramento e non vi è alcun contratto di locazione.

Segue Quesito 8:→

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.'*

RICHIESTA DETERMINAZIONE CANONE

In riferimento alla procedura espropriativa indicata in epigrafe, nella qualità di Esperto del Giudice, facendo seguito alle operazioni di accesso presso i cespiti pignorati eseguito in data 18/02/2025 sono pervenuto alla determinazione delle relative indennità/canoni parametrati ai valori di mercato dei canoni locatizi della zona per tipologia di immobile.

❖ Canone locativo mensile Lotto

LOTTO UNICO (E.I. 264/2024):

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

sito nel Comune di Serre alla **Via Porta la Manica n.—**

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Catasto Fabbricati: Foglio 18 particella 748 sub 11 (ex p.lla 748 sub 3 e 10);
p.T-1-2, cat. A/2, classe 7, di vani 6,5, rendita di Euro 453,19.

Provincia: SALERNO

Comune: SERRE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA XX SETTEMBRE, VIA PIOPI, TRATTO DI STRADA PROVINCIALE, TRAVERSE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	640	870		1,9	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	800	L	1,8	2,4	L
Box	NORMALE	400	530	L	1,6	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,4	3,1	L

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	750	3
2024	Abitazioni tipo economico	700	2.5
2024	Abitazioni Signorili		
2024	Ville e Villini	1050	4
2024	Box	450	2.5
2024	Magazzini Depositi		
2024	Negozi	800	4.5
2024	Uffici	950	4
2024	Laboratori		
2024	Capannoni industriali	550	4

Andamento Medio del Quartiere - Vendita e Locazione

considerando che si è pervenuti al più probabile canone di locazione pari a:

$$2.7 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times \text{m}^2 \sim 126 = \mathbf{340,00 \text{ €/mensili}}$$
 in cifra tonda.

Tali valori sono da considerarsi in definitiva il più probabile canone mensile di locazione per i lotti, che si precisa allo stato attuale sono privi di contratti di locazione opponibili all'acquirente e alla procedura.

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'

Nell'ambito della presente E.I.264/2024 il pignoramento aggredisce l'interezza del lotto su cui vanta diritti reali l'esecutato, Sig. Omissis, che risulta essere da certificato anagrafico sposato e contratto matrimonio a Serre con la Sig. ra Omissis in comunione dei beni, anche se il bene pignorato risulta essere bene personale del debitore Sig. Omissis (cfr allegato 4)

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 protempore)*

Il lotto Unico siccome si tratta di fabbricato interamente di proprietà dell'esecutato Sig. Omissis non si presentano alcune formalità legate a vincoli condominiali o oneri pendenti verso alcuno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 18/04/2023 presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano, gravare, sul compendio pignorato, il pignoramento sul quale è incardinata la presente EI. 264/2023, L'ipoteca volontaria, alla base del titolo esecutivo in favore di ente bancario terzo creditore procedente, verso cui valutare l'espletamento di formale avviso se non già espletato (cfr. All.6 Vol. Allegati).

Le specifiche di tali formalità sono di seguito riportate:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- ✓ All.6a) **Ipoteca volontaria n. 6991 del 29/10/2008** favore: Omissis con sede in Altavilla Silentina (SA), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e contro: Omissis nato a Serre (SA) il 01/08/1960, Omissis nato a Serre (SA) il 14/02/1954 (in qualità di terzo datore di ipoteca), Omissis nata a Serre (SA) il 18/11/1929 (in qualità di terzo datore di ipoteca); per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 13 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Mazzeella Lucio, Notaio in Eboli, in data 23/10/2008 rep.36411/15865.
- ✓ All.6b) **Pignoramento Immobiliare n. 38470 del 11/11/2024** favore: Omissis con sede in Conegliano (TV), e contro: Omissis nato a Serre (SA) il 01/08/1960, Pubblico Ufficiale: Unep Corte D'appello Di Salerno, in data 02/10/2024 rep.7290.

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

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00	€ 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)	€ 200,00	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
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.tr.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da 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.L. 264/2024, sono pari a (, un pignoramento, e una ipoteca volontaria:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a (, un pignoramento, una ipoteca volontaria):

Costi delle relative cancellazioni:

$$294,00 \text{ €} + 35,00 = \text{€ } 333,00$$

importo esiguo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene in ogni caso di detrarre dal valore dei Lotti in quanto rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente a carico della Procedura e non a carico dell'Acquirente.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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'*

Dagli accessi effettuati in data **06/02/2025** presso l'Agenzia del Territorio sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure catastali per immobili, estratto del foglio di mappa e Planimetria catastale):

Dagli accessi effettuati in data **06/02/2025** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sull'immobile.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie:**

All'esito di un confronto incrociato risultano incongruenze sostanziali che possano inficiare la procedura esecutiva, con difformità planimetriche.

Seguono DATI urbanistico-edilizi LOTTO: →

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 ricorrere 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*

Per quanto attiene gli **Aspetti edilizi dei Lotti, si relaziona quanto segue:**

L'immobile pignorato risulta essere interamente di proprietà del debitore Sig. **Omissis** dopo successione di morte dei suoi genitori. Il CTU in data 26/03/2025 dopo avere effettuato richiesta accesso agli atti al Comune di Serre presso l'ufficio di competenza dove non ha riscontrato alcun documento inerente agli aspetti urbanistici in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento poiché si tratta di immobile facente parte di un aggregato di fabbricati di costruzione antecedente al 1967 E dunque fermo restando ogni parere in capo agli enti preposti per competenza (UTC Serre), carente di documentazione sia tecnica che grafica.

Per ulteriori dettagli e raffronti sui titoli edilizi si rimanda direttamente al contenuto degli **Allegati 7** riportati nel **volume allegati** ugualmente oggetto di deposito telematico.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro

Segue **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 dei Cespiti Esecutati di cui al Lotti unico oggetto della presente E.L. 264/2024, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, che vede **uno stato molto buono di conservazione e manutenzione del Lotto**, nonché vagliato il parere delle Agenzie Immobiliari di zona, ed anche prese in considerazione le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione Serre è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima** di seguito descritto:

- Una volta ottenuti per mediazione dei Valori OMI e dei Valori puntuali del Borsino immobiliare della Prov. di Salerno, (cfr. All.ti 9), **il più probabile valore unitario per le abitazioni e per negozi e botteghe in Serre**, detto valore è stato applicato alla superficie utile dei Lotti con un coefficiente amplificativo per passare alla superficie lorda. Il tutto onde pervenire al **Valore da porre a base d’asta.**

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

Segue dunque per 1 lotto unico, i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento Monoparametrico su base FONTI INDIRETTE

La valutazione del Cespite di cui al lotto Unico è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali:

- ❖ il **Borsino Immobiliare** (*Listino Ufficiale degli Immobili della Provincia di Salerno*), accessibile tramite sito Internet;
- ❖ il **listino quotazione metroquadro**;
- ❖ 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.

I dati forniti dalle Fonti Indirette relativamente ai beni (1,2,3,4,5) in località Pastena e Torrione del Comune di Salerno (**SA**), e del Lotto (6) comprendente due particelle di terreno in località casa manzo -giovì, sono riportati nelle tabelle seguenti:→

,

Premesso che il lotto esecutato (Lotto unico) è identificato in catasto fabbricati, e ricade in zona semiperiferica del Comune di Serre. Si è pervenuti alla ricerca per fonti indirette della stima di tali immobili andando a considerare la zona d'interesse.

STIMA IMMOBILE

Provincia: SALERNO

Comune: SERRE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA XX SETTEMBRE, VIA PIOPI, TRATTO DI STRADA PROVINCIALE, TRAVERSE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	640	870		1,9	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	800	L	1,8	2,4	L
Box	NORMALE	400	530	L	1,6	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,4	3,1	L

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	750	3
2024	Abitazioni tipo economico	700	2.5
2024	Abitazioni Signorili		
2024	Ville e Villini	1050	4
2024	Box	450	2.5
2024	Magazzini Depositi		
2024	Negozi	800	4.5
2024	Uffici	950	4
2024	Laboratori		
2024	Capannoni industriali	550	4

Andamento Medio del Quartiere - Vendita e Locazione

considerando che si è pervenuti al più probabile Valore di mercato.

Moltiplicando i valori unitari per le consistenze metriche superficiali dei lotti, omogenizzando le pertinenze e considerando il 15% come aliquote più plausibile per il sottotetto pertinente al Lotto 1 (Part. 106 sub 27), si è pervenuti in cifra tonda, ai seguenti Valori a Base D'asta dei Lotti (1,2,3,4,5).

Val. BASE d'ASTA LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 264/2024):

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

sito nel Comune di Serre alla Via Porta la Manica n.—

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Catasto Fabbricati: Foglio 18 particella 748 sub 11 (ex p.lla 748 sub 3 e 10); p.T-1-2, cat. A/2, classe 7, di vani 6,5, rendita di Euro 453,19.

V. LOTTO Unico: $= 850,00 \text{ €/m}^2 \times 126,00 \text{ m}^2 + 0,15 \times 850 \text{ €/m}^2 \times 10,00 \text{ m}^2 = 107.700,00 \text{ €} + 1.275,00 \text{ €} = 110.000,00 \text{ €}; \text{ in cifra tonda}$

Cantina

Segue Quesito 15 sui Materiali di risulta:→

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:*

Come riscontrato dal sottoscritto Esperto del Giudice, unitamente al custode in data accesso **06/02/2025**

- ✓ **Tutti i beni mobili e i materiali d’arredo** presenti all’interno degli appartamenti, dell’autorimessa e dei terreni sono di proprietà della Sig. **Omissis** (debitore).
D’altronde non è possibile quantificare le spese occorrenti per la rimozione ne per il trasporto dei beni mobili poiché tutti fruibili dal debitore.

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

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. 264/2024)

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in una galleria completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, in separato file, ugualmente oggetto di deposito telematico, al pari di tutte le foto del completo rilievo fotografico effettuato in date accesso C.T.U. 06/02/2025.

Il **rilievo fotografico interni/esterni del Lotto unico** è stato effettuato dal sottoscritto C.T.U., in date **Sopralluogo C.T.U.**, effettuato in data 06/02/2025 alla presenza del proprietario eseguito Sig. **Omissis** - , (Cfr. Verbal. accessi congiunto custode CTU in All. 8).

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 costitutivo del **LOTTO UNICO** è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità attraverso Via Porta La MANICA;**
- **Localizzazione dei fabbricati nel centro urbano di SERRE**

che **INTERAMENTE**:

- **individuazione dei vani all'interno del fabbricato.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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.264/2024, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l'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.”*

Nell’ambito della presente E.I.264/2024 è stato già nominato Custode Preg. mo Avv. Falcone Vincenzo verso cui il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione.

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: 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'aste)’*

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro riepilogativo finale**.

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

Piena proprietà del debitore :

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO:

LOTTO UNICO (E.I. 264/2024):

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE,

sito nel Comune di Serre alla **Via Porta la Manica n.—**

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Catasto Fabbricati: Foglio 18 particella 748 sub 11 (ex p.lla 748 sub 3 e 10);
p.T-1-2, cat. A/2, classe 7, di vani 6,5, rendita di Euro 453,19.

Il **lotto Unico** di cui alla presente **E.I. 264/2024**, è situato nel Comune Di Serre (entroterra della provincia Salernitana).

Il lotto unico è un fabbricato composto da Piano terra primo piano e piano secondo, anno di costruzione ante sessantasette e quindi struttura portante in muratura, come tutta la zona in cui ricade.

Premessi i seguenti **aspetti catastali ed inerenti la procedura esecutiva:**

- ❖ I dati catastali del lotto coincide con i dati riportati in Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e non insistono altri pignoramenti al di fuori di quello sul quale si è incardinata la presente EI 264/2024;
- ❖ Le planimetrie di rilievo da sopralluogo non risulta conforme allo stato effettivo dei luoghi, come si evince dal confronto con planimetrie catastali;
- ❖ Le visure storiche riportano correttamente gli intestatari e i titoli di proprietà principale.

TITOLI di PROPRIETA'

..... Alla luce dell'analisi dei titoli di proprietà principali, risultano essere in toto di piena proprietà della Omissis (debitore).

LOTTO UNICO (E.I. 264/2024):

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

sito nel Comune di Serre alla Via Porta la Manica n.—

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Catasto Fabbricati: Foglio 18 particella 748 sub 11 (*ex p.lla 748 sub 3 e 10*); p.T-1-2, cat. A/2, classe 7, di vani 6,5, rendita di Euro 453,19.

Il bene risulta in piena proprietà del Sig. Omissis (debitore), alla luce delle analisi svolte, nel periodo ventennale:

- ❖ Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Capobianco Luigi, Notaio in Altavilla Silentina, del 1/07/2023 rep.29767/14030, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 25/07/2023 al n. 25482 di formalità; **favore: Omissis nato a Serre (SA) il 01/08/1960 per l'intera piena proprietà; contro: Omissis nato a Serre (SA) il 14/02/1954 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, Omissis nato a Serre (SA) il 01/08/1960 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.**
- ❖ Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 26/04/2023 al n. 186306/88888, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 02/05/2023 al n. 14556 di formalità; **favore dei figli: Omissis nato a Serre (SA) il 01/08/1960 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, Omissis nato a Serre (SA) il 14/02/1954 per i diritti di 1/2 di piena proprietà;**
- ❖ **contro: Omissis sa nata a Serre (SA) il 18/11/1929, deceduta il 28/11/2022 per i diritti di 4/6 di piena proprietà. (Accettazione tacita di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 25/07/2023 al n. 25481 di formalità).**
- ❖ Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 05/12/2006 al n. 88/452, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 10/01/2007 al n. 1053 di formalità; **favore del coniuge e dei figli: Omissis nata a Serre (SA) il 18/11/1929 per i diritti di 1/3 di piena**

proprietà, Omissis nato a Serre (SA) il 14/02/1954 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, Omissis nato a Serre (SA) il 01/08/1960 per i diritti di 1/3 di piena proprietà; **contro:** Omissis nato a Serre (SA) il 07/03/1926, deceduto il 04/04/2005 per l'intera piena proprietà. (Accettazione tacita di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 25/07/2023 al n. 25480 di formalità).

- ❖ - Originariamente di proprietà dei Signori: Omissis nata a Serre il 17/11/1929 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e Omissis nato a Serre il 07/03/1926 per i diritti di 1/2 di piena proprietà per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile di compravendita trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 16/09/1958 al n. 15353 di formalità.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

✓ All.6a) **Ipoteca volontaria n. 6991 del 29/10/2008** favore: **Omissis** con sede in Altavilla Silentina (SA), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e contro: **Omissis** nato a Serre (SA) il 01/08/1960, **Omissis** nato a Serre (SA) il 14/02/1954 (in qualità di terzo datore di ipoteca), **Omissis** nata a Serre (SA) il 18/11/1929 (in qualità di terzo datore di ipoteca); per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 13 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Mazzarella Lucio, Notaio in Eboli, in data 23/10/2008 rep.36411/15865.

✓ All.6b) **Pignoramento Immobiliare n. 38470 del 11/11/2024** favore: **Omissis** con sede in Conegliano (TV), e contro: **Omissis** nato a Serre (SA) il 01/08/1960, Pubblico Ufficiale: Unep Corte D'appello Di Salerno, in data 02/10/2024 rep.7290.

ASPETTI URBANISTICI ed EDILIZI

Per quanto attiene gli **Aspetti edilizi dei Lotti, si relaziona quanto segue:**
L'immobile pignorato risulta essere interamente di proprietà del debitore Sig. **Omissis** dopo successione di morte dei suoi genitori. Il CTU in data 26/03/2025 dopo avere effettuato richiesta accesso agli atti al Comune di Serre presso l'ufficio di competenza dove non ha riscontrato alcun documento inerente agli aspetti urbanistici in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento poiché si tratta di immobile facente parte di un aggregato di fabbricati di costruzione antecedente al 1967 E dunque fermo restando ogni parere in capo agli enti preposti per competenza (UTC Serre), carente di documentazione sia tecnica che grafica.

*Per ulteriori dettagli e raffronti sui titoli edilizi si rimanda direttamente al contenuto degli **Allegati 7** riportati nel **volume allegati** ugualmente oggetto di deposito telematico.*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Segue Congedo C.T.U. :-

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

In ogni modo presenzierò all'udienza del 06/06/2025 già fissata dal ILL.MA. G.E. per le modalità di vendita.

Con Osservanza

Salerno, 06/06/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Canero
Segue *Elenco Allegati*: →

1. ELENCO ALLEGATI (N° 10 GRUPPI DI ALLEGATI):
(oggetto di deposito telematico):

- ✚ Allegati 1.- Decreti di Nomina Esperto del giudice, Verbale Conferimento Mandato Esperto del giudice, Raccomandazioni Generali Esperto del giudice (da All.1a ad All.1c);
- ✚ Allegato 2.- Copia Atto di pignoramento E.I. 264/2024 (da All.2a ad All.2b);
- ✚ Allegati 3.- Titolo di Proprietà (da All.3);
- ✚ Allegato 4.- Regime patrimoniale debitor ██████████
- ✚ Allegati 5.- Dati Catastali Lotto unico (da All.5a ad All.5d);
- ✚ Allegati 6.- Elenchi formalità per soggetto e per immobile e visure ipotecarie delle formalità pregiudizievoli (da All.6);
- ✚ Allegati 7.- Atti inerenti regolarità edilizie e urbanistica (da All.7)
- ✚ Allegato 8.- Verbale accesso Esperto del giudice e custode (da All.8);
- ✚ Allegati 9.- Dati estimativi Lotti (da All. 9a ad All. 9c);

❖ **N°1 Galleria grafico Fotografica contenente rilievo Lotti per pubblicazione su Sito Aste immobili** (depositate telematicamente in allegati);

❖ **Risposte ai quesiti del mandato con Omissis** (depositato telematicamente in allegati);

❖ **Presenti Risposte ai Quesiti del Mandato G.E. Dott. Giuseppina Valiante** (depositate telematicamente in allegati);

❖ **Istanza di liquidazione con cronologia operazioni peritali e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.** (depositata telematicamente in allegati);

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro