

**Tribunale di Salerno**

**Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott.ssa Enza Faracchio**

**OMISSIS**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 34/2021**

**(Udienza G.E. 03/02/2026)**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

*Omissis*

*Rapp.Legale: Avv. Omissis*

*Via Omissis–Omissis*

*PEC: Omissis*

**DEBITORE:**

**OMISSIS**

*con sede in Omissis*

*C.F.: Omissis*

*Rapp.Legale: Avv. Pietro Lamberti*

*Omissis*

*Via Omissis–Omissis*

*PEC: Omissis*

Salerno, Gennaio 2025

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@prdingsa.it](mailto:tiziana.vastola@prdingsa.it)

PREMESSA .....	4
CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO .....	8
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO .....	10
QUESITI 1 - 2 - 3.....	10
Risposta ai QUESITI 1-2-3 .....	10
QUESITO 4 .....	12
Risposta al QUESITO 4 .....	12
QUESITO 5 .....	30
Risposta al QUESITO 5 .....	30
QUESITO 6 .....	31
Risposta al QUESITO 6 .....	31
QUESITO 7 .....	31
Risposta al QUESITO 7 .....	31
QUESITO 8 .....	32
Risposta al QUESITO 8 .....	32
QUESITO 9 .....	32
Risposta al QUESITO 9 .....	32
QUESITO 10 .....	33
Risposta al QUESITO 10 .....	33
QUESITO 11 .....	33
Risposta al QUESITO 11 .....	33
QUESITO 12 .....	35
Risposta al QUESITO 12 .....	36
QUESITO 13 .....	37
Risposta al QUESITO 13 .....	37
QUESITO 14 .....	39
Risposta al QUESITO 14 .....	39
QUESITO 15 .....	42
Risposta al QUESITO 15 .....	44
QUESITO 16 .....	44
Risposta al QUESITO 16 .....	45
QUESITO 17 .....	47
Risposta al QUESITO 17 .....	47



QUESITI 18-19.....	47
Risposta ai QUESITI 18-19.....	47
CONGEDO C.T.U.....	49



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@prdingsa.it](mailto:tiziana.vastola@prdingsa.it)

## PREMESSA

La sottoscritta Ing. **Tiziana Vastola**, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 512/B, domiciliata in Omissis , via Omissis n. Omissis ,email:ingtizianavastola@gmail.com, P.E.C.: **tiziana.vastola@ordingsa.it**, a seguito della **Nomina di Esperto** in data **30/09/2025**, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data **01/10/2025** (cfr. *All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento*) **deposita la presente relazione tecnica in riscontro ai Quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione e di seguito integralmente riportati:**

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

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

4. *“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.”*
5. *“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”*
6. *“Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.”*
7. *“Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale”*

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com - PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli."
8. "Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ."
  9. "Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione."
  10. "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)."
  11. "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni."
  12. "Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato."
  13. "Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i

costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

14. "Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise."
15. "Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato."
16. "Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo 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."
17. "Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale -, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni."
18. "Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."

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



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@prdingsa.it](mailto:tiziana.vastola@prdingsa.it)

## CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

**LOTTO UNICO (E.I. 34/2021): Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo** (ex casa canonica), con distribuzione interna articolata su due livelli, ubicata in Piazza Francesco Bellelli (ex Piazza Reginaldo Giuliani) nel Comune di Buccino.

L'unità immobiliare si sviluppa tra il **piano terra ed il piano primo** del fabbricato e si articola in:

- **piano terra**, l'ingresso principale con ampio disimpegno, cucina, sala da pranzo e tre vani.
- **piano primo**, risultano presenti quattro vani e due servizi igienici, di cui uno in stato grezzo e terrazzino.

Detto compendio esecutato presenta una superficie utile complessiva di circa **182,50 mq** e con terrazzo di circa **17,20 mq**, per una superficie commerciale omogeneizzata di circa **214,00m<sup>2</sup>**.



### DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in

- **Abitazione di tipo economico**: N.C.E.U. **BUCCINO (SA) Foglio 22, Part.IIa 1021** cat. A/3 abitazione di tipo economico, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 265 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 260 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 650,74;

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale		Rendita	
						Totale	Totale escluse aree scoperte		
<b>22</b>	<b>1021</b>		<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>10,5</b>	<b>265 m<sup>2</sup></b>	<b>260 m<sup>2</sup></b>	<b>650,74 €</b>	

**VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 53.000,00 €**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@prdingsa.it](mailto:tiziana.vastola@prdingsa.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## NOTE CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

I due livelli risultano **attualmente collegati da una scala interna**; tuttavia si precisa che, allo stato dei luoghi, l'accesso alla scala al piano terra avviene attraverso un vano non ricompreso nella proprietà oggetto di esecuzione. Tale circostanza rende l'attuale collegamento verticale **non autonomamente e legittimamente fruibile** da parte dell'unità immobiliare pignorata. Pertanto, ai fini di un utilizzo funzionale e indipendente dell'immobile, il collegamento tra i due piani dovrà essere **oggetto di modifica**, mediante la realizzazione di un diverso accesso interno ovvero la **ricostruzione del collegamento verticale**, previo ottenimento dei necessari titoli edilizi e delle eventuali autorizzazioni richieste.

Si evidenzia inoltre che, allo stato attuale, sono presenti **due vani porta interni** che mettono in comunicazione l'unità immobiliare pignorata con altra unità immobiliare non eseguita ed estranea alla procedura; tali collegamenti dovranno essere **occlusi**, al fine di ripristinare la piena autonomia funzionale e distributiva del cespite.

L'immobile, allo stato dei luoghi, **richiede interventi di manutenzione straordinaria**, in relazione alle **numerose criticità riscontrate**, tra cui **fenomeni di infiltrazione e presenza diffusa di muffe**, **condizioni di precarietà della scala interna**, **assenza di un impianto elettrico conforme alla normativa vigente**, nonché **infissi in stato di avanzato deterioramento**, come documentato dal rilievo fotografico allegato.

### Disallineamento tra sedime reale e identificazione catastale

Dalla sovrapposizione grafica tra la sagoma dell'unità immobiliare, desunta dallo stato reale dei luoghi, e l'estratto di mappa catastale del Catasto Terreni, è emerso che **il fabbricato non insiste integralmente sulla particella catastale n. 1021**, risultando che **una porzione dell'unità immobiliare ricade fisicamente sulla particella adiacente denominata "Particella G. - Chiesa Madre"**, parimenti intestata al medesimo soggetto esecutato.

Tale **discrasia catastale tra il sedime reale dell'unità immobiliare pignorata e l'attuale identificazione catastale della stessa**, potrà rendersi necessario un riallineamento catastale ai fini della piena regolarità.

## RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

### QUESITI 1 - 2 - 3

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

### Risposta ai QUESITI 1-2-3

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa di **Certificato ipotecario** (ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), del **01/08/2025** (cfr. All.3a),

e per confronto con

l'**Atto di Pignoramento immobiliare in rettifica** del **21/06/2025**, adottato in esecuzione del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 20/05/2025, a favore di **Omissis** (creditore procedente) e contro la **Omissis**, atto finalizzato al riallineamento degli identificativi catastali dell'immobile già oggetto di esecuzione, il quale si fonda sul pregresso **atto di pignoramento immobiliare originario** del **16/01/2021**

nonché dal confronto con

la **trascrizione del Pignoramento immobiliare** del **10/02/2021** ai nn. **R.G. Omissis - R.P. Omissis, a favore di Omissis** (Creditore procedente) e contro **OMISSIS** (Debitore), avente ad oggetto la piena proprietà (quota 1/1) sull'unità negoziale sita in Buccino (SA), Piazza Francesco Bellelli, così censita:

- **Sezione urbana:** N.C.E.U. **Buccino (SA) Foglio 22, Part.IIa 1021**, cat. A/3,
- **Natura:** Abitazione di tipo economico **Consistenza 10,5 vani**

e vagliate altresì:

- **L'Istanza di vendita** del **30/08/2025** contenente gli estremi catastali dei cespiti eseguiti (cfr. All.2c);

- La **Nota di iscrizione a ruolo** contenente l'indicazione delle **parti del procedimento** e la **descrizione dell'immobile pignorato**. *Pignoramento trascritto per l'importo complessivo di euro Omissis, oltre interessi e spese (cfr. All.2d);*

si deduce che

la documentazione relativa ai beni pignorati, **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).

Segue Quesito 4: →

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@prdingsa.it](mailto:tiziana.vastola@prdingsa.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## QUESITO 4

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

### Risposta al QUESITO 4

Il bene pignorato costituisce **Lotto Unico della procedura E.I. 34/2021** ed è rappresentato da **un'unità immobiliare ad uso abitativo** (*ex casa canonica*), con distribuzione interna articolata su due livelli, ubicata in Piazza Francesco Bellelli (ex Piazza Reginaldo Giuliani) nel Comune di Buccino.

L'unità immobiliare si sviluppa tra il **piano terra ed il piano primo** del fabbricato e si articola in:

- **piano terra**, l'ingresso principale con ampio disimpegno, cucina, sala da pranzo e tre vani.
- **piano primo**, risultano presenti quattro vani e due servizi igienici, di cui uno in stato grezzo e terrazzino.

Detto compendio esecutato presenta una superficie utile complessiva di circa **182,50 mq** e con terrazzo di circa **17,20 mq**, per una superficie commerciale omogeneizzata di circa **214,00m<sup>2</sup>**.

#### DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in

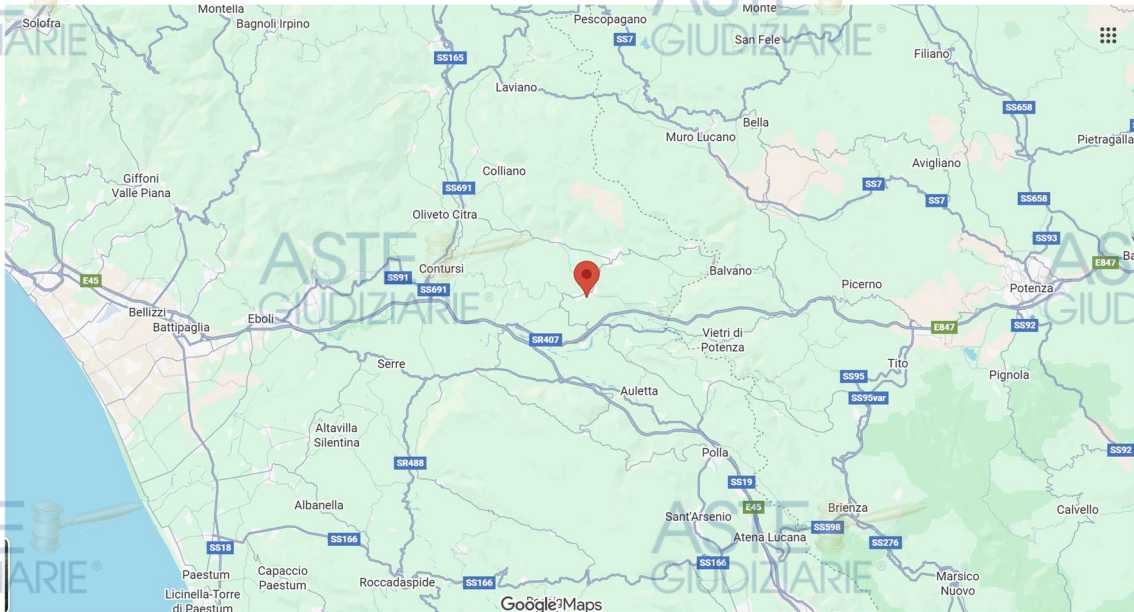
- **Appartamento:** N.C.E.U. BUCCINO (SA) Foglio 22, Part.IIa 1021 cat. A/3 abitazione di tipo economico, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 265 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 260 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 650,74;

#### INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

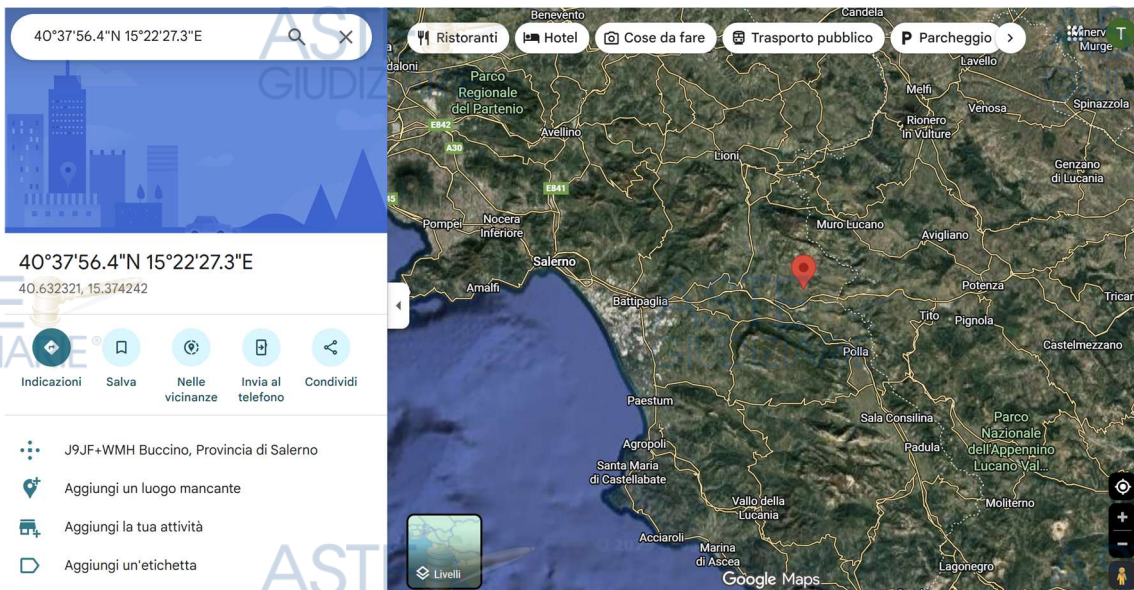
Il **Lotto Unico** oggetto della presente procedura esecutiva E.I. 34/2021 è ubicato in **Piazza Francesco Bellelli (già Piazza Reginaldo Giuliani)**, nel **Comune di Buccino (SA)**, in ambito urbano centrale del tessuto storico dell'abitato.

Il Comune di Buccino è collegato ai principali centri della Provincia di Salerno tramite la rete stradale ordinaria e le infrastrutture viarie di rango sovracomunale, consentendo un adeguato livello di accessibilità sia verso l'entroterra sia verso le aree costiere.

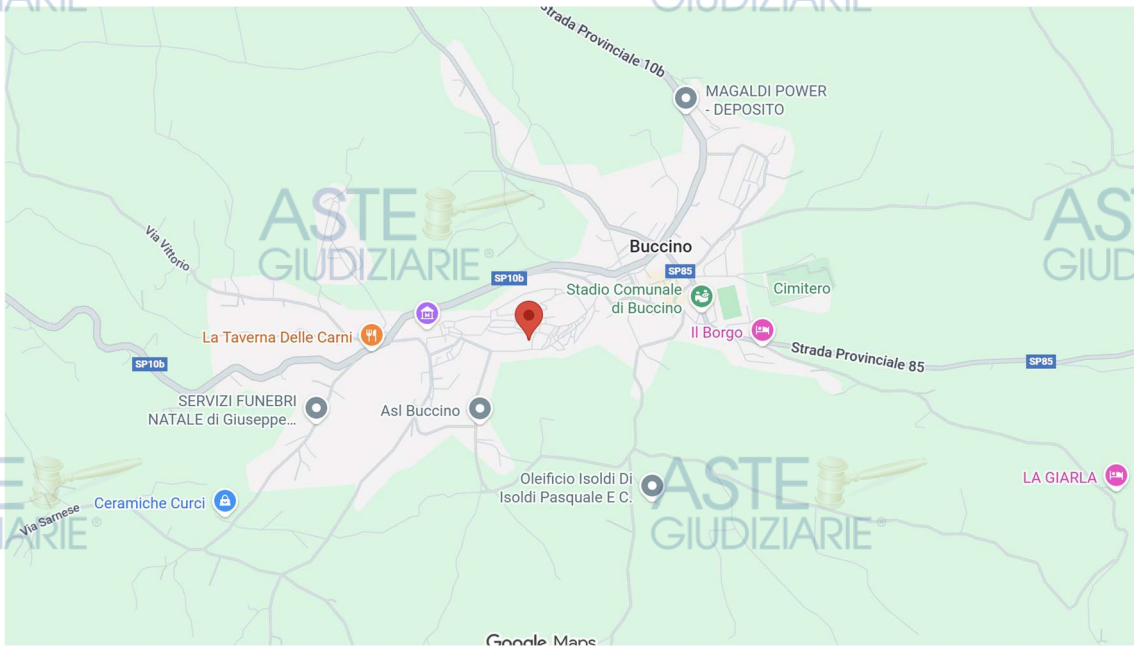
L'inquadramento territoriale e urbanistico del Lotto Unico risulta chiaramente desumibile dagli **stralci toponomastici e dalle ortofoto** riportati negli elaborati grafici allegati alla presente relazione, predisposti al fine di una completa individuazione del compendio immobiliare oggetto di esecuzione.



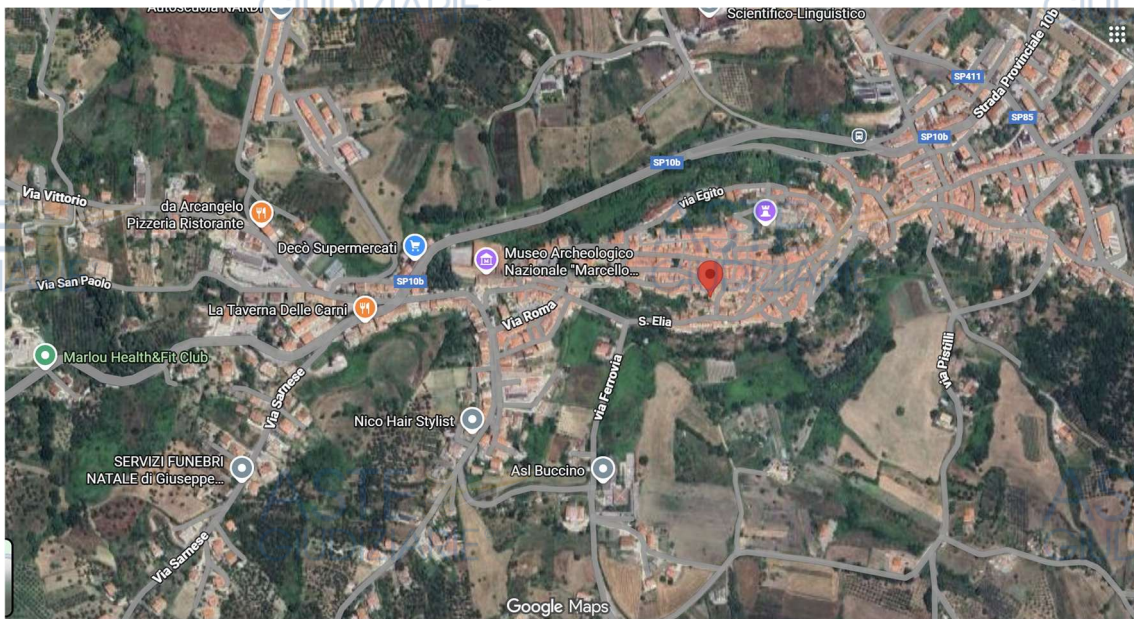
*Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione dei riferimenti territoriali e viabilità principale. (Fonte GoogleMaps)*



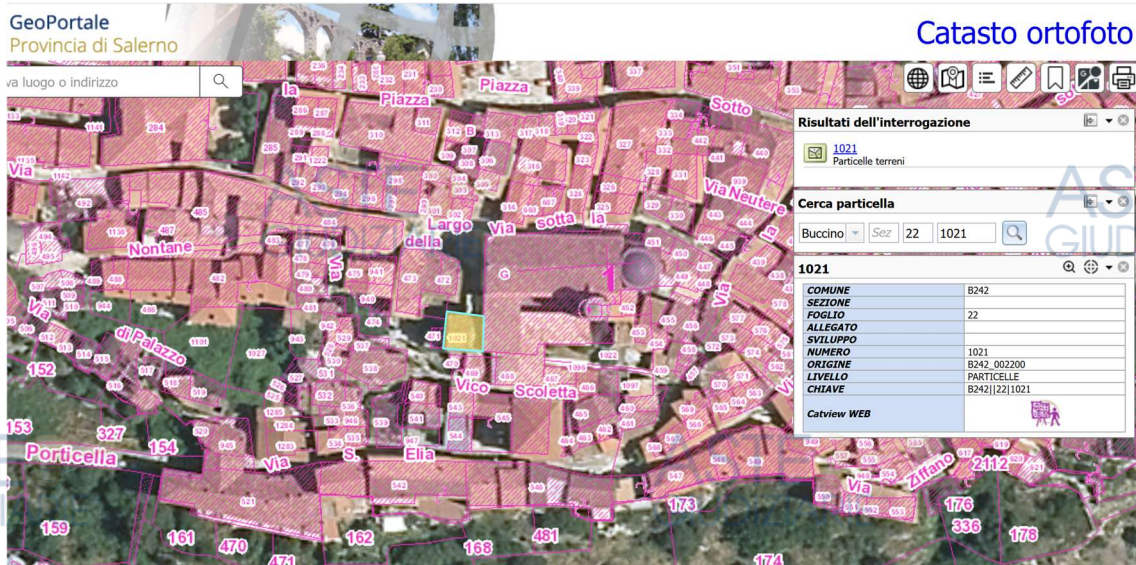
*Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico. (fonte: GoogleMaps)*



**Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale del Lotto unico: con individuazione del Comune di Buccino (SA) e del contesto urbano di riferimento (fonte: GoogleMaps)**



**Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico, dalla quale si evince la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano e la relazione con la viabilità e gli edifici circostanti. (fonte: Google Maps)**



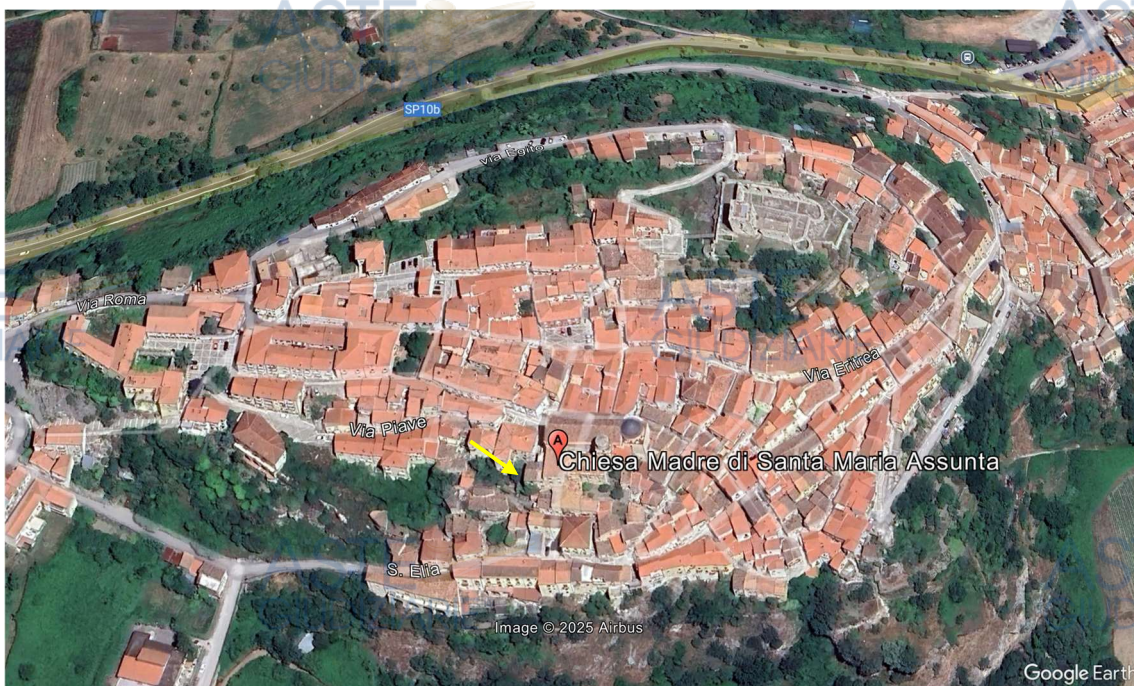
**Sovrapposizione Catasto Ortofoto di dettaglio del Lotto Unico con individuazione dell'intero fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Buccino (SA), Foglio 22, Particella 1021, evidenziante una non perfetta coincidenza tra sagoma catastale e sedime reale del fabbricato, oggetto di specifico approfondimento nei quesiti successivi (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).**



**Estratto della cartografia/viabilità (base "strade") con individuazione del cespite pignorato - Lotto Unico, distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Buccino (SA), Foglio 22, Particella 1021, e rappresentazione della rete stradale di riferimento (strade provinciali e comunali) (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno)**



*Ortofoto di inquadramento di dettaglio del cespite pignorato - Lotto Unico, con individuazione dell'area/fabbricato corrispondente al bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Buccino (SA), Foglio 22, Particella 1021 (fonte: GoogleMaps)*



*Vista aerea (3D) del contesto urbano di ubicazione del cespite pignorato - Lotto Unico, con localizzazione dell'area del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Buccino (SA), Foglio 22, Particella 1021 (fonte: Google Earth)*

## INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva **E.I. 34/2021**, sito nel centro storico del **Comune di Buccino (SA)**, in **Piazza Francesco Bellelli**, si sviluppa su **due livelli fuori terra (piano terra e piano primo)** ed è inserito in un contesto edilizio di antica formazione, caratterizzato da edifici a prevalente destinazione residenziale e religiosa.

L'edificio è realizzato con tipologia costruttiva tradizionale, caratterizzata da struttura portante in muratura, solai di tipo tradizionale e copertura a falde, elementi riconducibili al tessuto edilizio storico locale. I prospetti, pur inserendosi coerentemente nel contesto urbano circostante, evidenziano diffuse carenze manutentive, con degrado delle finiture esterne e tracce di umidità, sintomatiche di uno **stato conservativo complessivamente mediocre del fabbricato**. Tali condizioni risultano coerenti con l'epoca di edificazione e con la **prolungata assenza di interventi di manutenzione straordinaria**.



*Vedute esterne dell'unità immobiliare oggetto di stima, inserita nel tessuto edilizio del centro storico del Comune di Buccino (SA). Le immagini documentano il contesto urbano di riferimento, i prospetti esterni del fabbricato, nonché lo stato di conservazione delle facciate e delle strutture esterne.*

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@prdingsa.it](mailto:tiziana.vastola@prdingsa.it)

## ACCESSIBILITÀ E PERCORSI DI ACCESSO AL LOTTO UNICO

Si precisa che l'unità immobiliare risulta raggiungibile esclusivamente tramite percorso pedonale, non essendo possibile l'accesso carrabile. L'accesso avviene a partire dallo slargo di Piazza Giovanni Amendola, dal quale si sviluppa un percorso pedonale interno che conduce all'edificio, chiaramente individuabile e documentato nelle riprese fotografiche allegate, che seguono.



*Percorso pedonale di accesso al cespite pignorato - Lotto Unico con sviluppo a partire da Piazza Amendola, attraversamento di Via Arco Chiesa e successivo collegamento con Piazza Francesco Bellelli (ex Piazza Reginaldo Giuliani), come documentato nelle riprese fotografiche allegate.*

## DESCRIZIONE INTERNI UNITA' IMMOBILIARE Part. 1021 Fl.22

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su **due livelli interni**, attualmente collegati mediante **scala interna**, e si presenta in **stato di conservazione complessivamente scadente, con diffusi fenomeni di degrado e assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria.**

### Pavimentazioni

Le pavimentazioni interne risultano riconducibili a differenti epoche di posa. In prevalenza si riscontra la presenza di **pavimenti in piastrelle ceramiche di formato tradizionale**, in parte **usurate, scheggiate e distaccate**, con zone in cui risultano mancanti elementi di finitura.

### Rivestimenti e tinteggiature

Le pareti interne risultano generalmente **intonacate e tinteggiate**, con colorazioni chiare ormai compromesse. Sono diffusamente presenti:

- **distacchi di intonaco,**
- **sfogliature e scrostamenti della pittura,**
- **aloni di umidità**, soprattutto nelle porzioni basse delle murature e in prossimità dei solai e delle pareti perimetrali.

In più punti sono visibili **lesioni e cavillature**, compatibili con fenomeni di vetustà e mancata manutenzione.

I soffitti presentano condizioni analoghe, con **macchie di umidità**, segni di infiltrazioni pregresse e porzioni di intonaco degradato o parzialmente distaccato.

### Infissi interni

Gli infissi interni, ove presenti, appaiono **datati e in mediocre stato di conservazione**, con evidenti segni di usura, verniciature deteriorate e funzionalità ridotta. Alcuni vani risultano **privi di porte interne** o con elementi non più installati correttamente.

### Parti ammalorate e criticità

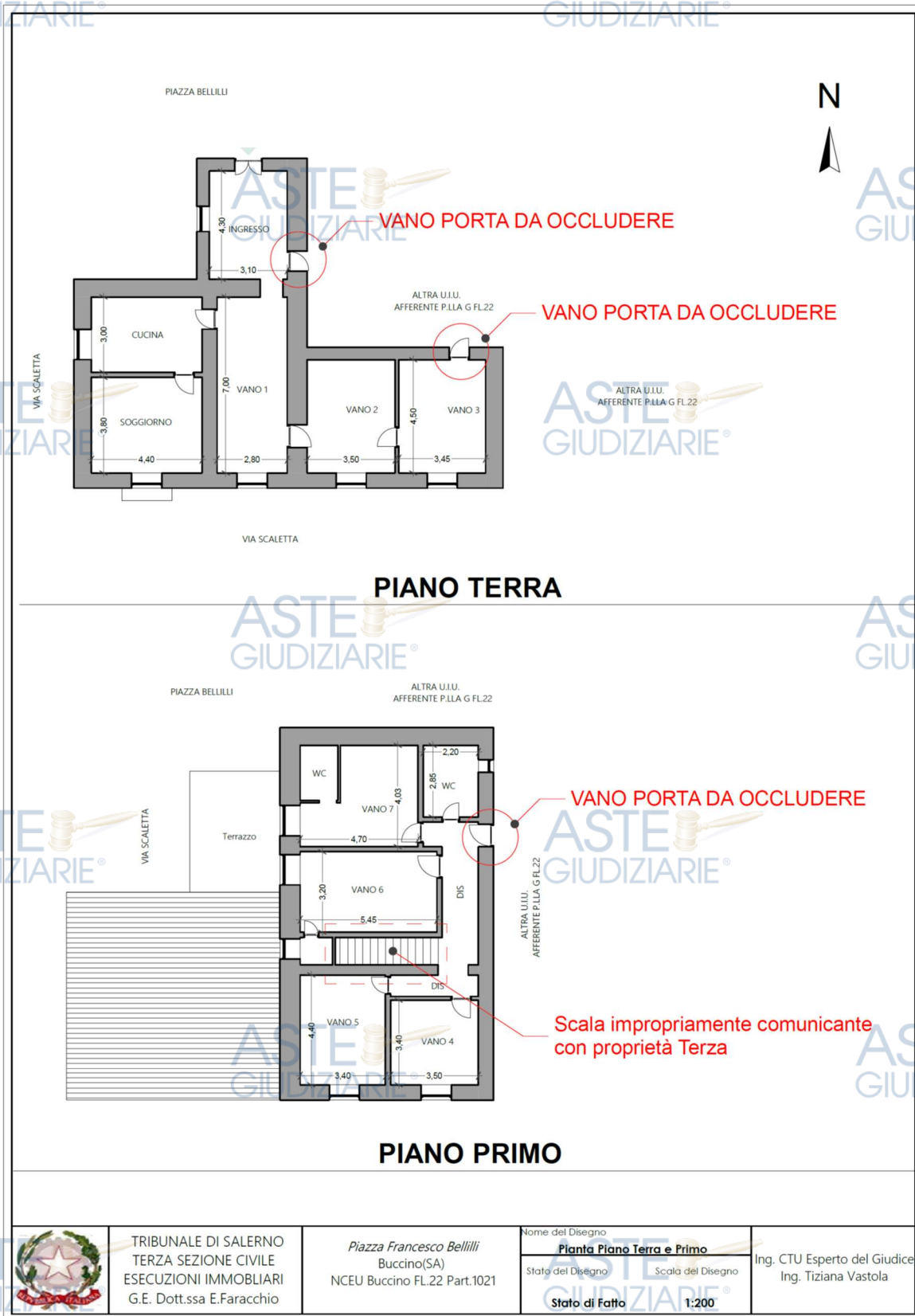
L'unità immobiliare è caratterizzata da **diffuso stato di degrado**, riconducibile a:

- prolungato stato di abbandono;
- assenza di interventi manutentivi;
- probabili fenomeni di umidità di risalita e infiltrazioni.

### Presenza di materiale di risulta

All'interno dei locali, su entrambi i livelli, si rileva la **presenza di materiale di risulta**, detriti edilizi, vecchi elementi di arredo dismessi e rifiuti vari, accumulati in più ambienti. Tale situazione contribuisce a peggiorare le condizioni igienico-sanitarie dei luoghi e rende necessari **interventi preliminari di sgombero e smaltimento** prima di qualsiasi ipotesi di recupero o ristrutturazione.

*Segue planimetria con le consistenze superficiali→*



TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. Dott.ssa E.Faracchio

Piazza Francesco Bellilli  
Buccino(SA)  
NCEU Buccino FL.22 Part.1021

Nome del Disegno	<b>Pianta Piano Terra e Primo</b>
Stato del Disegno	Scala del Disegno
<b>Stato di Fatto</b>	<b>1:200</b>

Ing. CTU Esperto del Giudice  
Ing. Tiziana Vastola

*Planimetria stato effettivo luoghi  
afferre al Lotto Unico con indicazione delle superfici, confini e destinazioni d'uso degli ambienti.*

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

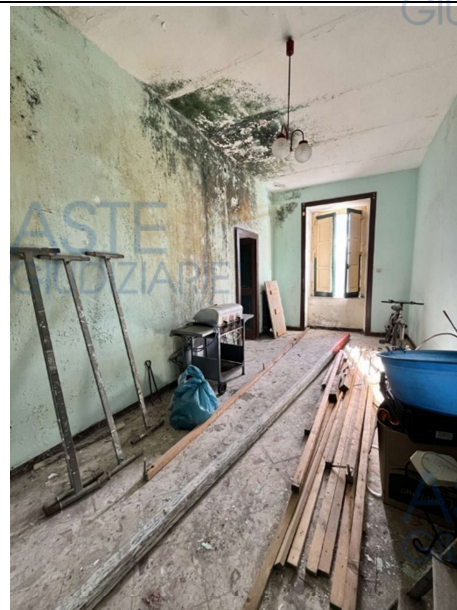
email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@prdingsa.it](mailto:tiziana.vastola@prdingsa.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

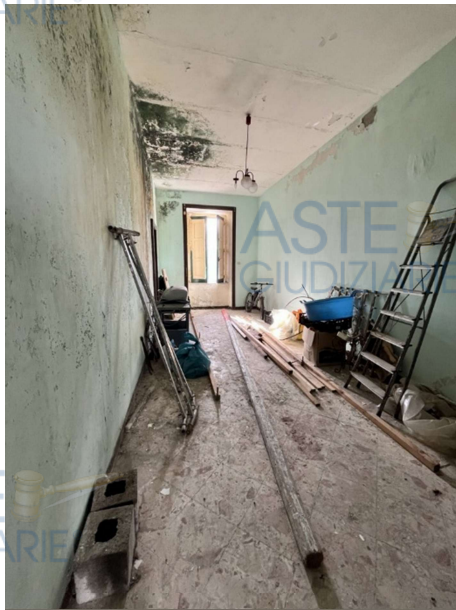
**RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI PIANO TERRA**



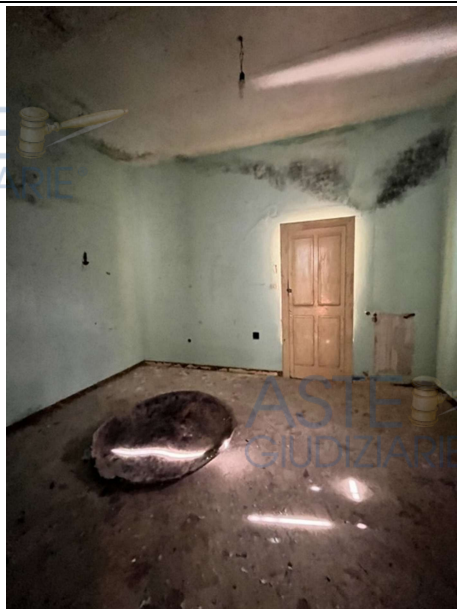
**Rilievo fotografico:** Ampio ambiente di ingresso del cespite pignorato al piano terra, con diffusi fenomeni di degrado, distacchi di intonaco, aloni di umidità e presenza di muffe, particolarmente evidenti sulle superfici murarie e sul soffitto. Nell'immagine di destra è visibile un **vano porta** che attualmente mette in comunicazione l'unità pignorata con altra unità immobiliare distinta, non eseguita ed estranea al procedimento, collegamento che **dovrà essere occluso al fine di ripristinare l'autonomia funzionale del cespite.**



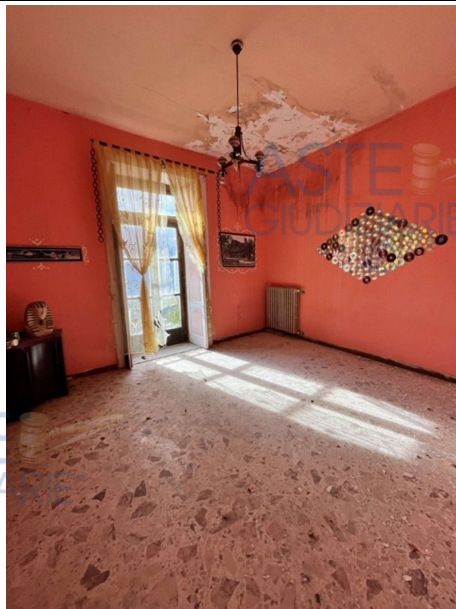
**Rilievo fotografico:** Ulteriore vista di ambiente interno al piano terra, attualmente utilizzato come deposito temporaneo di materiali da costruzione. Si riscontrano condizioni manutentive scadenti, con evidenti aloni di umidità, deterioramento delle superfici murarie e del soffitto, nonché stato di incompiutezza delle finiture interne.



**Rilievo fotografico:** Ambiente interno al piano terra, sviluppato longitudinalmente, con pavimentazione in graniglia e pareti interessate da diffusi e marcati fenomeni di umidità, muffe e degrado dell'intonaco, particolarmente evidenti nella fascia sommitale delle murature e sul soffitto. I dettagli evidenziano distacchi dell'intonaco, alterazioni cromatiche e condizioni manutentive complessivamente scadenti. L'ambiente risulta occupato da materiali edili, attrezzature e materiali di risulta.



**Rilievo fotografico:** vani interni distinti del piano terra del cespite pignorato, entrambi caratterizzati da pavimentazione in graniglia e pareti tinteggiate, interessate da diffusi fenomeni di umidità, muffe e degrado delle finiture. In uno dei vani è presente un **vano porta** che attualmente mette in comunicazione l'unità pignorata con altra unità immobiliare distinta, non eseguita ed estranea al procedimento; **tale collegamento dovrà essere occluso al fine di ripristinare l'autonomia funzionale del cespite.**



**Rilievo fotografico:** Viste degli ambienti interni adibiti a cucina e sala da pranzo, ubicati al piano terra del cespite pignorato. La cucina presenta pavimentazione in graniglia, rivestimenti ceramici parziali sulle pareti, arredi ed elettrodomestici datati, nonché evidenti segni di degrado delle finiture e distacchi di intonaco al soffitto. La sala da pranzo, anch'essa con pavimentazione in graniglia e pareti tinteggiate, risulta caratterizzata da scrostamenti e distacchi della tinteggiatura in corrispondenza del soffitto e delle pareti perimetrali, con condizioni manutentive complessivamente scadenti

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI PIANO PRIMO



**Rilievo fotografico:** scala interna attualmente esistente, destinata al collegamento tra il piano terra e il piano primo del cespite pignorato. **Si evidenzia tuttavia che l'accesso alla scala al piano primo avviene attualmente da altra unità immobiliare distinta, non eseguita ed estranea al procedimento; pertanto l'attuale accesso alla scala dovrà essere dismesso e il collegamento verticale dovrà essere oggetto di modifica, mediante la realizzazione di un diverso accesso interno ovvero la ricostruzione del collegamento verticale.** La scala si presenta inoltre in **condizioni strutturali gravemente compromesse, con evidenti segni di degrado, ammaloramenti diffusi e carenze manutentive.**



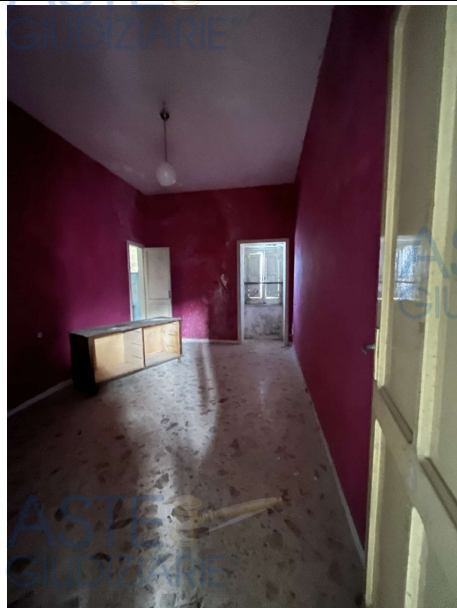
**Rilievo fotografico:** Viste di un vano interno del piano primo, con pavimentazione in graniglia e pareti tinteggiate, interessate da marcati fenomeni di umidità, muffe e distacchi di intonaco, particolarmente evidenti in prossimità del soffitto e delle murature perimetrali. Le condizioni rilevate denotano uno stato di conservazione scadente delle finiture interne.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@prdingsa.it](mailto:tiziana.vastola@prdingsa.it)



**Rilievo fotografico:** Viste di ambienti interni del piano primo del cespite pignorato, comprendenti corridoio di distribuzione e vani adiacenti. Sono visibili diffusi segni di degrado delle finiture, presenza di materiali di risulta e porzioni di solai con elementi lignei a vista, interessati da ammaloramenti e parziali distacchi dell'intonaco, che denotano criticità strutturali e la necessità di interventi di risanamento.



**Rilievo fotografico:** Viste del vano bagno ubicato al piano primo del cespite pignorato. Il locale presenta evidenti condizioni di degrado, con marcati fenomeni di umidità, distacchi di intonaco e porzioni di solaio con elementi lignei a vista, in parte ammalorati, che evidenziano criticità strutturali e uno stato di conservazione complessivamente scadente delle finiture interne.

### CONFINI LOTTO UNICO

Sulla base della planimetria catastale, della mappa catastale, delle discrasie di sagoma evidenziate in mappa e della planimetria dello stato di fatto, si può formulare la descrizione dei confini in modo tecnicamente corretto e prudenziale come segue:

Il Lotto Unico (NCEU Buccino Part. 1021 Fl.22), è **delimitato e confina**:

- ✓ A **nord** tramite murature perimetrali e affacci, con **Piazza Francesco Bellelli**, salvo lievi discrasie di rappresentazione tra sagoma catastale e stato reale dei luoghi riscontrate sulla mappa catastale;
- ✓ a **est**, tramite murature perimetrali, setti interni e vani porta da occludere, con **altra unità immobiliare non eseguita afferente alla Particella G del Foglio 22**, con la quale risultano attualmente collegamenti impropri (porte e scala interna) da dismettere;
- ✓ a **sud**, tramite murature perimetrali e affacci finestrati, con **Via Scaletta**.
- ✓ a **ovest**; tramite murature perimetrali, con **Via Scaletta** e con spazi esterni prospicienti la medesima;

*I confini risultano agevolmente individuabili e distinguibili sulla base dei riscontri planimetrici e sui Luoghi, in quanto associati ad ingresso, setti murari e affacci balconati e finestrati.*

**NOTE Catastali:**

Si riepilogano di seguito, in **forma tabellare gli identificativi del Lotto Unico** di cui si rappresenta l'evoluzione catastale e i relativi passaggi di proprietà. →

**DATI CATASTALI ATTUALI**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
<b>22</b>	<b>1021</b>		<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>10,5</b>	<b>265 m<sup>2</sup></b>	<b>260 m<sup>2</sup></b>	<b>650,74 €</b>

**Discrasia negli identificativi catastali originari**

Si dà atto che nel corso della procedura EI 34/2021 è emerso un **disallineamento catastale** dell'immobile pignorato, dovuto ad una **errata attribuzione di identificativi provvisori** in sede di accatastamento; per tale ragione, su impulso del creditore procedente e **su disposizione del G.E.**, si è provveduto al riallineamento degli identificativi catastali, con corretta individuazione in **Catasto Fabbricati del Comune di Buccino al Foglio 22, Particella 1021**, come da visura storica per immobile e documentazione versata in atti.

**Discrasia della sagoma in mappa catastale**

Dalla comparazione tra **mappa catastale, rilievo dello stato dei luoghi e elaborato grafico di sovrapposizione**, è stata riscontrata una **non perfetta corrispondenza della sagoma dell'edificio** rappresentata in mappa catastale rispetto allo stato reale.

In particolare, una **porzione della sagoma del fabbricato ricadente nella Particella 1021** risulta **fisicamente insistente sulla confinante particella catastale (Particella G - Foglio 22)**, anch'essa in titolarità al medesimo soggetto esecutato.

Tale anomalia è da ricondurre a **imprecisioni cartografiche della mappa catastale**, senza evidenza di atti di sconfinamento materiale né di conflitti di proprietà, ma viene comunque segnalata ai fini della completezza della presente consulenza.



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@prdingsa.it](mailto:tiziana.vastola@prdingsa.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

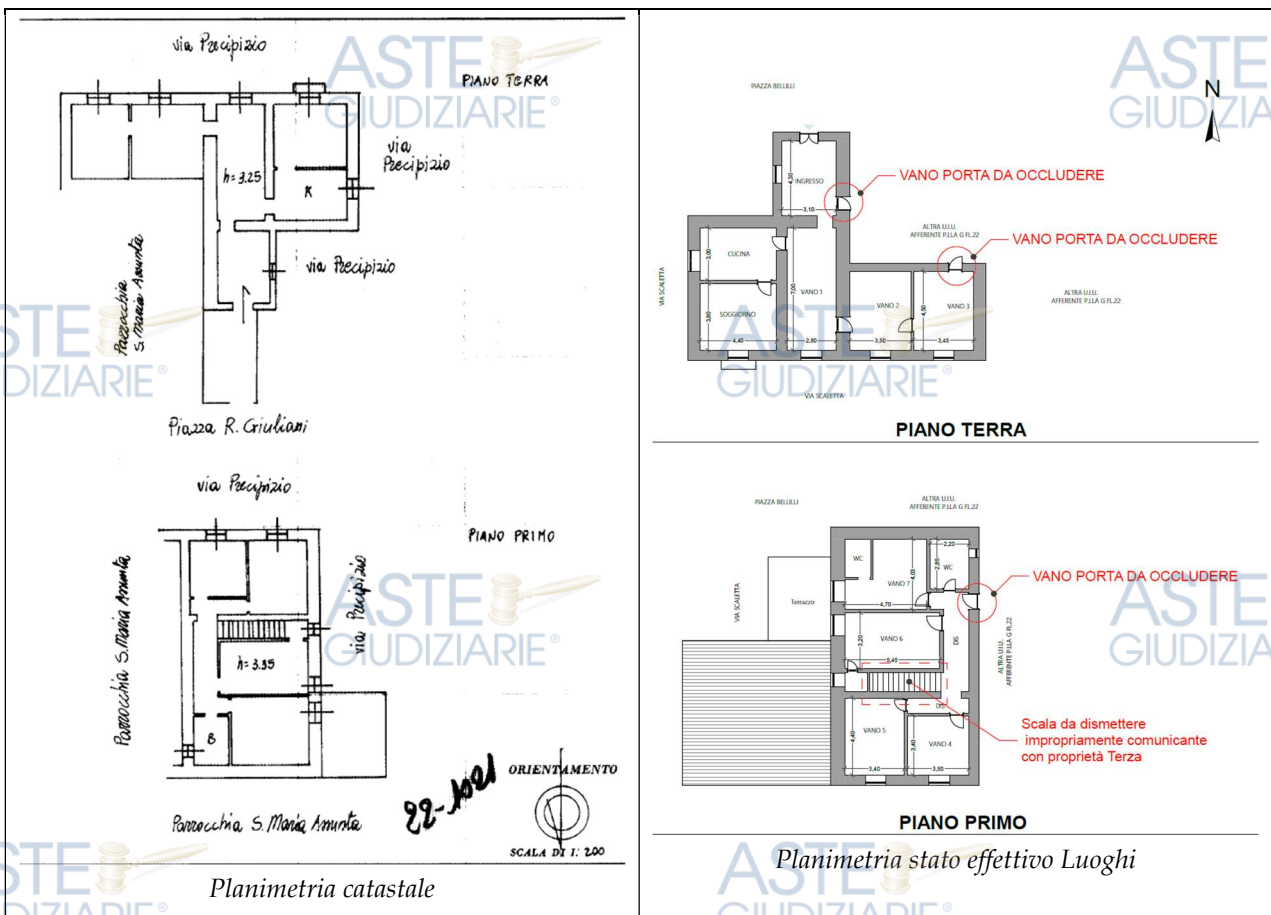
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DIFFORMITA' CATASTALI**

Dal raffronto tra la **planimetria catastale associata alla Particella 1021** e lo **stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo**, sono emerse **difformità distributive interne**, riconducibili a modifiche non rappresentate catastalmente. In particolare:

- risultano presenti **vani porta di collegamento** tra l'unità immobiliare pignorata e **altra unità immobiliare non eseguita afferente alla Particella G - Foglio 22**, che si rende necessario **occludere** al fine di ripristinare l'autonomia funzionale e giuridica del cespite pignorato;
- è altresì presente una **scala interna impropriamente comunicante** con proprietà terza, attualmente non conforme all'assetto autonomo dell'unità eseguita, **pertanto l'attuale accesso alla scala dovrà essere dismesso e il collegamento verticale dovrà essere oggetto di modifica, mediante la realizzazione di un diverso accesso interno ovvero la ricostruzione del collegamento verticale.**

Le suddette difformità sono **graficamente evidenziate nella planimetria dello stato di fatto allegata alla presente relazione**, e vengono segnalate ai fini della corretta rappresentazione tecnica e valutativa del compendio immobiliare oggetto di esecuzione.



Confronto tra la *planimetria catastale associata* e lo *stato di fatto dei luoghi*, dal quale emergono *difformità distributive interne*, nonché la presenza di *vani di collegamento* e di una *scala impropriamente comunicanti con unità immobiliare distinta*.

I costi connessi all'eventuale **iter di riallineamento catastale** delle difformità sopra evidenziate - da sottoporre comunque al vaglio dell' Agenzia delle Entrate - Territorio - mediante presentazione di apposita procedura **DOCFA** per l'aggiornamento della planimetria catastale, sono stati stimati, a fini meramente prudenziali ed estimativi, in circa € 1.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore a base d'asta dell'intero Lotto Unico.

**NOTE Procedura Esecutiva:**

L'analisi della documentazione (atto di pignoramento, nota di trascrizione, istanza di vendita e nota di iscrizione a ruolo) ha confermato la **piena corrispondenza dei dati catastali e delle caratteristiche del bene.**

Con riferimento agli **attuali identificativi catastali dell'immobile**, non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli ulteriori rispetto al **pignoramento in rettifica** che ha dato origine e sostegno alla presente procedura esecutiva.

L'analisi puntuale delle **formalità, dei vincoli e degli oneri pregiudizievoli gravanti sul bene**, ivi compresi quelli riferiti ai **precedenti identificativi catastali**, nonché delle relative modalità di cancellazione e della loro non opponibilità all'aggiudicatario, è **espressamente rinviata al successivo Quesito 11**, cui si rimanda per ogni approfondimento di natura ipotecaria e giuridica.

*Segue Quesito 5 →*



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@prdingsa.it](mailto:tiziana.vastola@prdingsa.it)

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."

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Risposta al QUESITO 5ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il bene oggetto di esecuzione **risulta attualmente intestato alla Omissis**, con sede in Buccino (SA), **per la quota di proprietà pari a 1/1**, come risulta dalle visure catastali e ipotecarie aggiornate acquisite agli atti della procedura.

La titolarità del cespite **deriva da decreto di individuazione e trasferimento dei beni ecclesiastici**, emesso dall'Autorità ecclesiastica competente ai sensi dell'art. 29, comma 4, della Legge n. 222/1985, con il quale sono stati individuati e attribuiti in proprietà agli enti parrocchiali i beni già appartenenti ai benefici ecclesiastici estinti. In forza di tale provvedimento, l'immobile oggetto di pignoramento - **identificato nel decreto come casa canonica sita in Piazza Reginaldo Giuliani nel Comune di Buccino, composta da vani su più livelli e destinata a funzioni pastorali** - è stato formalmente trasferito alla suddetta Parrocchia, con successiva trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno.

In particolare, la provenienza è costituita da:

- **Decreto di individuazione e trasferimento dei beni immobili ex art. 29, comma 4, della Legge n. 222/1985**, emanato da **Omissis**, Omissis di Omissis, in data **Omissis** (Prot. n. Omissis), con il quale vengono individuati e trasferiti alla **Omissis**, con sede in Buccino, i beni immobili già appartenenti ai benefici ecclesiastici estinti, tra cui la **Casa Canonica sita in Piazza Reginaldo Giuliani**. Nel suddetto decreto l'immobile è descritto come **casa canonica senza indicazione degli identificativi catastali**, non risultando gli stessi puntualmente accertati all'epoca dell'emanazione del provvedimento.

Ciò premesso, **dalle ispezioni ipotecarie eseguite risulta che la nota di trascrizione del predetto decreto di individuazione e trasferimento dei beni ecclesiastici è effettivamente presente nei registri immobiliari; tuttavia, la stessa non risulta riferita né collegata agli attuali identificativi catastali dell'immobile oggetto di pignoramento, né ai precedenti identificativi catastali**, come emerge dalle visure ipotecarie aggiornate acquisite agli atti.

*Per ulteriori dettagli e confronti con la certificazione notarile si rimanda alla consultazione degli Allegati 3;*

Segue Quesito 6 →

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

### Risposta al QUESITO 6

Il bene pignorato risulta intestato in piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) alla **Omissis**; pertanto **non sussistono situazioni di comproprietà**.

### ASTE GIUDIZIARIE®

### ASTE GIUDIZIARIE®

### QUESITO 7

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.”

### Risposta al QUESITO 7

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, dall’esame della documentazione in atti e dalle risultanze acquisite nel corso delle operazioni peritali, **l’immobile pignorato risulta attualmente libero da persone e non occupato da terzi**, né a titolo di proprietà, né in forza di contratti di locazione, comodato o altro titolo giuridico opponibile alla procedura.

L’unità immobiliare **versa in condizioni manutentive pessime** e si presenta in **evidente stato di abbandono**, con diffusi segni di degrado, assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria, locali inutilizzati e presenza di materiali di risulta, circostanze che risultano compatibili con la mancata occupazione stabile del bene e con l’assenza di una funzione abitativa attuale.

Segue Quesito 8 →

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.

### Risposta al QUESITO 8

#### STIMA CANONE LOCATIVO APPARTAMENTO

L'immobile pignorato risulta attualmente **libero da persone, privo di arredi** e versante in **condizioni di grave degrado e abbandono**, come riscontrato nel corso del sopralluogo e documentato dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione.

In particolare, l'unità immobiliare presenta uno **stato di conservazione e manutenzione gravemente scadente**, con le seguenti principali criticità:

- **assenza o grave compromissione delle dotazioni igienico-sanitarie**, con apparecchi mancanti e impianti non funzionanti;
- **diffusa presenza di umidità**, sporco e materiali di risulta;
- **intonaci ammalorati**, finiture deteriorate, nonché **impianti tecnologici vetusti e non conformi alla normativa vigente**.

Alla luce di tali condizioni, l'immobile **non risulta attualmente idoneo all'uso abitativo, né suscettibile di essere legittimamente e utilmente locato secondo i parametri minimi di abitabilità e sicurezza previsti dalla normativa vigente.**

Pertanto, **non è possibile determinare un canone di locazione di mercato attendibile**, né stimare un'eventuale indennità di occupazione, poiché il bene, nello stato di fatto attuale, **non è concretamente utilizzabile a fini abitativi**.

### QUESITO 9

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.

### Risposta al QUESITO 9

Dall'esame della documentazione in atti e, in particolare, delle risultanze catastali e ipotecarie aggiornate, nonché degli atti di causa relativi alla procedura esecutiva R.G.E. n. 34/2021, emerge che **il debitore esecutato è un Omissis Omissis**, ossia la **Omissis**, con sede in Omissis, proprietaria dell'immobile per la quota di 1/1. Trattandosi di **persona giuridica/ente Omissis civilmente riconosciuto**, non trova applicazione la disciplina del **regime patrimoniale tra coniugi**, propria esclusivamente delle persone fisiche.

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)."

### Risposta al QUESITO 10

Dagli accertamenti svolti in sede di sopralluogo, **non risulta che sull'immobile pignorato insista alcun organismo condominiale**, trattandosi di **unità immobiliare autonoma**, priva di parti comuni con altri beni immobili e non inserita in un complesso condominiale.

### QUESITO 11

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."

### Risposta al QUESITO 11

Con riferimento all'**esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sull'immobile pignorato** e destinati ad essere cancellati o comunque a risultare non opponibili all'acquirente, si rappresenta quanto segue:

In particolare, sugli **attuali identificativi catastali dell'immobile**, censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Buccino, Foglio 22, Particella 1021**, risulta la seguente formalità pregiudizievole:

- **Nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare in rettifica**, eseguita in data **21/06/2025**, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, a favore

di **Omissis**, con sede in Salerno, e contro la **Omissis**, con sede in Omissis, per il diritto di **piena proprietà (1/1)**.

Il suddetto pignoramento in rettifica trae origine dal **pregresso atto di pignoramento immobiliare del 16/01/2021**, trascritto presso la medesima Conservatoria in pari data, ed è stato eseguito al fine di **rettificare e riallineare i dati catastali dell'immobile**, inizialmente individuato con identificativi non corretti, come emerso nel corso del procedimento e sanato mediante successivo aggiornamento catastale.

Dalle ispezioni ipotecarie e dalla certificazione ipotecaria ventennale estese ai **precedenti identificativi catastali**, ossia **Foglio 22, Particella 999, Subalterni 10 e 11**, emerge che sul medesimo compendio immobiliare insistono le seguenti ulteriori formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare** in data **05/03/2019**, ai nn. **R.G. Omissis - R.P. Omissis**, a favore di **Omissis** e contro la **Omissis**, per il diritto di **piena proprietà (1/1)**. Tale formalità risulta **tuttora formalmente iscritta e non cancellata**.
- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare** del **16/01/2021**, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data **10/02/2021** ai nn. **R.G. Omissis - R.P. Omissis**, a favore del medesimo creditore procedente e contro il medesimo debitore esecutato, riferita al bene allora individuato con i suddetti **precedenti identificativi catastali**, successivamente risultati non corretti.

Si precisa che le formalità sopra descritte, pur trascritte nel tempo con **differenti identificativi catastali**, sono da intendersi **giuridicamente riferibili al medesimo compendio immobiliare**, atteso che il mutamento degli identificativi catastali costituisce un aggiornamento meramente formale e non incide sull'identità giuridica del bene.

Pertanto, si segnala che i costi delle relative cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (complessivamente pari a n. **3 atti di pignoramento**) sono stati quantificati, sulla base delle tariffe vigenti, →

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	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 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	€ 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 il cespite pignorato nella presente *Procedura Esecutiva E.I. 34/2021*, sono pari a →

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
N° 3 Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	<b>€ 882,00</b>

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a:

**Costi delle relative cancellazioni: = € 882,00**

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

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."

## Risposta al QUESITO 12

Dal confronto tra le visure catastali e le visure ipotecarie di seguito tutte elencate (cfr. All.ti 5 e 6 Vol. Allegati):

### ALLEGATI 5 DATI CATASTALI

- **All.5a) Visura per Soggetto Debitore** del 05/11/2025 (Omissis): beni immobili censiti al Catasto Fabbricati siti nel **Comune di Buccino (SA)**;
- **All.5b) Visura storica per immobile Lotto Unico** del 05/11/2025, relativa all'unità immobiliare ad uso abitativo censita al N.C.E.U. del **Comune di Buccino (SA)**, **Foglio 22, Particella 1021**, piani T-1;
- **All.5c<sub>1</sub>) Mappa catastale Wegis** del **Comune di Buccino (SA) - Foglio 22** (scala 1:2000, formato **A4**), con indicazione della **Particella 1021** di ricaduta del **Lotto Unico**;
- **All.5c<sub>2</sub>) Mappa catastale Originale di Impianto** relativa al Comune di Buccino;
- **All.5d) Planimetria Catastale LOTTO UNICO** relativa all'unità immobiliare ad uso abitativo censita al N.C.E.U. del **Comune di Buccino (SA)**, **Foglio 22, Particella 1021**, in scala 1:200;

### ALLEGATI 6 Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

- **All. 6a) Elenco formalità per immobile** dal 01/01/1960 al 27/12/2025 relativo all'unità immobiliare censita al NCEU del **Comune di Buccino (SA) - Foglio 22, Particella 1021** (attuali identificativi);
- **All. 6b) Elenco formalità per immobile** dal 01/01/1960 al 27/12/2025 relativa ai **precedenti identificativi catastali** dell'unità immobiliare - **Comune di Buccino (SA)**, **Foglio 22, Particella 999, Subalterni 10 e 11**;
- **All. 6c) Nota di trascrizione atto di pignoramento immobiliare in rettifica**, eseguito in data 21/06/2025, con riallineamento degli identificativi catastali dell'immobile al **Foglio 22, Particella 1021** del **Comune di Buccino (SA)**, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. **34/2021 R.G.E.**;
- **All. 6d) Nota di trascrizione atto di pignoramento** trascritto in data 10/02/2021 ai nn. **R.G. Omissis - R.P. Omissis**, a favore di **Omissis** (Creditore procedente) e contro **Omissis** (Debitore esecutato), riferito ai **precedenti identificativi catastali**;
- **All. 6e) Nota di trascrizione atto di pignoramento** trascritto in data 05/03/2019 ai nn. **R.G. Omissis - R.P. Omissis**, a favore di **Omissis** (Creditore procedente) e contro **Omissis** (Debitore esecutato), riferito ai **vecchi identificativi catastali**;

Dal confronto ipocatastale non si evincono discrasie.

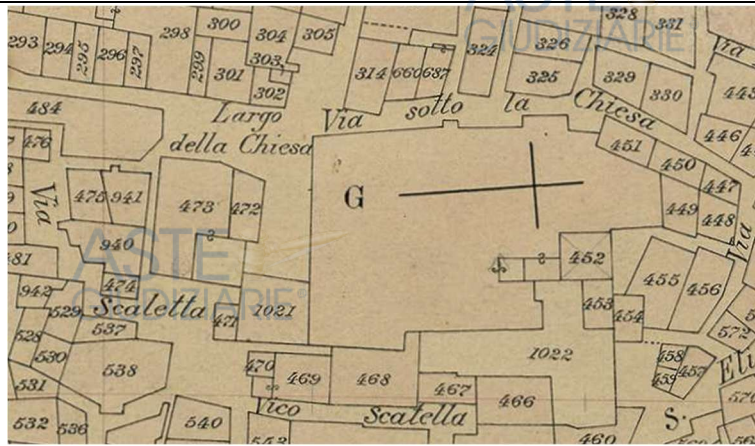
13. "Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al 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."

### Risposta al QUESITO 13

Dalle verifiche effettuate presso il **Comune di Buccino (SA)** mediante formale **istanza di accesso agli atti**, non sono emersi titoli edilizi, concessioni, licenze o autorizzazioni urbanistiche riferibili all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. L'accesso agli atti ha pertanto avuto esito negativo, non risultando depositata presso gli archivi comunali alcuna pratica edilizia relativa al cespite.

Ciò premesso, sulla base degli **elementi costruttivi**, delle **caratteristiche tipologiche del fabbricato**, nonché del **confronto storico-cartografico**, si ritiene che l'immobile sia stato **realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967**, e pertanto **in periodo anteriore all'entrata in vigore dell'obbligo generalizzato del titolo edilizio** previsto dalla normativa urbanistica nazionale.

A supporto di tale conclusione, si evidenzia che la **sagoma del fabbricato risulta già chiaramente rappresentata nella mappa catastale di impianto del Comune di Buccino**, di cui si riporta estratto grafico in allegato. Detta cartografia storica attesta la preesistenza dell'edificio all'epoca di formazione del Catasto, confermando l'origine storica del manufatto.



**Mappa originale di impianto** - La sagoma del fabbricato risulta già rappresentata nella mappa catastale di impianto del Comune di Buccino, **redatta nell'ultimo quarto del XIX secolo (verosimilmente tra il 1875 e il 1885)**, attestando la preesistenza dell'edificio ben prima del 1° settembre 1967 (fonte: Agenzia del Territorio)

Dall'analisi comparativa tra lo stato attuale dei luoghi, la planimetria catastale depositata in atti - risalente all'ultima variazione del **02/05/1989** - e la documentazione storica disponibile, emergono alcune discrasie riconducibili a modifiche della distribuzione interna e a collegamenti non conformi rispetto alla rappresentazione catastale.

**Tali difformità, pur non incidendo sull'epoca di edificazione del fabbricato, rendono comunque necessario, ai fini della piena regolarizzazione urbanistico-edilizia e della commerciabilità del bene, procedere alla presentazione di una pratica edilizia presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, nella forma ritenuta idonea, finalizzata al ripristino della conformità edilizia e all'aggiornamento dello stato legittimo dell'immobile.**

In assenza di una puntuale quantificazione preventiva da parte dell'Amministrazione comunale, gli oneri connessi agli interventi necessari al ripristino della regolarità edilizia e urbanistica del bene sono stati considerati in sede estimativa mediante l'applicazione di una **aliquota detrativa forfettaria**, ritenuta idonea a ricomprendere sia i costi delle opere edilizie necessarie sia i relativi **oneri comunali**.

In relazione agli interventi edilizi necessari al ripristino funzionale dell'unità immobiliare, quali **l'occlusione di vani porta non più coerenti con l'attuale assetto distributivo e la realizzazione di un nuovo accesso al collegamento verticale o modifica del collegamento stesso**, si è ritenuto opportuno considerare i relativi costi in sede estimativa mediante l'applicazione di una **aliquota detrativa forfettaria pari al 15% del valore di mercato del bene**.

A tale abbattimento percentuale si aggiungono i **costi per le prestazioni tecniche professionali**, necessari alla predisposizione delle pratiche edilizie e agli eventuali **calcoli strutturali connessi alla realizzazione della scala di collegamento**, stimati in via analitica in € 5.000,00, come riportato nella tabella estimativa.

Segue **Quesito 14**

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."

### **Risposta al QUESITO 14**

Preso atto del **pessimo stato di conservazione e manutenzione** in cui versa l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, caratterizzata da condizioni di mercato degrado, **assenza di adeguata manutenzione ordinaria e straordinaria**, nonché dalla presenza di elementi edilizi non conformi allo stato legittimo e catastale, la valutazione del Lotto Unico è stata condotta con criteri improntati a **particolare prudenza estimativa**.

Alla luce di tali condizioni, la stima è stata effettuata esclusivamente mediante **procedimento di stima indiretto su base parametrica (monoparametrica)**, applicando ai valori medi di mercato un'**aliquota di minusvalenza significativa**, idonea a tener conto:

- del **degrado manutentivo generale**;
- della necessità di **interventi edilizi di ripristino**;
- dei **costi e dei rischi connessi alle regolarizzazioni urbanistiche e catastali demandate all'Acquirente**.

La valutazione è stata eseguita considerando la superficie commerciale complessiva dell'immobile, determinata secondo i criteri normativi vigenti, includendo le superfici utili interne e le superfici accessorie computabili.

Sono stati altresì considerati, con specifica incidenza detrattiva sul valore finale, **gli aspetti di difformità edilizie e catastali già evidenziati nei capitoli precedenti della relazione**.

Il valore unitario di riferimento è stato determinato mediante mediazione dei valori di mercato desunti da fonti indirette qualificate (OMI, Borsino Immobiliare e Listino Ufficiale FIAIP - Provincia di Salerno), assumendo i valori medi riferiti alle abitazioni di tipo civile, ritenuti più rappresentativi dell'effettivo utilizzo residenziale del bene rispetto alla categoria catastale formalmente attribuita.

L'insieme di tali elementi consente di pervenire al **prezzo base di vendita** (*valore a base d'asta*) dell'intero Lotto Unico, che rappresenta un importo congruo e prudentiale, idoneo ad essere assunto nella procedura esecutiva quale riferimento oggettivo per la vendita giudiziaria.

### **Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta**

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 m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, i valori medi per le **Abitazioni di tipo economico** forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla **località urbana Piazza Bellelli in Buccino (SA)** ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti **VALORE BASE UNITARIO**:

**OMI**

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**

Provincia: SALERNO

Comune: BUCCINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

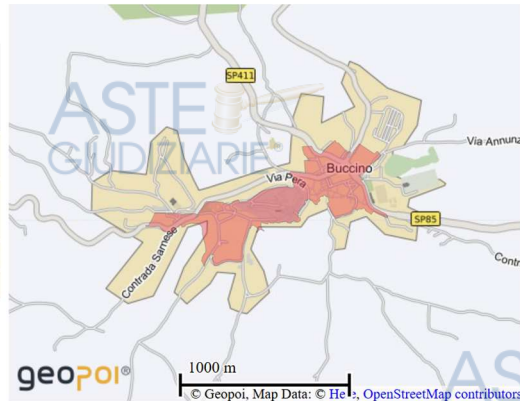
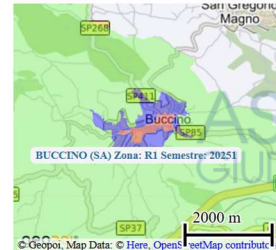
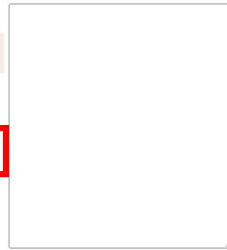
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	610	870	L	1,9	2,6	L
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	Normale	<b>570</b>	<b>800</b>	L	1,8	2,3	L
BOX	Normale	355	475	L	1,5	1,9	L
Ville e Villini	Normale	800	930	L	2,2	2,8	L

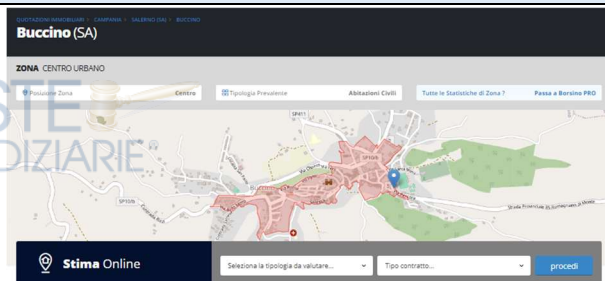
Stampa

Legenda



**Vunitario medio App. Omi** =  $\frac{570+800}{2} \approx 685 \text{ €/mq di sup. equivalente}$

**BORSINO IMMOBILIARE**



Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 547	<b>Euro 701</b>	Euro 856

**Vunitario medio App. Borsino** = 701 €/mq di sup. equivalente

**QUOTAZIONI METRO QUADRO**

Buccino - Centrale - CENTRO URBANO CAPOLUOGO, BUCCINO

Link: <https://www.valorimetroquadro.it/publica/sashort.php?id=1197>

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2025	Abitazioni Civili	850	3
2025	Abitazioni tipo economico	800	2.5

**Vunitario medio App. Metro Quadro** = 800 €/mq di sup. equivalente

**Valore Unitario medio Abitazioni di tipo economico su base indiretta**

**Vunitario medio App.** =  $\frac{685+701+800}{3} \approx 729 \text{ €/mq di sup. equivalente}$

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@prdingsa.it](mailto:tiziana.vastola@prdingsa.it)

### Calcolo delle superfici omogenizzate

Ampliamente validato il valore base unitario per la stima, per una giusta valutazione del bene sono stati utilizzati i coefficienti di omogenizzazione delle pertinenze, tenendo presente delle minusvalenze già ampiamente illustrate, ed individuando così le singolarità che caratterizzano il bene stesso.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, risulta pari alla somma:

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, **integrata di una quota pari al 15% a titolo forfettario, per tener conto dell'incidenza delle murature interne, dei muri perimetrali e delle parti comuni condominiali, secondo prassi estimativa consolidata**
- Il terrazzo è stato valutato al 25% data l'ampia visuale libera;

<b>QUADRO CALCOLO CONSISTENZE</b>				
OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98)	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
	<b>Superficie utile interna</b>	1.00	182,50 m <sup>2</sup>	182,50 m <sup>2</sup>
	<b>Muri e strutture (15% SU)</b>	0.15	182,50 m <sup>2</sup>	27,40 m <sup>2</sup>
	<b>Terrazzo</b>	0.25	17,20 m <sup>2</sup>	4,30 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE sup. equivalente LOTTO UNICO</b>				<b>≈214,00 m<sup>2</sup></b>
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPRENSIVO DELLE OMOGENIZZAZIONI PERTINEZIALI</b>				
	Sup. equivalente	Vunitario medio	Valore di mercato	
LOTTO UNICO	214 mq	729,00 €/mq	156.006,00 euro	
<b>VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO</b> (in cifra tonda)				<b>156.000,00 €</b>

Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, il valore di mercato dell'immobile in oggetto, stimato mediante procedimento indiretto su base parametrica, è stato oggetto di **opportuni adeguamenti correttivi**, resisi necessari in considerazione delle **condizioni effettive del bene** e delle risultanze delle verifiche tecniche eseguite.

In particolare, è stata applicata una **aliquota complessiva di abbattimento pari al 30% del valore di stima**, ritenuta congrua e prudentiale in relazione alle condizioni effettive del bene.



Tale aliquota tiene conto, da un lato, del **pessimo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare**, nonché della necessità di eseguire **opere urgenti di manutenzione straordinaria** e di ripristino funzionale. L'abbattimento percentuale considerato incorpora inoltre le **maggiori difficoltà operative e i conseguenti maggiori oneri economici** connessi alla **localizzazione dell'immobile**, che risulta inserito in un contesto urbano caratterizzato da **limitata accessibilità ai mezzi pesanti**. Tale circostanza comporta la necessità di ricorrere a **mezzi edili speciali o di dimensioni ridotte**, con incremento dei costi di cantiere, delle tempistiche di esecuzione e delle complessità logistiche per l'effettuazione degli interventi edilizi necessari.

Ulteriore aliquota è frutto della presenza di **interventi edilizi non conformi** che richiedono opere di adeguamento, tra cui **l'occlusione di vani porta e la realizzazione di una nuova soluzione di collegamento verticale tra i piani**.

<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>	<b>156.000,00 €</b>
<b>Oneri a detrarsi e/o sommarsi</b>	
<i>Abbattimento per stato manutentivo scadente</i> <i>Abbattimento forfettario per stato di conservazione scadente ed urgenza di opere di manutenzione straordinaria (≈30%)</i>	<b>- 47.000€</b>
<i>Abbattimento per opere edili specifiche - Oneri per opere edili necessarie al ripristino funzionale (occlusione vani porta, realizzazione scala di collegamento ex novo e opere connesse) - (≈15%)</i>	<b>-24.000,00 €</b>
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni urbanistiche (Oneri legati a residue regolarizzazioni edilizie/urbanistiche, comprensive di prestazioni tecniche e calcoli strutturali relativi alla scala)</i>	<b>-5.000,00 €</b>
<i>Oneri legati necessità di bonifica da rifiuti (presenza di materiali da risulta)</i>	<b>-10.000,00 €</b>
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni catastali (DOCFA Aggiornamento planimetrico)</i>	<b>-1.000,00 €</b>
<i>Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti (≈10%)</i>	<b>-16.000,00 €</b>
<b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>	<b>53.000,00 €</b>

Il valore a base d'asta dell'unità immobiliare pignorata (Lotto Unico), è pari a:  
**VALORE base d'asta LOTTO UNICO=53.000,00 € in cifra tonda**

### QUESITO 15

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."

### Risposta al QUESITO 15

**In relazione alle presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato**, si rileva che l'unità immobiliare versa in stato di abbandono e di grave degrado manutentivo, con possibile presenza di arredi dismessi, materiali eterogenei, suppellettili inutilizzabili e residui derivanti da precedenti utilizzi dell'immobile.

Sulla base di valutazioni di carattere tecnico-estimativo, tenuto conto della consistenza dell'immobile, delle condizioni di accessibilità, nonché dei costi medi di mercato per operazioni di sgombero, carico, trasporto e conferimento presso impianti autorizzati, **le spese complessive possono essere ragionevolmente quantificate in via presuntiva in circa € 10.000,00**, comprensive di manodopera, mezzi, oneri di smaltimento e spese accessorie.

**Quanto al presumibile valore di mercato dei beni mobili o dei materiali di risulta**, si ritiene che, considerato lo stato di conservazione, l'obsolescenza e l'assenza di beni di pregio o di interesse commerciale, **gli stessi non presentino un apprezzabile valore economico**, potendosi pertanto stimare un valore di mercato **nullo o comunque meramente simbolico**, non idoneo a compensare, neppure parzialmente, i costi di rimozione e smaltimento sopra indicati.

### QUESITO 16

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.

## Risposta al QUESITO 16

### 1) SOMMARIA DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

**Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo** (*ex casa canonica*), con distribuzione interna articolata su due livelli, ubicata in Piazza Francesco Bellelli (ex Piazza Reginaldo Giuliani) nel Comune di Buccino.

L'unità immobiliare si sviluppa tra il **piano terra ed il piano primo** del fabbricato e si articola in:

- **piano terra**, l'ingresso principale con ampio disimpegno, cucina, sala da pranzo e tre vani.
- **piano primo**, risultano presenti quattro vani e due servizi igienici, di cui uno in stato grezzo e terrazzino.

Detto compendio esecutato presenta una superficie utile complessiva di circa **182,50 mq** e con terrazzo di circa **17,20 mq**, per una superficie commerciale omogeneizzata di circa **214,00m<sup>2</sup>**. L'unità immobiliare versa in **pesse condizioni di conservazione e manutenzione**, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, di ripristino funzionale e di regolarizzazione edilizia e catastale.

L'unità immobiliare è censita al **N.C.E.U. del Comune di Buccino (SA)**:

- **Abitazione di tipo economico**: N.C.E.U. BUCCINO (SA) Foglio 22, Part.IIa 1021 cat. A/3 *abitazione di tipo economico*, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 265 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 260 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 650,74;

### Confini:

L'unità immobiliare confina:

- **a nord**, con **Piazza Francesco Bellelli**;
- **a est**, con **altra unità immobiliare non esecutata**, afferente alla **Particella G - Foglio 22**, con la quale risultano attualmente collegamenti impropri (porte e scala) da occludere;
- **a sud**, con **Via Scaletta**, tenuto conto della parziale ricaduta del sedime reale sulla confinante **Particella G - Foglio 22**;
- **a ovest**, tramite murature perimetrali e affacci, con **Via Scaletta** e spazi esterni prospicienti la medesima.

## 2) ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato in **piena proprietà (quota 1/1)** alla **Omissis**, con sede in Buccino (SA). La titolarità del bene deriva da **decreto di individuazione e trasferimento dei beni ecclesiastici** emanato ai sensi dell'art. 29, comma 4, della **Legge n. 222/1985**, con il quale l'unità immobiliare, identificata come **ex casa canonica** sita in Piazza Reginaldo Giuliani (oggi Piazza Francesco Bellelli), è stata attribuita alla Parrocchia. La relativa **nota di trascrizione del decreto risulta presente nei registri immobiliari**, sebbene non puntualmente collegata agli attuali identificativi catastali, come meglio specificato nella relazione tecnica.

## 3) EVENTUALE STATO DI COMPROPRIETÀ E GRAVAMI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato in **piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1)** alla **Omissis**; **non sussistono pertanto situazioni di comproprietà**. Sul bene grava la **procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 34/2021**, con **pignoramenti regolarmente trascritti** riferibili al medesimo compendio immobiliare, anche in relazione ai precedenti identificativi catastali.

Tali formalità pregiudizievoli risultano **destinate alla cancellazione all'esito della procedura esecutiva** e non saranno opponibili all'aggiudicatario.

## 4) STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta **attualmente libera e non occupata**, né da persone né da beni, e **non risulta concessa in locazione o in godimento a terzi**. Non sono emersi contratti di locazione, comodato o altri titoli di occupazione **opponibili alla procedura esecutiva**, né risultano in essere diritti reali di godimento gravanti sul bene

## 5) REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Buccino non sono emersi titoli edilizi riferibili all'immobile. In base alle caratteristiche costruttive e alla documentazione storica disponibile, il fabbricato risulta **realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967**. Sono tuttavia presenti **difformità distributive interne** rispetto allo stato catastale, per le quali si rende necessaria la presentazione di apposita **pratica edilizia di regolarizzazione**, con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

## VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA

**VALORE base d'asta LOTTO UNICO=53.000,00 € in cifra tonda**  
(*diconsi: Euro cinquantatremila/00*)

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."

**Risposta al QUESITO 17**

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in codesto elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale. Tale **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto Tecnico CTU, in data **20/11/2025**.

L'**inquadramento del Lotto unico** eseguito è stato eseguito:

sia **esternamente**:

- **accessibilità e caratteristiche del fabbricato;**
- **localizzazione degli accessi comuni;**

che **internamente**:

- **individuazione dei vani e degli ambienti che compongono il Lotto Unico.**

**QUESITI 18-19**

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

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

**Risposta ai QUESITI 18-19**

Con riferimento al **Quesito 18**, la sottoscritta C.T.U. precisa che, nello svolgimento dell'incarico, **non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l'Ill.ma Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Faracchio E.**, non essendo emerse difficoltà interpretative o organizzative tali da richiederne il diretto coinvolgimento.

Dall'esame degli atti della procedura e dei provvedimenti emessi dal Giudice dell'Esecuzione risulta che **non è stato nominato alcun custode giudiziario**, atteso che, per la peculiarità del bene e per le condizioni in cui lo stesso versa, tale nomina non è stata ritenuta opportuna allo stato.

Nel corso delle operazioni peritali e dei sopralluoghi effettuati, sono tuttavia emerse **significative criticità strutturali e conservative dell'immobile, che meritano di essere evidenziate. In particolare, il fabbricato si presenta in stato di grave degrado e abbandono, con diffusi ammaloramenti delle strutture e delle finiture, presenza di umidità, distacchi di intonaco, elementi costruttivi deteriorati e condizioni generali tali da poter comportare rischi per la sicurezza e l'incolumità di chiunque vi acceda.**

Tali problematiche strutturali, oltre a incidere negativamente sul valore e sulla fruibilità del bene, **rendono necessaria un'attenta valutazione in ordine a eventuali interventi urgenti di messa in sicurezza**, nonché a successive opere di ripristino e consolidamento, da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Segue Congedo CTU →

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@prdingsa.it](mailto:tiziana.vastola@prdingsa.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONGEDO C.T.U.**

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, con l'auspicio di avere compiutamente assolto all'incarico ricevuto, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con Osservanza



**Il CTU**

**Ing. Tiziana Vastola**

*Segue in appendice Elenco Allegati→*



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@prdingsa.it](mailto:tiziana.vastola@prdingsa.it)



## ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI 1.....

NOMINA E GIURAMENTO.....

ALLEGATI 2.....

COPIE ATTI PROCEDIMENTO E.I. 34/2021 .....

ALLEGATI 3.....

TITOLI DI PROPRIETA' E VINCOLI .....

ALLEGATI 4.....

DATI IDENTIFICATIVI DEL DEBITORE E QUALIFICA GIURIDICA.....

ALLEGATI 5.....

DATI CATASTALI .....

ALLEGATI 6.....

VIS. IPOTECARIE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....

ALLEGATO 7.....

TITOLI EDILIZI.....

ALLEGATO 8.....

VERBALE ACCESSO CTU .....

ALLEGATI 9.....

DATI ESTIMATIVI LOTTO .....

ALLEGATI 10.....

RILIEVI METRICI .....

- Presenti Risposte ai Quesiti del mandato C.T.U.;
- N° 1 Riepilogo o descrizione finale