



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Ill.ma Dott.ssa Roberta Giglio

- PROCEDURA ESECUTIVA N. 71/2024 -
(DATA UDIENZA 01/10/2025)



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO C.T.U.



PARTE RICORRENTE (Creditore procedente):

OMISSIONIS



CONTROPARTE (Debitore):

OMISSIONIS



CUSTODE:

Dott.ssa Giovanna Romanelli
P.E.C.: giovannaromanelli@pec.it



Agropoli, lì 27/08/2025



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



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

e-mail: biagiosciscio@gmail.com
PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it



INDICE DEGLI ARGOMENTI

PREMESSA e formulazione Quesiti Mandato C.T.U.	2
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	6
<i>Quesito 1:</i>	6
<i>Quesito 2-3:</i>	8
<i>Quesito 4:</i>	17
<i>Quesito 5:</i>	17
<i>Quesito 6:</i>	17
<i>Quesito 7:</i>	18
<i>Quesito 8:</i>	18
<i>Quesito 9:</i>	19
<i>Quesito 10:</i>	19
<i>Quesito 11:</i>	20
<i>Quesito 12:</i>	20
<i>Quesito 13:</i>	22
<i>Quesito 14:</i>	23
<i>Quesito 15:</i>	25
<i>Quesito 16:</i>	25
<i>Quesito 17:</i>	25
<i>Quesito 18:</i>	26
<i>Quesito 19:</i>	26
<i>Quesito 20:</i>	27
<i>Quesito 21:</i>	27
CONGEDO C.T.U.	28

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 71/2024

PROMOSSA DA: *OMISSIS*
CONTRO: *OMISSIS*



PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **Ing. Biagio Sciscio** nato ad Agropoli (SA) il 26/08/1981, C.F. SCSBGI81M26A091L e P.IVA 05586090655, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n° d'ordine 7519/A, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Vallo della Lucania, domiciliato in Agropoli alla Via Gino Landolfi n°8, cell.3384977447 e-mail: biagiosciscio@gmail.com P.E.C.: biagio.sciscio@ordingsa.it, a seguito del conferimento di incarico di stima in data **27/03/2025** (cfr. All.ti 1a-b), riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai Quesiti formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

1. *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'arte 567 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica in cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
2. *Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
3. *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata diffidenza: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non*

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

7. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli di essi; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9. Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto e se l'immobile sia stato realizzato con contributi regionali, per la realizzazione di un programma di Edilizia convenzionata-agevolata, ai sensi della legge 5.8.1978 n 457 e della legge 17.2.1992 n. 179 e le conseguenze di cui alla legge 178/2020 commi 376-377-378 dell'art. 1;

12. L'Esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173bis disp. Att.c.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici

non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;

13. *L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

14. *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;*

15. *Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

16. *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*

17. *Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea. Sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato pdf ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;*

18. *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;*

19. *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

20. *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

21. *Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.*

INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO

Il C.T.U. dunque INDICA nel prosieguo della presente relazione ed in allegati, i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima con il nome di:

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (R.G.E.I. N. 71/2024)

- **Il LOTTO UNICO - AUTORIMESSA**, di cui alla presente E.I. 71/2024, si trova in *Via Frascinelle n. 6 (Loc. Madonna del Carmine) nel Comune di Agropoli (SA)*, rientra in un più ampio fabbricato plurifamiliare Lotto “A” Edificio “A” Scala “A”, ed è formalmente censito in cat. C/6 (*AUTORIMESSE/STALLE/SCUDERIE*) con estremi catastali seguenti:

N.C.E.U. Comune di Agropoli (SA) Fl. 30 Part. 4 Sub. 75, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 109 mq, Superficie catastale 116 mq, Rendita 202,66 €, Via Madonna del Carmine, Lotto A Edificio A Scala A, Piano S1.

■ VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

(piena proprietà dell'intero): 51.000,00 €

Corrispondenza catastale e Note su LOTTO UNICO

- Il cespote pignorato presenta conformazione planimetrica difforme rispetto a quanto assentito nei Titoli edilizi e agli Atti catastali, per diversa distribuzione interna degli ambienti, essendo state realizzate tramezzature in parte in cartongesso, parte in mattoni che hanno ridotto al superflue utile a 106,43 mq e hanno inoltre cambiato la configurazione dell'unità immobiliare;
- **il cespote è formalmente censito come cat. C/6 autorimesse, ma di fatto è adibito a magazzino/deposito.**

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



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO



Quesito 1:

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'arte 567 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica in cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti):

Dal confronto con:

- All.2a-6b) **Atto di Pignoramento:** Pignoramento del 19/09/2024 trascritto il 23/10/2024 Presentazione n. 17 ai numeri R.G. 43800 R.P. 35770 (*pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 71/2024, a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS*). Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 34.240,99 € oltre successive occorrende, interessi e spese, e grava sul LOTTO UNICO, configurato dal C.T.U. come segue:
 - Il **LOTTO UNICO - AUTORIMESSA**, di cui alla presente E.I. 71/2024, si trova in *Via Frascinelle n. 6 (Loc. Madonna del Carmine) nel Comune di Agropoli (SA)*, rientra in un più ampio fabbricato plurifamiliare Lotto “A” Edificio “A” Scala “A”, ed è formalmente censito in cat. C/6 (**AUTORIMESSE/STALLE/SCUDERIE**) con estremi catastali seguenti: *N.C.E.U. Comune di Agropoli (SA) Fl. 30 Part. 4 Sub. 75, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 109 mq, Superficie catastale 116 mq, Rendita 202,66 €, Via Madonna del Carmine, Lotto A Edificio A Scala A, Piano S1.*

si evince che la **documentazione agli Atti** della procedura esecutiva 71/2024 **è completa e idonea per il prosieguo del mandato ricevuto.**

E, dunque, **non s'intravede nessun aspetto di dubbio che possa costituire motivo ostativo** alla prosecuzione della presente E.I. 71/2024.

Relativamente al **regime di titolarità**, si rappresenta che la Debitrice Sig.ra OMISSIS ha acquisito la titolarità (Quota 1/1 diritto di Piena Proprietà) direttamente dalla società costruttrice, in virtù dei seguenti Atto (*cfr all. ti 3*):

- All.3b) **LOTTO UNICO: Nota di Trascrizione – Atto di Compravendita** per Notaio Dott. OMISSIS del 11/12/2007 rep. OMISSIS trascritto il 21/12/2007 ai nn. OMISSIS. La Compravendita attiene al Diritto di Piena Proprietà in quota 1/1 acquisito dalla Debitrice Sig.ra OMISSIS, con Venditore OMISSIS (sede in Agropoli).



Il bene compravenduto afferisce al LOTTO UNICO, come di seguito configurato:

- **Il LOTTO UNICO - AUTORIMESSA**, di cui alla presente E.I. 71/2024, si trova in *Via Frascinelle n. 6 (Loc. Madonna del Carmine) nel Comune di Agropoli (SA)*, rientra in un più ampio fabbricato plurifamiliare Lotto “A” Edificio “A” Scala “A”, ed è formalmente censito in cat. C/6 (AUTORIMESSE/STALLE/SCUDERIE) con estremi catastali seguenti: *N.C.E.U. Comune di Agropoli (SA) Fl. 30 Part. 4 Sub. 75, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 109 mq, Superficie catastale 116 mq, Rendita 202,66 €, Via Madonna del Carmine, Lotto A Edificio A Scala A, Piano S1.*

Per le *provenienze ultraventennali*, si rimanda alla consultazione diretta della [Certificazione Notarile](#) prodotta dal Creditore Procedente (cfr. All. 3a).

Relativamente alle [formalità pregiudizievoli](#), sul LOTTO UNICO gravano le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

- All.6b) **NOTA DI TRASCRIZIONE di Atto di Pignoramento:** Pignoramento del 19/09/2024 trascritto il 23/10/2024 Presentazione n. 17 ai numeri R.G. 43800 R.P. 35770 (*pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 71/2024*), a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS. Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 34.240,99 € oltre successive occorrente, interessi e spese, e grava sul LOTTO UNICO, configurato dal C.T.U. come segue:
 - Il LOTTO UNICO - AUTORIMESSA, di cui alla presente E.I. 71/2024, si trova in *Via Frascinelle n. 6 (Loc. Madonna del Carmine) nel Comune di Agropoli (SA)*, rientra in un più ampio fabbricato plurifamiliare Lotto “A” Edificio “A” Scala “A”, ed è formalmente censito in cat. C/6 (AUTORIMESSE/STALLE/SCUDERIE) con estremi catastali seguenti: *N.C.E.U. Comune di Agropoli (SA) Fl. 30 Part. 4 Sub. 75, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 109 mq, Superficie catastale 116 mq, Rendita 202,66 €, Via Madonna del Carmine, Lotto A Edificio A Scala A, Piano S1.*
- All.6c) **Nota di iscrizione di Ipoteca volontaria:** Iscrizione ai nn. 61900/14647 del 21/12/2007 rep. 14602/2684 contro OMISSIS (Debitrice), a favore della OMISSIS (Creditore Ipotecario cessionario del credito all'attuale Procedente) per un capitale di 100.000,00 €, gravante sull'immobile oggetto di Esecuzione.



Segue Quesito 2 su DESCRIZIONE LOTTO UNICO →

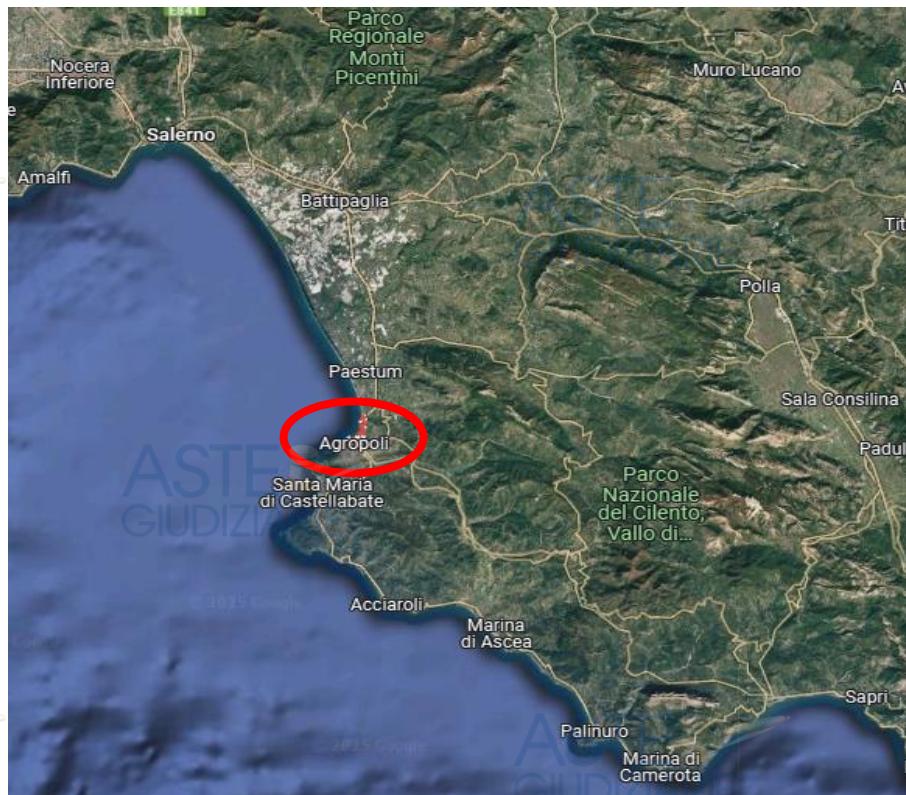


Quesito 2-3:

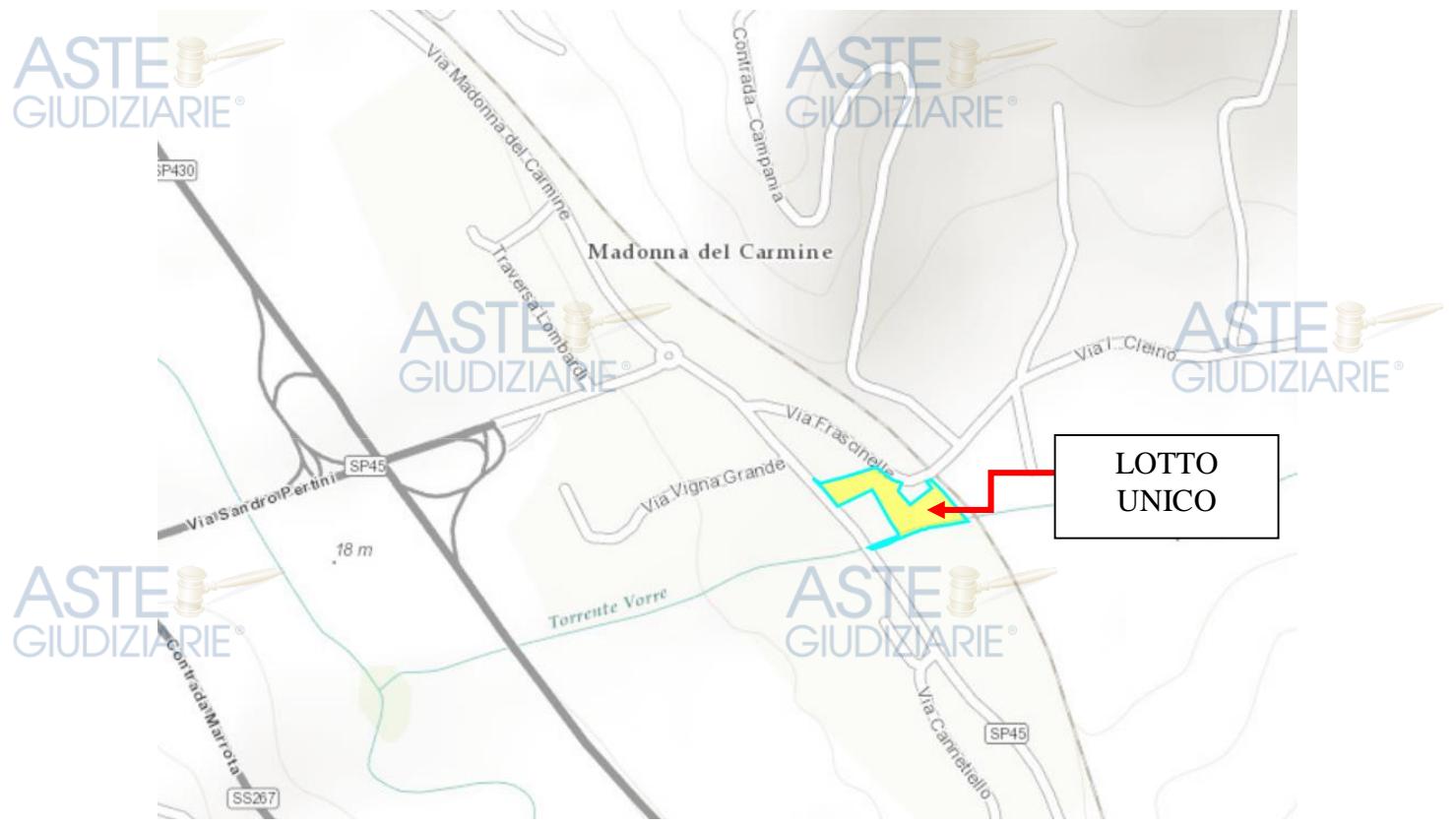
Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.). Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata diffidenza: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato:

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Lotto eseguito si trova nel Comune di **Agropoli (SA)**, nella zona periferica in **Via Frascinelle civ. 6 Località Madonna del Carmine**. Si tratta di un ambito extraurbano, a prevalente carattere residenziale ed agricolo. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e quindi ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano il Comune di Agropoli (SA) al resto della Provincia, come traspare dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto di seguito riportati, al fine di inquadrare completamente il LOTTO oggetto della presente R.G.E.I. N. 71/2024.



Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale (fonte: Google Maps).
La SS18, in particolare, collega il Comune di Agropoli a tutta la Provincia di Salerno.



Stralci Toponomastici di inquadramento generale, con indicazione dell'area di ubicazione del *LOTTO UNICO* (fonte: Google Maps).





Ortofoto satellitare e Stralcio catastale, con indicazione della Part.la 4 di ubicazione del LOTTO UNICO (fonte: Google Maps).



Seguono descrizione e rilievo fotografico LOTTO UNICO →

DESCRIZIONE E FOTO DEL LOTTO UNICO



Il fabbricato multilivello Part.IIa 4, al cui interno è ubicato il LOTTO UNICO, è denominato Edificio A, Scala "A" all'interno di un più vasto comparto edificatorio residenziale, e si trova in **Via Frascinelle civ. 6** di Agropoli (SA), con accesso da cancello metallico anche ad uso carrabile.



Foto 1-2: esterni del Fabbricato eseguito.





Foto 4-5: interni del Fabbricato esecutato, Sub. 75. Il cespite è formalmente censito come cat. C/6 autorimesse, ma di fatto è adibito a magazzino/deposito.





Foto 6-7: interni del Fabbricato esecutato, Sub. 75. Il cespite è formalmente censito come cat. C/6 autorimesse, ma di fatto è adibito a magazzino/deposito.



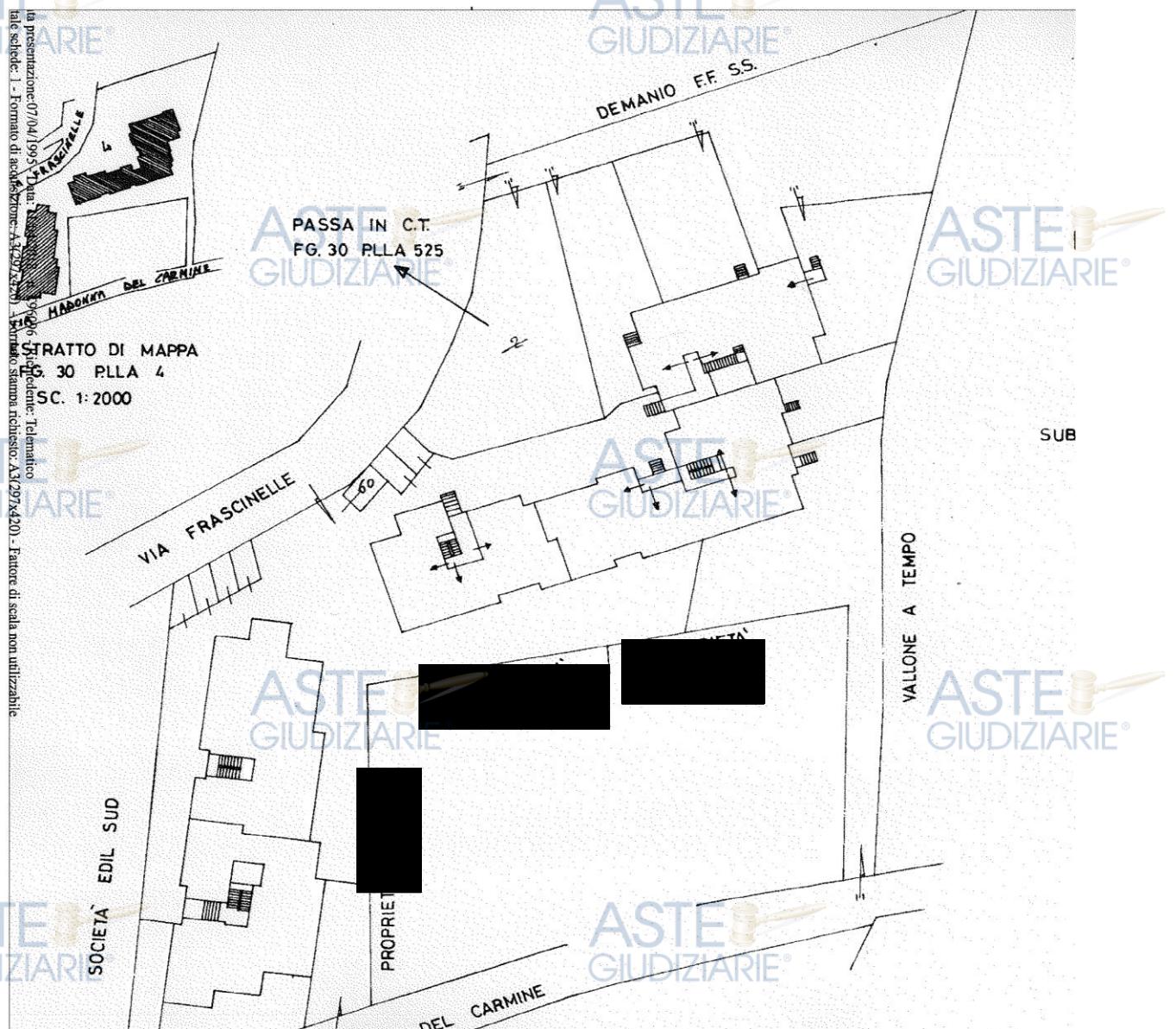


Foto 8-9: interni del Fabbricato eseguito, Sub. 75. Il cespite è formalmente censito come cat. C/6 autorimesse, ma di fatto è adibito a magazzino/deposito. Al suo interno, si trova anche un vano WC non assentito in Planimetria catastale.



Segue Elaborato planimetrico e Planimetria digitalizzata →

ELABORATO PLANIMETRICO



ELABORATO PLANIMETRICO (Foglio 30 Part.lla 4) in scala 1:500.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Planimetria digitalizzata del **LOTTO UNICO (Foglio 30 Part.lla 4 Sub. 75)** pignorato
(scala 1:100) con quote e superfici.

COMPUTO SUPERFICI LOTTO UNICO:

SUB. 75

Sup. lorda commerciale = 106,43 mq

➤ **Altezza netta interna = 2,30 m**

CONFINI LOTTO UNICO:

Dal confronto con le planimetrie catastali e dal rilievo metrico, **il LOTTO UNICO confina nel suo complesso**, come di seguito riportato.

- a Sud, tramite finestre, con corte esterna condominiale;
- a Nord, tramite accesso unico, con corte esterna condominiale;
- a Ovest, tramite tamponamento cieco, con altra u.i. non eseguita;
- a Est, tramite tamponamento cieco, con scala condominiale interna.

Si precisa che i dati catastali del Pignoramento e della sua Trascrizione, coincidono con i dati catastali attuali del Lotto Unico sub 75.

Quesito 4:

Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate:

Come precisato dettagliatamente nel successivo Quesito 6, risultando l'immobile esegutato, per tale assetto, provvisto di requisiti di sufficiente regolarità e possibile commerciabilità, si ritiene necessaria l'istruzione di pratica di CILA in Sanatoria per diversa distribuzione interna presso l'UTC Agropoli nonché redazione di planimetria catastale connessa a DOCFA di variazione categoria catastale per l'unità immobiliare, valutando tramite interlocuzione con l'Agenzia del territorio la categoria catastale più idonea.

Quesito 5:

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Relativamente al LOTTO UNICO, trattandosi di unità immobiliari censite in Catasto Fabbricati NCEU, **non si rende necessaria l'estrazione di certificato di destinazione Urbanistica**.

Quesito 6:

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in

violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47:

Con riferimento agli **aspetti edilizi**, l'intero complesso condominiale Part 4 sito in località Madonna del Carmine, via Frascinelle è stato edificato in virtù di originaria concessione edilizia n° 712 R.C. 3739 rilasciata il 31 maggio 1984 e successive concessioni in variante n° 911 R.C. 4069/4199 del 20 maggio 1988, e inoltre n° 1083 R.C. 4295 del 26 settembre 1989, n° 1264 R.C. 4742 del 21 dicembre 1990.

Con riferimento alle difformità Catastali riscontrate nelle distribuzione interna, ferma restando ogni valutazione degli uffici competente (Agenzia del territorio e UTC del Comune di Agropoli), a fine puramente estimativi, il sottoscritto CTU ha contemplato detrazioni del 10% legate ad eventuali percorsi di ripristino o regolarizzazione.

Quesito 7:

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:

Il C.T.U. ha, come già precisato, configurato un unico LOTTO UNICO, poiché trattasi di Pignoramento di un solo Subalterno catastale.

Relativamente ai confini questi risultano, come già anticipato al precedente quesito, agevolmente individuabili attraverso ingressi, e setti murari, chiaramente indicati in planimetrie di rilievo.

Quesito 8:

Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti(ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli di essi; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078:

Nella presente E.I. 71/2024 il pignoramento aggredisce **l'interezza dei cespiti di proprietà della Debitrice Sig.ra OMISSIS per quota 1/1 con acquisto fatto in regime di separazione legale dei beni**. Pertanto non si pongono problemi divisionali in quanto non sussiste regime di comproprietà per quote indivise, e la stessa Debitrice è attualmente separata.

Quesito 9:

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso:

Come ampiamente chiarito e accertato in dato accesso Custode/CTU, **il LOTTO UNICO è di fatto frutto direttamente dall'ex coniuge dell'Esecutata Sig. OMISSIS non proprietario**, ed in assenza di contratto di locazione e/o comodato d'uso.

Ulteriori note sullo stato di possesso materiale rientrano nella facoltà della *Custodia Giudiziale* che ha presenziato unitamente all'esperto alle operazioni di accesso.

Quesito 10:

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale:

Si tiene a precisare nuovamente che nel caso della presente E.I. 71/2024, **il LOTTO UNICO è di fatto frutto direttamente dall'ex coniuge dell'Esecutata Sig. OMISSIS (non proprietario)**, ed in assenza di contratto di locazione e/o comodato d'uso. Ferma restando ogni risoluzione che esula dalle competenze del sottoscritto CTU, e dunque senza alcuna valenza processuale a priori si fornisce un ordine di grandezza del Canone di Locazione del Lotto Unico nel suo stato e nella sua interezza, qualora fosse utile a fini procedurali.

Valore unitario medio di Locazione di vani intermedi di Box/Garage e o Magazzini/Depositi: = $(1,86 + 2,14) / 2 = 2,00$ Euro/Mq x mese in cifra tonda, considerando la superficie utile pari a 106,43 mq e operando una detrazione del 5% legata allo sgombero per il miglioramento d'uso si perviene in cifra tonda al seguente importo mensile locativo meritato nello stato attuale:

- **Canone di Locazione Sub.75: (106,43 mq) X (2,00 €/mq x mese) X 0,95 ≈**

200,00 € mensili

Per ulteriori note inerenti al regime patrimoniale della debitrice si rimanda ad ulteriori informazioni, nella prerogativa della Custodia Giudiziale che detiene ed è autorizzata alla visione di documenti di Identità e Personali della debitrice stessa.

Quesito 11:

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:

Il Fabbricato Part.lla 4 entro cui è ubicato il **LOTTO UNICO è provvisto di amministrazione condominiale nella persona del OMISSIS**, come accertato in data accesso congiunto, custode/CTU. All'esito di riscontri ottenuti dalla Custodia Giudiziale, risultano all'attualità oneri Condominiali pendenti di modesta entità pari a circa 60/70 euro. In ogni modo su eventuali variazioni di pendenze verso il condominio, oltre che su futuri aspetti condominiali, potrà compiutamente relazionare anche in itinere di procedura la Preg.ma Custodia Giudiziale. A fini puramente estimativi, unitamente alle minusvalenze di materiale di risulta, opportunità di sanificazione e di rifunzionalizzazione impiantistica, il CTU ha contemplato nelle detrazioni anche eventuali incrementi delle pendenze condominiali.

Quesito 12:

L'Esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173bis disp. Att.c.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile:

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del LOTTO, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, il C.T.U. ha desunto i valori unitari medi della tre fonti indirette **OMI, BORSINO e LISTINO**, onde pervenire al prezzo base di vendita. Sono state dunque seguite dal C.T.U.

metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine. Seguono dunque, i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato.

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

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

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

STIMA VALORI UNITARI E VALORI A BASE D'ASTA

I dati medi forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alle Autorimesse/Box nella **zona suburbana di Agropoli (SA) comprendente via Madonna del Carmine**, forniscono in cifra tonda i seguenti VALORI BASE UNITARI (*cfr. All.ti 9*):

$$V_{Box} = \left(\frac{520,00 + 600,00}{2} + 455,00 + 700,00 \right) / 3 = 571,66 \approx 570,00 \text{ €/mq}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali, sono stati utilizzati i seguenti *coefficienti e detrazioni a corpo* per fattori di *minusvalenza* e per fattori di *destinazione d'uso dei cespiti*:

- detrazione del 10% relativa ai costi di regolarizzazione edilizio-catastale;
- detrazione a corpo (- 4.000,00 €) per lo smaltimento del materiale presente all'interno del cespote oltre spese di sanificazione e risanamento Pendenze Condominiali.

Contemperando, dunque, le aliquote e detrazioni minusvalenti di cui sopra, si ottiene in *cifra tonda* il seguente **VALORE A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO**, come di seguito computato →

LOTTO UNICO

- *Valore Garage Sub.75: 106,43 mq x 570,00 €/mq ≈ 61.000,00 €*

Valore intero LOTTO UNICO:

$$61.000,00 \text{ €} - 10\% \text{ (detrazione per regolar. edilizio/catastale)} - 4.000,00 \text{ € (detrazione per smaltimento materiali)} \approx 51.000,00 \text{ €}$$

Valore a base d'asta intero LOTTO UNICO = 51.000,00 €

Si precisa altresì che la detrazione del 10% comprende l'iter di istruzione delle pratiche edilizie eventualmente da istruire secondo facoltà dell'acquirente ai fini della procedura DOCFA catastale.

Quesito 13:

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà:

Si ribadisce e si tiene a precisare nuovamente che nel caso della presente E.I. 71/2024, innanzitutto non si tratta di casa coniugale, e comunque **l'immobile è di proprietà della debitrice esecutata**

Sig.ra OMISSIS, proprietaria per quota 1/1, attualmente SEPARATA, come già illustrato ai precedenti Quesiti.

Per ulteriori note inerenti al regime patrimoniale della Debitrice si rimanda ad ulteriori informazioni, nella prerogativa della Custodia Giudiziale, che detiene ed è autorizzata alla visione di documenti di identità e personali della debitrice stessa.



Quesito 14:

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti:

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO



CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (R.G.E.I. N. 71/2024)

- **IL LOTTO UNICO - AUTORIMESSA**, di cui alla presente **E.I. 71/2024**, si trova in *Via Frascinelle n. 6 (Loc. Madonna del Carmine) nel Comune di Agropoli (SA)*, rientra in un più ampio fabbricato plurifamiliare Lotto “A” Edificio “A” Scala “A”, ed è formalmente censito in cat. C/6 (**AUTORIMESSE/STALLE/SCUDERIE**) con estremi catastali seguenti:
- **N.C.E.U. Comune di Agropoli (SA) Fl. 30 Part. 4 Sub. 75, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 109 mq, Superficie catastale 116 mq, Rendita 202,66 €, Via Madonna del Carmine, Lotto A Edificio A Scala A, Piano S1.**



■ VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

(piena proprietà dell'intero): 51.000,00 €



- Il cespote pignorato presenta conformazione planimetrica difforme rispetto a quanto assentito nei Titoli edilizi e agli Atti catastali, per diversa distribuzione interna degli ambienti, essendo state realizzate tramezzature in parte in cartongesso, parte in mattoni che hanno ridotto al superfcie utile a 106,43 mq e hanno inoltre cambiato la configurazione dell'unità immobiliare;
- il cespote è formalmente censito come cat. C/6 autorimesse, ma di fatto è adibito a magazzino/deposito.

TITOLI DI PROPRIETÀ

Relativamente al regime di titolarità, si rappresenta che la Debitrice Sig.ra OMISSIS ha acquisito la titolarità (Quota 1/1 diritto di Piena Proprietà) direttamente dalla società costruttrice, in virtù dei seguente Atto (cfr all. ti 3):

- All.3b) LOTTO UNICO: Nota di Trascrizione – Atto di Compravendita per Notaio Dott. OMISSIS del 11/12/2007 rep. OMISSIS trascritto il 21/12/2007 ai nn. OMISSIS.** La Compravendita attiene al Diritto di Piena Proprietà in quota 1/1 acquisito dalla Debitrice Sig.ra OMISSIS, con Venditore OMISSIS (sede in Agropoli).

Il bene compravenduto afferisce al LOTTO UNICO, come di seguito configurato:

- Il **LOTTO UNICO - AUTORIMESSA**, di cui alla presente E.I. 71/2024, si trova in *Via Frascinelle n. 6 (Loc. Madonna del Carmine) nel Comune di Agropoli (SA)*, rientra in un più ampio fabbricato plurifamiliare Lotto “A” Edificio “A” Scala “A”, ed è formalmente censito in cat. C/6 (AUTORIMESSE/STALLE/SCUDERIE) con estremi catastali seguenti: *N.C.E.U. Comune di Agropoli (SA) Fl. 30 Part. 4 Sub. 75, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 109 mq, Superficie catastale 116 mq, Rendita 202,66 €, Via Madonna del Carmine, Lotto A Edificio A Scala A, Piano S1.*

Per le provenienze ultraventennali, si rimanda alla consultazione diretta della Certificazione Notarile prodotta dal Creditore Procedente (cfr. All. 3a).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente alle formalità pregiudizievoli, sul LOTTO UNICO gravano le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

- All.6b) NOTA DI TRASCRIZIONE di Atto di Pignoramento:** Pignoramento del 19/09/2024 trascritto il 23/10/2024 Presentazione n. 17 ai numeri R.G. 43800 R.P. 35770 (*pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 71/2024*), a favore di OMISSIS (Creditore Procedente) contro la Debitrice Sig.ra OMISSIS). Il Pignoramento è stato

trascritto per la somma di 34.240,99 € oltre successive occorrente, interessi e spese, e grava sul LOTTO UNICO, configurato dal C.T.U. come segue:

- Il **LOTTO UNICO - AUTORIMESSA**, di cui alla presente **E.I. 71/2024**, si trova in *Via Frascinelle n. 6 (Loc. Madonna del Carmine) nel Comune di Agropoli (SA)*, rientra in un più ampio fabbricato plurifamiliare Lotto “A” Edificio “A” Scala “A”, ed è formalmente censito in cat. C/6 (**AUTORIMESSE/STALLE/SCUDERIE**) con estremi catastali seguenti: *N.C.E.U. Comune di Agropoli (SA) Fl. 30 Part. 4 Sub. 75, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 109 mq, Superficie catastale 116 mq, Rendita 202,66 €, Via Madonna del Carmine, Lotto A Edificio A Scala A, Piano S1.*
- **All.6c) Nota di iscrizione di Ipoteca volontaria:** Iscrizione ai nn. **61900/14647** del **21/12/2007** rep. **14602/2684** contro **OMISSIS (Debitrice)**, a favore della **OMISSIS (Creditore Ipotecario cessionario del credito all'attuale Procedente)** per un capitale di **100.000,00 €**, gravante sull'immobile oggetto di Esecuzione.

Quesito 15:

Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato:

Il presente elaborato in data **OMISSIS** è stato tradotto in formato .pdf e inviato tramite PEC ai Procuratori del Creditore Procedente e della Debitrice, nonché è stato notificato alla Custodia Giudiziale nella persona dell'Dott.sa Giovanna Romanelli.

Quesito 16:

Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico:

Il C.T.U. si rende disponibile sin ora a presenziare in prima persona all'**Udienza del 01/10/2025 ore 10:00**, o altra data successiva di eventuale rinvio, onde rendere eventuali chiarimenti se richiesti.

Quesito 17:

Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea. Sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato pdf ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word:

Il C.T.U. ha depositato il presente elaborato unitamente agli allegati in data **27/08/2025**, rendendosi naturalmente disponibile a rispondere in sede di udienza stessa o in qualsiasi momento anche successivo, ad eventuali chiarimenti richiesti dalla Parti, con riferimento esclusivamente agli aspetti tecnici della Procedura esecutiva, ferma restando ogni valutazione giuridica in capo all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Quesito 18:

Allegare alla relazione, documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato:

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in questo elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrate**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale.

Il presente **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto Tecnico in data sopralluogo del **22/04/2025**. Detto rilievo è stato esposto con fotocamera Olympus modello Optical Digital μ 600-6,0 megapixel. Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. **formato JPEG;**
2. **dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus);**
3. **risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi;**
4. **profondità in bit: 24;**
5. **rappresentazione del colore: sRGB;**
6. **distanza focale: 6 mm;**
7. **tempo d'esposizione F.3,1;**
8. **esposizione automatica: 1/40 sec;**
9. **velocità ISO: ISO-60.**

L'**inquadramento** del LOTTO eseguito in oggetto è stato eseguito sia **esternamente** con:

- **il rilievo della viabilità di contorno e dell'accessibilità;**
- **il rilievo della localizzazione degli accessi;**
- **l'individuazione dell'unità immobiliare,**

che **internamente** con:

- **l'individuazione dei vani dell'Abitazione, come configurata dal sottoscritto Tecnico.**

La **relazione grafico-fotografica** è priva di dati sensibili, e si presta ad essere vantaggiosamente utilizzata dalla Custodia ai fini della Pubblicità Immobiliare.

Quesito 19:

Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle

operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita:



Il **Volume allegati**, costituito da 10 gruppi di allegati, richiamati sinteticamente in appendice, è stato oggetto di scansione e deposito telematico in separato file, rispetto alla presente relazione peritale.

Quesito 20:

Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato dal giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso:

Gli accessi C.T.U./Custode si sono tenuti in maniera congiunta in data **14-22/04/2025**, con il consenso delle parti debitrici e degli occupanti.

Quesito 21:

Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati:

Al fine della formazione del bando di vendita, il C.T.U. ha estrapolato in apposito file .pdf separato dalla presente relazione, i contenuti del riepilogo e descrizione finale già specificati al precedente **Quesito 14**, cui si rimanda per confronto.

Segue [Congedo C.T.U.](#) →



CONGEDO C.T.U.



Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione, composta da n°29 **pagine intestazione compresa** e n. 10 **Gruppi di Allegati** (oltre relazioni grafico-fotografiche, scheda sintetica Esperto Stimatore e istanza di liquidazione), sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni e ciò anche in data all'**Udienza del 01/10/2025 ore 10:00** a cui presenzierà anche il sottoscritto Tecnico.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Salerno, 27/08/2025
Con osservanza

ASTE
GIUDIZIARIE®



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. BIAGIO SCISCIO
Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447
e-mail: biagiosciscio@gmail.com
PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it



ASTE
GIUDIZIARIE®



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

28
ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Allegati 1.- Decreto di nomina e Verbale Conferimento incarico;

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

Allegati 3.- Certificazione Notarile e Note di trascrizione dei Titoli di Proprietà;

Allegato 4.- Dati anagrafici;

Allegati 5.- Dati Catastali LOTTO UNICO;

Allegati 6.- Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti ai cespiti esegutati in E.I. 71/2024;

Allegati 7.- Atti inerenti alla regolarità edilizia;

Allegati 8.- Verbali accesso C.T.U.;

Allegati 9.- Dati estimativi;

Allegati 10.- Rilievi Metrici.



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. BIAGIO SCISCIO

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

Cell. 3384977447

e-mail: biagiosciscio@gmail.com

PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

