



TRIBUNALE di SALERNO

III SEZIONE CIVILE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E.: *Dott.ssa Faracchio Enza*

ORIGINALE agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa **OMISSIS**
Contro..... **OMISSIS**
Custode..... **AVV. REGINA DROZDZ**
R. G. Esec. N. **253/2024**
Udienza modalità di vendita **17/06/2025 ore 11:00**

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



13 giugno 2025

L'Esperto
Dott. Ing. Carmine Manzo
ORDINE DEGLI INGEGNERI
CAV. MANZO
Albo N°
PROVINCIA DI SALERNO



**TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE
CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. ILL.MA DOTT.SSA ENZA FARACCHIO**

E.I. n. R.G.E. 253/2024

RELAZIONE DI ELABORATO PERITALE

(udienza fissazione modalità di vendita: 17/06/2025 ORE: 11:00)

**CREDITORE PROCEDENTE:
OMISSIS**

DEBITORE:

OMISSIS

OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Dott.ssa Regina Drozd

P.E.C.: avvreginadrozd@pec.it

Giugno 2025



INDICE

1) PARTE EPIGRAFICA	Pag. 09
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
2) PARTE DESCRITTIVA	Pag. 16
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	
3) PARTE VALUTATIVA	Pag. 18
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Quesito 1-2-3 Verifica Documentazione	Pag. 18
Quesito 4 – Identificazione Catastale e descrizione dei beni	Pag. 21
Quesito 5 –Provenienza dei beni	Pag. 38
Quesito 6 – Eventuale divisione dei beni	Pag. 39
Quesito 7 – Stato di possesso dei beni	Pag. 40
Quesito 8 – Probabile canone di locazione	Pag. 42
Quesito 9 – Regime patrimoniale del debitore	Pag. 46
Quesito 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente	Pag. 47
Quesito 11 – Formalità e vincoli da cancellare	Pag. 48
Quesito 12 – Visure catastali e ipotecarie	Pag. 51
Quesito 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 55
Quesito 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	Pag. 59
Quesito 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili	Pag. 70
Quesito 16 – Riepilogo/ Descrizione finale	Pag. 71
Quesito 17 – Reperti fotografici stato dei luoghi	Pag. 72
Quesito 18 – Comunicazioni informali/formali G.E.	Pag. 74
Quesito 19 – Collaborazione con Custode/Delegato alla vendita	Pag. 74
Conclusioni	Pag. 76



CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 253/2024)

ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI:

Abitazione di tipo civile, al piano secondo (Sottotetto), di un fabbricato plurifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra, sito in *Via Umberto Linguiti lungo la SP 26c*, zona Suburbana di frazione Curti in Comune di Giffoni Valle Piana (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA), Foglio 25, Particella 754, Subalterno 4, frazione Curti, Via U. Linguiti, Piano Secondo, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 147 m² (totale escluse aree scoperte: 147,00 m²), Rendita 266,49 €.

Pag. 4 a 77

Il cespite pignorato (per quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, Sig.ri Omissis e Omissis, per averli acquistati in virtù di Atto di Compravendita, già di per se ultra ventennale, del 21.12.2001 per Notaio Matteo Fasano, Repertorio n° 23424, trascritto il 28.12.2001 ai nn. 37812/28601 da potere di Omissis nata a San Cipriano Picentino (SA) il 19.03.1929) si trova lungo la strada provinciale Sp26c, in zona Suburbana di Giffoni Valle Piana, prov. di Salerno, alla frazione Curti precisamente in Via Linguiti, distante circa 4 km dal centro di Giffoni Valle Piana.

L'edificio *part. 754*, è stato edificato in virtù di regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Giffoni Valle Piana in data 08/08/1973, prot. n.4311; per i successivi lavori il detto Comune ha rilasciato Autorizzazione Edilizia in data 31/01/1981, prot. n.1013 e per le modifiche realizzate in difformità alla suddetta autorizzazione, è stata presentata sempre al detto Comune di Giffoni Valle Piana, domanda di concessione in sanatoria in data 31/07/1986 prot.n.6842 con il versamento dell'intera oblazione effettuato a mezzo bollettini di conto corrente postale. Detto fabbricato non è provvisto di Amministratore Condominiale, ospita anche altre unità abitative: il tutto si presenta in sufficiente stato di conservazione. La struttura portante in *calcestruzzo armato* (gabbia formata da barre verticali detti *pilastrini* e barre orizzontali detti *travi* incastrate agli estremi) e tetto di copertura a falde inclinate.



In particolare, *l'Appartamento esecutato (sub. 4), al piano Secondo*, è accessibile per mezzo di un cancello d'ingresso pedonale, lato Est dell'edificio plurifamiliare, raggiungibile dalla Strada Provinciale SP 26c, che per mezzo di una scala esterna conduce al ballatoio al piano secondo che permette di accedere, di fatto, all'appartamento sub.4.

L'appartamento esecutato (Sub. 4) al Piano Secondo, presenta quattro fronti di affaccio ed è articolato su un unico livello (**Superficie utile interna totale pari a 136,61 m² oltre ad un balcone, lato Sud-Est per un totale di 18,10 m²**) ed è composto da un *ingresso/corridoio, una cucina, un vano soggiorno, due camerette, un vano studio, un bagno, un wc, una camera matrimoniale ed un vano verandato*:

- *vano cucina* ha un'apertura su una porzione di balcone, lato Sud-Est, che è stato verandato, su prospetto laterale, di circa 5,9 mq;
- *vano soggiorno* ha un'apertura su balcone, lato Est su prospetto principale Strada Provinciale 26c, di circa 18,10 mq;

La costruzione del Fabbricato plurifamiliare di cui è parte l'appartamento oggetto di pignoramento fu edificato in virtù di regolare Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Giffoni Valle Piana in data 08/08/1973, prot. n.4311; per i successivi lavori il detto Comune ha rilasciato Autorizzazione Edilizia in data 31/01/1981, prot. n.1013 e per le modifiche realizzate in difformità alla suddetta autorizzazione, è stata presentata sempre al detto Comune di Giffoni Valle Piana, domanda di Concessione in Sanatoria in data 31/07/1986 prot.n.6842 con il versamento dell'intera oblazione effettuato a mezzo bollettini di conto corrente postale *in data 08/04/1986 boll.n.425 di lire 176.616; in data 06/09/1986 boll.n.368 di lire 176.616; in data 09/01/1987 boll.n.116 di lire 177.000; in data 28/07/1987 boll.n.109 di lire 177.000; in data 06/04/1987 boll.n.592 di lire 177.000; in data 04/01/1988 boll.n.208 di lire 177.000 in data 30/04/1988 boll.n.55 di lire 177.000; in data 02/05/1989 boll.n.740 di lire 177.000; in data 02/05/1989 boll.n.741 di lire 177.000; in data 18/01/1990 boll.n.190 di lire 177.000*, tutti presso l'ufficio postale di Curti; dichiara altresì, che il Comune non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti nell'articolo 39 comma 4 della legge n.724/94. La distribuzione interna non risulta variata rispetto alla planimetria catastale ad eccezione di una diversa distribuzione interna del vano



camera da letto e soggiorno, laddove risultano separate da un muro interno divisorio, e del vano verandato.

Il Tratto di strada provinciale SP26c, (*zona Suburbana del Comune di Giffoni Valle Piana*), non è particolarmente congestionato per il traffico, non esistono molte possibilità di sosta veicolare lungo la strada essendo, la stessa, una strada provinciale, ed altresì gli allacci alla rete autostradale risultano distanti circa 10 chilometri, dallo svincolo Autostradale E45 all'altezza di San Mango Piemonte e Pontecagnano. L'edificio di ubicazione dell'immobile oggetto di **pignoramento** **risulta essere in sufficienti condizioni manutentive, pur tuttavia con fenomeni di distaccamento intonaco** sui succieli dell'aggetto del tetto di copertura; infatti l'appartamento sub. 4 presenta al suo interno fenomeni di umidità e di aggressioni atmosferiche in taluni vani, pur non presentando pregiudizio statico.

L'edificio affaccia a Nord su corpo scala esterno pertinenza dello stesso e successivamente su altra proprietà non eseguita part. 753, ad Est su strada provinciale SP26c, prospetto principale, a Sud su appezzamento di terreno part. 787 non eseguitato e ad Ovest su altra proprietà non eseguitata part. 785, prospetto retrostante.



Vista Edificio Plurifamiliare Part. 754, con affaccio prospetto frontale su strada provinciale SP26c, laddove per mezzo di un cancello d'ingresso pedonale e per mezzo del corpo scala esterno, si raggiunge il terrazzino al piano sottotetto di ubicazione dell'appartamento sub. 4 oggetto di pignoramento.

- ❖ L'appartamento, risulta completamente arredato con mobilio vario (non eseguitato), dotato di impianto idrico ed elettrico, di camino a legna nel vano soggiorno, oltre ad impianto gpl per la cucina e scaldino per acqua calda nei



vani igienici: il tutto si presenta in un sufficiente stato di manutenzione con riferimento agli interni dello stabile con fenomeni di umidità ed aggressioni atmosferiche in taluni vani, che pregiudicano le rifiniture esterne.

DATI CATASTALI LOTTO:

Il Lotto Unico risulta attualmente censito come segue:

- Appartamento di tipo civile censito in *NCEU Giffoni Valle Piana (SA) Fl.25, Part.754, sub.4, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 2, Consistenza: 6 vani Catastali, Rendita catastale: 266,49 €;*

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 70.000,00 €
(EURO SETTANTAMILA/00)

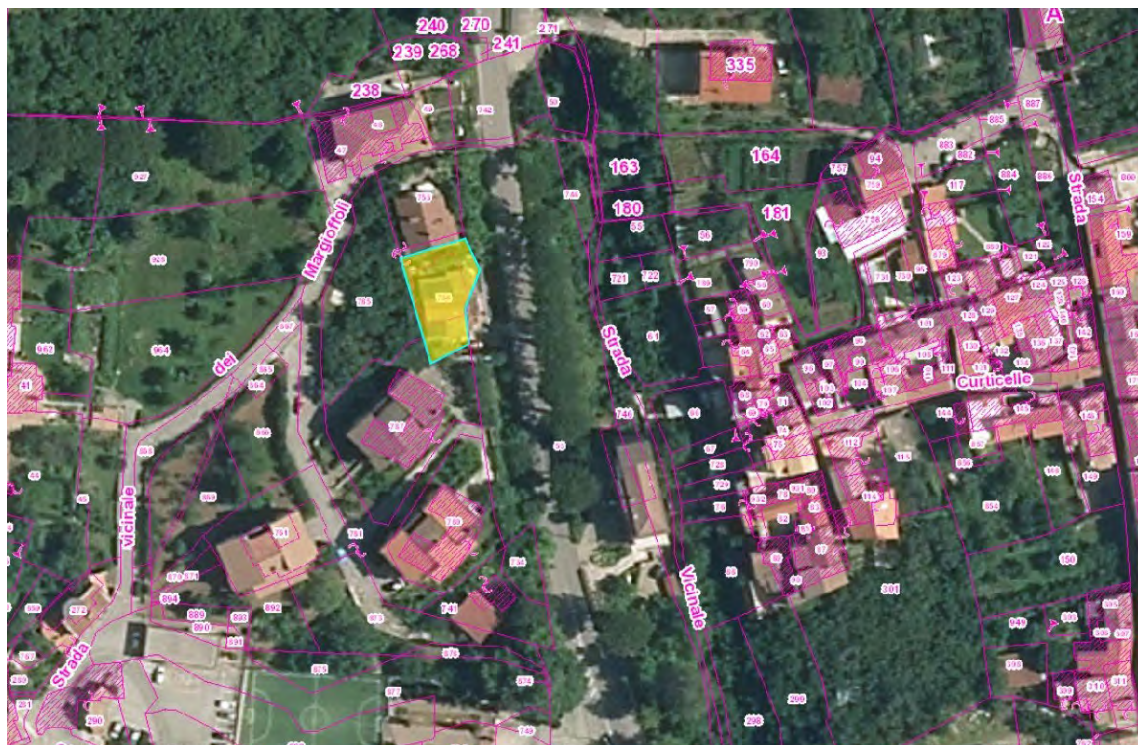
NOTE CTU su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ Il sottoscritto C.T.U ha configurato un lotto unico in quanto l'appartamento presenta caratteristiche formali di unicum abitativo, provvisto di un unico subalterno catastale sub. 4, con spazi esterni a carattere pertinenziale, con talune pertinenzialità anche comuni alle altre unità immobiliari dello stesso fabbricato, ma non eseguito.
Il pignoramento si intende, naturalmente esteso anche ai diritti su tutte le pertinenze e sulle porzioni di corte interna che permettono l'accesso al Lotto ubicato in livello di sottotetto dell'edificio part. 754.

Segue contestualizzazione del cespite eseguito: →



INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA
– LOTTO UNICO – (E.I. 253/2024)



*Individuazione su base catastale ed ortofotografica del LOTTO UNICO (Edificio **Particella 754**, di ubicazione **Appartamento Sub. 4**, oggetto di pignoramento). Delimitazione dell'intera Part.lla 754, il cui Sub. 4 è pignorato, per l'intera quota 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni nell'ambito della E.I. 253/2024 (piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con Omissis e piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con Omissis). La **frazione Curti** del Comune di **Giffoni Valle Piana** si sviluppa lungo la strada provinciale SP26c, con contesto misto, in parte residenziale ed in parte agricolo. La rete viabile, intorno la frazione Curti, consente anche percorsi pedonali per espletamento di attività giornaliere che non richiedono in maniera indispensabile il ricorso all'autovettura. (fonte Geoportale della provincia di Salerno).*

Segue Parte Epigrafica →



1. PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Carmine Manzo*, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°689b, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno, con provvedimento in data 28 gennaio 2025 del G.E. *Dott.ssa Faracchio Enza*, veniva nominato come **Esperto**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell’esecuzione n° **253/2024**. Lo stesso ha prestato giuramento telematicamente in data 30 gennaio 2025 nella quale il G.E. gli poneva i seguenti quesiti:

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.”*

QUESITO 4

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



QUESITO 5

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

QUESITO 6

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

QUESITO 7

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

QUESITO 8

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



QUESITO 9

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

QUESITO 10

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

QUESITO 11

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

QUESITO 12

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



QUESITO 13

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

QUESITO 14

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



QUESITO 15

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

Pag. 13 a 77

QUESITO 16

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

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

QUESITO 17

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



QUESITO 18

“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.”

Pag. 14 a 77

QUESITO 19

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

✓ LE PARTI

		Nominativo	Difeso
1.	Creditore Procedente	OMISSIS <i>(non in proprio ma quale mandataria della Omissis)</i>	Avv. Omissis
2.	Debitori Esecutati	Sig.ri Omissis e Omissis	Contumace

✓ CREDITO PIGNORATO EURO:

Creditore Procedente	OMISSIS	€ 23.562,57 oltre spese e interessi
----------------------	----------------	-------------------------------------



✓ IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Comune di Giffoni Valle Piana (SA) alla frazione Curti, lungo la SP26c:

✚ LOTTO UNICO:

- ❖ Appartamento per civile abitazione a livello di piano sottotetto riportato al N.C.E.U. Foglio **25**, Particella **754**, Sub **4**, piano secondo, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), cl. 2, consistenza catastale attuale 6 vani, rendita catastale attuale: 266,49 €;

Pag. 15 a 77

Il bene oggetto di pignoramento risulta di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dei debitori esegutati (*Omissis e Omissis*) in quanto agli stessi pervenuti, in virtù di Atto di Compravendita del 21.12.2001 per Notaio Matteo Fasano. Detto cespite è in proprietà dei Debitori Sig.ri Omissis e Omissis per la quota 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, avendo gli stessi contratto matrimonio in data 11 giugno 1978, come risulta dal certificato di matrimonio (senza annotazioni) e dall'Atto Notarile per Notaio Matteo Fasano del 21 dicembre 2001. Dall'Atto di Compravendita del 2001 e dal fatto che i Debitori hanno contratto matrimonio nel 1978, scaturisce il carattere e l'entità delle quote 1/2 del cespite, anche considerando la compravendita susseguente il matrimonio, e la piena proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, certificata sia in visure ipocatastali che in certificazione notarile.

Segue Parte Valutativa: →



2. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Carmine Manzo, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il Custode Giudiziario Dott.ssa Regina Drozd e alla presenza del suo collaboratore di fiducia Ing. Alfonso D'Arco, ha effettuato le seguenti **operazioni peritali**: →

➤ **Unico accesso**, in data **25 febbraio 2025** alle ore 15:22, in Giffoni Valle Piana (SA), alla Via U. Linguiti, ovvero presso il cespite oggetto di pignoramento (come riportato nel Verbale Operazioni Peritali – *Allegato 4*). Sul posto erano presenti i **Sig.ri Omissis e Omissis (debitori)** che ci hanno consentito l'accesso presso il cespite pignorato.

Interpellato dal Sottoscritto CTU, il Debitore Sig. Omissis, riferiva in data accesso congiunto che i beni mobili sono di proprietà sua e della moglie ed il fabbricato plurifamiliare non risulta sogetto a regime condominiale, e l'appartamento Pignorato non è oggetto di contratto di locazione verso terzi e lo stesso è fruito direttamente dai Debitori. Inoltre l'unità immobiliare (Appartamento sub. 4) oggetto di pignoramento presenta camino a legna nel vano soggiorno, scaldino per acqua calda nei vani igienici, mentre la cucina è alimentata a gpl.

L'immobile sub. 4, presenta fenomeni di umidità e di aggressioni atmosferiche in taluni vani, pur non presentando pregiudizio statico. Letti i quesiti ai presenti è stata effettuata il 25.02.2025 una ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico dell'immobile sub. 4, laddove il Sottoscritto CTU ha constatato che la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto ad eccezione, della zona soggiorno e camera da letto che risultano divisi e da una porzione di terrazzo lato Sud-Est che risulta verandato.

Altresì, il Sottoscritto CTU, ha proceduto in data accesso ai rilievi fotografici delle pertinenze del fabbricato plurifamiliare, e del contesto di ubicazione del cespite oggetto di pignoramento.



Le operazioni peritali si sono concluse definitivamente alle ore 16:11.

Il sottoscritto esperto stimatore, si recava inoltre, presso l'ufficio del Notaio Fasano di Salerno, acquisendo l'Atto di Compravendita del 21.12.2001, Rep. 23424, contenente le necessarie informazioni su evoluzione ed aspetti Edilizi, nonché aspetti inerenti al regime patrimoniale dei Debitori. Altresì il CTU svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia. Il sottoscritto effettuava indagini presso gli uffici del Catasto di Giffoni Valle Piana, nonché presso l'Agenzia delle Entrate, gli uffici del Demanio, della Regione Campania, nonché presso gli uffici anagrafici di Giffoni Valle Piana (SA).

In particolare il sottoscritto CTU estraeva presso gli uffici del Catasto di Salerno, e dell'Agenzia delle Entrate, le opportune visure Ipocatastali (*Cfr.: Gruppo Allegati 5 e 6*).

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, si procede ad esporre quanto segue relativamente ai *Quesiti 1-2-3*→



3. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1-2-3 – Verifica documentazione

Dica l'esperto

- 1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 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 senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, 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 in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

○○○

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **24/10/2024** e la certificazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **05/11/2024**, quindi entro i 120 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (successivamente Comma modificato in 60 giorni, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. N, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;).

Sussiste stato di comproprietà dei cespiti, legato al regime patrimoniale, infatti il Debitore Sig. Omissis ha contratto matrimonio in data 11.06.1978 in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra Omissis (anch'essa Debitrice), mentre la Compravendita del cespite oggetto di pignoramento è stato acquistato nel 2001 con Atto di Compravendita per Notaio Fasano. Pertanto il Debitore Omissis risulta proprietario dell'appartamento sub. 4, per quota 1/2 in comunione legale dei beni con la Sig.ra Omissis, proprietaria dell'altra quota 1/2.

I dati catastali riportati nell'istanza di vendita, pignoramento, nota di trascrizione e nella relazione notarile sono conformi e congruenti tra loro. Il diritto di credito è suffragato in forza di Atto dell'UNEP presso la Corte di Appello di Salerno del



04.10.2024, Rep. n° 7229, in favore di “OMISSIS” che aveva acquistato il credito da “OMISSIS”. La società “OMISSIS” successivamente conferiva incarico alla “OMISSIS” di agire in qualità di soggetto incaricato alla riscossione dei crediti ceduti. Infine la “OMISSIS” a sua volta conferiva alla “OMISSIS” per procedere al recupero dei crediti di cui è questo procedimento.

Dalla *Relazione Notarile sottoscritta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano* del 29 ottobre 2024, presente nel fascicolo, si evince che per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (28/10/2024), sul bene oggetto di pignoramento, risultano:

PROVENIENZA (Titolo di proprietà di per sé già ultraventennale)

- **Atto di Compravendita** autenticato nelle firme dal Notaio Matteo Fasano di Salerno in data 21/12/2001, rep. 23424, Racc. 10623, registrato e trascritto a Salerno in data 28.12.2001 ai nn. 37812/28601, da potere di Omissis nata a San Cipriano Picentino (SA) il 19 marzo 1929, C.F. XXX.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- **Ipoteca volontaria** nn. 30834/7870 del 06/06/2007 nascente da Concessione a garanzia di mutuo per Euro 300.000,00 (capitale Euro 150.000,00) con Atto per Notaio Capobianco Giuseppina di Giffoni Valle Piana in data 04.06.2007 Rep. n°63855/12828, **a favore: OMISSIS con sede in Bologna C.F. XXX** (Creditore iscritto cedente il credito alla OMISSIS che a sua volta ha ceduto il credito all'Attuale intervenuto OMISSIS); **contro: Omissis** nata a Cervino (CE) il 27.01.1956, **Omissis** nato a Salerno il 22.11.1952 e **Omissis** nato a Salerno il 05.01.1981 (*quest'ultimo debitore non datore d'ipoteca*) gravante sulla consistenza oggetto di esecuzione per il diritto di proprietà, in regime di 1/2 ciascuno, (Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana Fg. 25, P.lla 754 sub. 4);
- **Pignoramento Immobiliare** nn. 44885/36701 del 28.10.2024 derivante da Verbale di Pignoramento immobile del 04.10.2024 Rep. n° 7229, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Salerno, per complessivi euro 23.562,57, **a favore: OMISSIS** (creditore che aveva acquistato il credito ipotecario da OMISSIS, e che ha ceduto il credito all'Attuale intervenuto OMISSIS), C.F.: XXX con sede a Milano alla Via Valtellina 15/17: **contro: Sig. Omissis** nato a Salerno il 22.11.1952 C.F.: XXX (*Debitore esecutato*) e **Omissis** nata a Cervino (CE) il 27.01.1956 C.F.: XXX, GRAVANTE SULL'IMMOBILE IN



OGGETTO (Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana Fg. 25, p.lla 754, sub. 4). Pignoramento sui Sub. 4 LOTTO UNICO.

In definitiva dunque non si ravvisano motivi ostativi al proseguo dell'iter procedurale.

Gli elementi di congruenza sono sinteticamente riassunti anche nello schema grafico a blocchi seguente: →

Pag. 20 a 77

DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO				
N°	Documento	Presente		Note
1	Nota di trascrizione pignoramento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Del 28/10/2024 ai nn° 44885/36701
2	Certificato catastale attuale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
3	Certificato ipotecario	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
4	Certificato notarile (sostituisce 2,3,5,6)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Redatta il 29.10.2024
5	Certificato storico ventennale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
6	Scheda catastale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
7	Avviso ai comproprietari entrambi eseguiti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Del 04.10.2024
8	Avviso ai creditori iscritti	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/

Segue Quesito 4: →



QUESITO N° 4 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

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.:

○○○

Pag. 21 a 77

DATI CATASTALI BENE PIGNORATO:

📍 **Comune di Giffoni Valle Piana (SA):**

- **APPARTAMENTO:** Catasto Fabbricati al Foglio **25**, Particella **754**, sub. **4**, categoria **A/2 (Abitazione di tipo civile)**, Piano Secondo (Sottotetto);

I dati catastali del Lotto Unico coincidono con quelli riportati in Atto di Pignoramento e su Nota di Trascrizione, e sul Lotto Unico esecutato attuale sub. 4 non insistono altri pignoramenti, né altre Procedure Esecutive, al di fuori di quello sul quale è incardinata la presente E.I. 253/2024.

Dei beni immobili intestati all'esecutato, e oggetto di pignoramento, tenendo conto, dei seguenti aspetti:

- ✓ Ubicazione;
- ✓ Destinazioni urbanistiche;
- ✓ Categorie Catastali;
- ✓ La disposizione, con Relativi Accessi;
- ✓ Commercibilità;

il tutto porta alla formazione di un **UNICO Lotto**, di seguito riportato:

✓ **LOTTO UNICO:**

- **Appartamento posto al Piano Sottotetto**, ubicato in Giffoni Valle Piana (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **25**, Particella **754**, Sub **4**, Categoria **A/2 (Abitazione di tipo civile)**;



APPARTAMENTO AFFERENTE AL LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento posto al Piano secondo (Sottotetto)						
Quota Proprietà	Quota 1/2 del diritto di proprietà in capo a ciascuno dei Debitori						
Quota Pignorata (1/1)	Somma delle due Quote 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.						
Ubicazione	Giffoni Valle Piana (SA), via Umberto Linguiti; P. Secondo.						
Dati Catastali	Foglio	Particella	Su	Categoria	Class	Cons	Rendita
	25	754	4	A/2	2	6 vani	266,49 €
Superfici	Piano Terzo			<i>Superficie Calpestabile</i>	Mq	136,61	
				<i>Superficie utile scoperta</i>	Mq	18,10	
				<i>Superficie Lorda</i>	Mq	142,00	
Confini Appartamento	<p>Appartamento: Nord: affaccia su altra proprietà non eseguita part. 753, prospetto laterale; Est: affaccia, su corte comune dell'Edificio plurifamiliare, prospetto principale lato strada provinciale SP26c; Sud: affaccia su cortile comune e successivamente con altra proprietà non eseguita part. 787, prospetto laterale; Ovest: affaccia su altra proprietà non eseguita part. 785, prospetto posteriore.</p>						
Descrizione	<p>Appartamento Piano secondo (Sottotetto): l'appartamento eseguito al piano secondo è articolato su un unico livello ed è composto da un ingresso/corridoio, una camera da letto, due camerette, una cucina, un soggiorno, disimpegno, da una camera da letto, una cameretta, un bagno, un vano wc ed un vano verandato. Il tutto per una superficie calpestabile di mq 136,61 ed un'altezza massima di 2,80 mt ed altezza minima di 1,90 mt. In particolare i vani: soggiorno e cucina, affacciano sul balcone, lato Sud-Est strada provinciale SP26c (Via Linguiti), di circa mq 18,10, il vano cucina ha un'apertura lato Sud sullo stesso balcone ma una parte di esso è stato verandato di circa 5,90 mq. L'appartamento, risulta completamente arredato con mobilio vario (tuttavia non eseguito e non compreso nella vendita), e</p>						



	<p>risulta dotato di impianto idrico ed elettrico, presenta camino a legna nel vano soggiorno, scaldino per acqua calda nei vani igienici, mentre la cucina è dotata di impianto gpl, il tutto si presenta in un sufficiente stato di manutenzione pur tuttavia con alcuni vani soggetti a fenomeni di umidità ed aggressioni atmosferiche. Il fabbricato di ubicazione dell'appartamento sub. 4 presenta fenomeni di umidità lungo le pareti esterne perimetrali e distacco di intonaco in alcune zone dei soffitti dei balconi e dell'aggetto del tetto di copertura.</p>
Accessi	<p>L'appartamento posto al piano secondo (sottotetto), è raggiungibile dalla strada provinciale SP 26c (via U. Linguiti), laddove per mezzo di un cancello pedonale comune si accede al corpo scala esterno condiviso con altre unità immobiliari e che consente di raggiungere l'appartamento sub. 4 all'ultimo piano dell'edificio plurifamiliare. L'appartamento è ubicato al secondo piano (Sottotetto), per chi sale il corpo scala esterno, sulla sinistra vi è un terrazzino laddove è ubicata la porta di accesso all'appartamento esecutato.</p>
Possesso	<p>L'appartamento risulta essere in comproprietà del Debitore Sig. Omissis per quota 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra Omissis, ugualmente Debitrice: l'appartamento risulta fruito dagli stessi Debitori, senza contratto di locazione verso terzi.</p>
Provenienza	<p>➤ Atto di Compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Matteo Fasano di Salerno in data 21/12/2001, rep. 23424, Racc. 10623, registrato e trascritto a Salerno in data 28.12.2001 ai nn. 37812/28601, da potere di Omissis nata a San Cipriano Picentino (SA) il 19 marzo 1929, C.F. XXX.</p>

Si è già rimarcato come la planimetria catastale dell'appartamento sub. 4, risulti sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi ad eccezione di una piccola variazione interna riguardante il vano soggiorno e camera da letto, laddove catastalmente risultavano essere un unico vano mentre ad oggi risultano essere due vani distinti, e una porzione del balcone lato Sud-Est verandato.

Segue Inquadramento territoriale→



INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL CESPITE PIGNORATO (App. Sub. 4)

LOTTO UNICO

Il cespite, oggetto della presente E.I. n° 253/2024 R.G.E., si trova nel comune di **Giffoni Valle Piana (SA)**, più precisamente alla **Frazione Curti**. Il LOTTO UNICO esecutato (Appartamento al Piano Secondo) presenta un unico accesso pedonale dalla **Strada Provinciale SP26c**. Dal cancello condiviso, per mezzo di una corte comune si raggiunge il corpo scala esterno che conduce al piano secondo. Il corpo scala esterno conduce sul terrazzo al secondo piano laddove è ubicato il portone di ingresso all'appartamento sub. 4 esecutato. Il LOTTO UNICO si trova, in zona suburbana, nella frazione Curti del Comune di Giffoni Valle Piana distante circa 5 Km dalla Casa Comunale in Via Vigliadonica. Trattasi di un ambito non particolarmente congestionato per il traffico, non esistono molte possibilità di sosta veicolare lungo la strada essendo, la stessa, una strada provinciale. Tale porzione suburbana, poco o per nulla dotata di aree di parcheggio, che succede il centro capoluogo per chi si muove da Salerno, risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (ad esempio, Autostrada E45 del Mediterraneo sfruttando gli svincoli di San Mango Picentino e Pontecagnano e Strada Provinciale SP26a, SP26b e SP26c), come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati: →

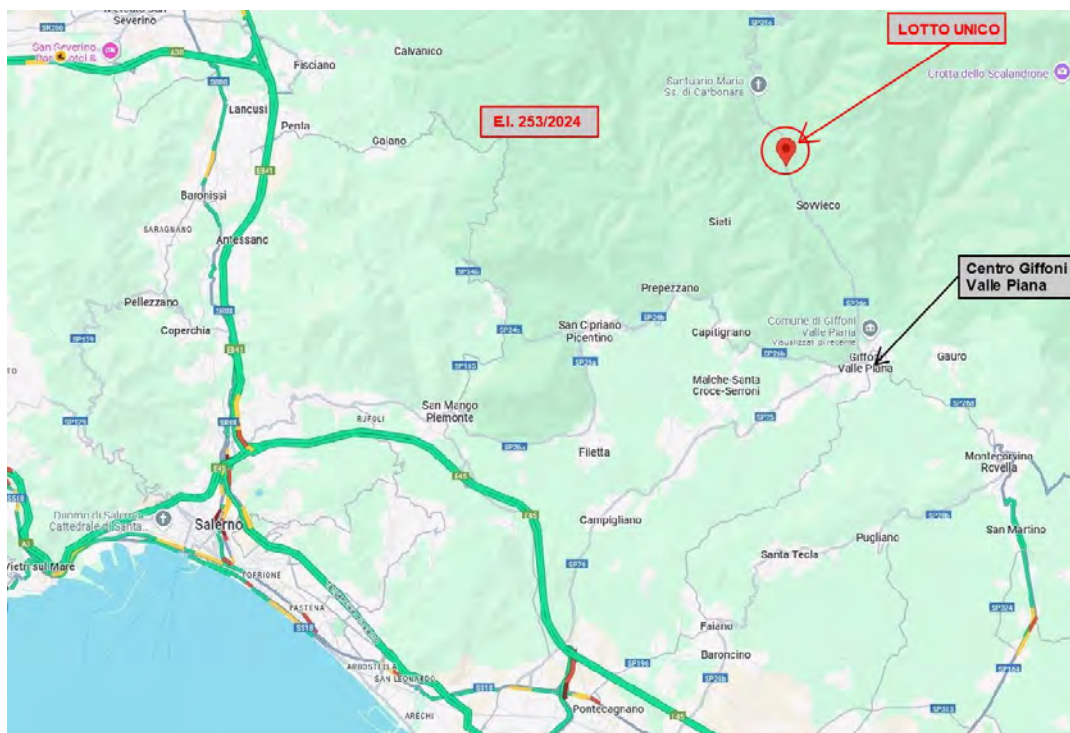


Fig. 1: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO, frazione Curti, in Giffoni Valle Piana, e distante circa 5 km dal centro (SA). (fonte: Google Maps).

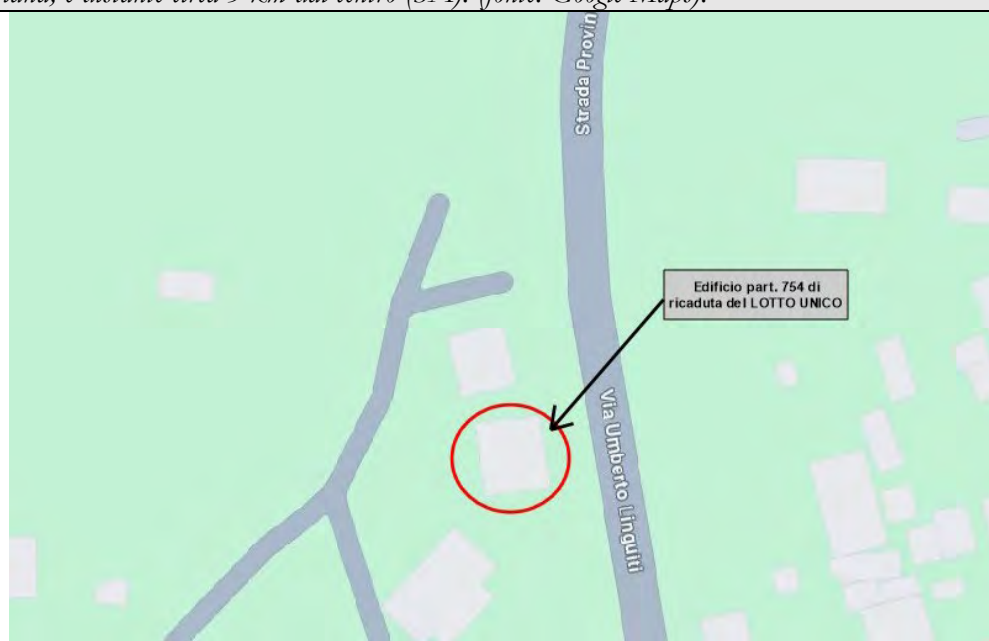


Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale di dettaglio su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO (fonte: Google Maps), in ambito suburbano, nella frazione Curti del Comune di Giffoni Valle Piana (SA).



Fig. 3-4: ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio: in evidenza (cerchio rosso) la Particella 754 di ricaduta del Sub. 4 in Via U. Linguiti, frazione Curti del Comune di Giffoni Valle Piana, con destinazione prevalentemente residenziale oltre che commerciale ed agricola (fonte Geoportale della provincia di Salerno). Le possibilità di parcheggio risultano estremamente ridotte in prossimità del fabbricato e possibili solo lungo la viabilità circostante.

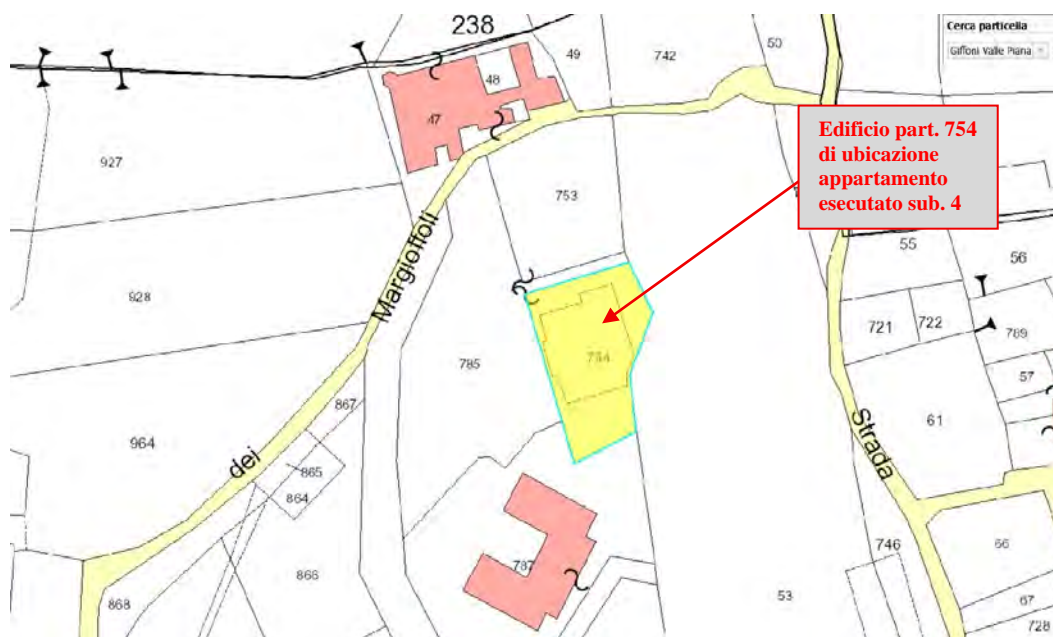


Fig. 5: stralcio catastale di dettaglio con delimitazione dell'Edificio Particella 754, il cui Sub. 4 (Appartamento) è pignorato nell'ambito della E.I. 253/2024, con cancello pedonale condiviso anche da altre unità immobiliari della Part. 754 (fonte Geoportale della provincia di Salerno): il Geoportale risulta in linea rispetto alla mappa Wegis.

Seguono foto esterni/interni Lotto Unico →



FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO UNICO



Pag. 27 a 77

Accesso pedonale dalla SP26c, laddove per mezzo di una scala esterna si raggiunge il portone d'ingresso dell'Appartamento sub. 4, ubicato al secondo piano.



Foto 1-2: vista del Fabbricato Plurifamiliare part. 754, di Via U. Linguiti, del Comune di Giffoni Valle Piana. L'Appartamento esecutato si trova al Piano Secondo (Sottotetto), con accesso da cancelletto pedonale che conduce al piano secondo per mezzo del corpo scala esterno, condiviso anche da altre unità immobiliari non esegutate.



Foto 3-4-5-6: *vista del cancello d'ingresso pedonale, Edificio di ubicazione dell'Appartamento sub. 4, laddove per mezzo di una scala esterna conduce al piano secondo. In basso il percorso pedonale che conduce sul terrazzino, laddove, per chi sale il corpo scala sulla sinistra, vi è la porta d'ingresso all'Appartamento sub. 4. La scala visibile nelle foto risulta, lungo il percorso, servire anche altre unità immobiliari non esegutate.*



Seguono foto interni Appartamento Sub. 4 eseguito: →

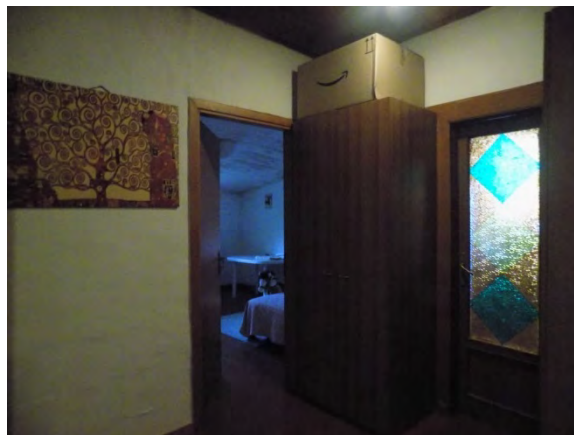


Foto 7-8-9-10: viste degli interni del LOTTO UNICO (Appartamento Sub. 4, piano secondo), in particolare dell'ingresso/corridoio, di collegamento con i vari vani dell'appartamento. In basso in particolare della cameretta 1, ubicata sulla destra per chi entra la porta d'ingresso. Si notino le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento.





Foto 11-12-13-14: viste degli interni del LOTTO UNICO (Appartamento Sub. 4, piano secondo), in particolare della camera da letto dotata di affaccio su balcone, lato Est del fabbricato part. 754. Lo stesso presenta fenomeni di umidità marcata sulla parete interna, nello spigolo Nord-Est, ed aggressioni atmosferiche provenienti dalla copertura in legno del tetto.





Foto 15-16-17-18: viste degli **interni del LOTTO UNICO** (Appartamento Sub. 4, piano secondo), in alto in particolare della **cameretta 2** con affaccio, lato Sud. In basso, in particolare del tetto in legno con fenomeni marcati di aggressioni atmosferiche. La copertura andrebbe revisionata anche con interventi all'estradosso, per altro in un fabbricato plurifamiliare privo di un organismo condominiale.





Foto 19-20-21-22: viste degli interni del LOTTO UNICO (Appartamento Sub. 4, piano secondo), in alto in particolare del bagno principale con affaccio sul lato Ovest, dotato di vasca da bagno. In basso, mentre il wc/lavanderia con affaccio anch'esso lato Ovest. Si notino la comodità dei servizi igienici e le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento.

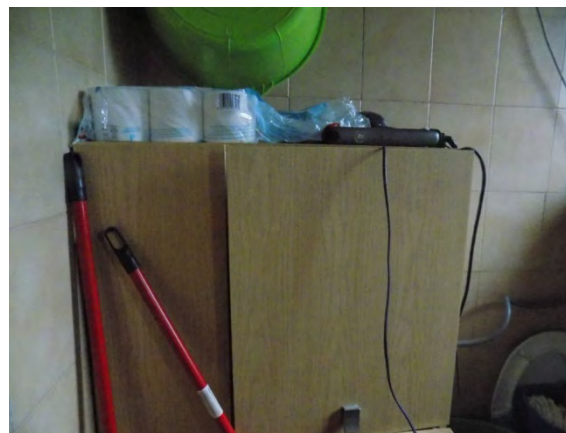
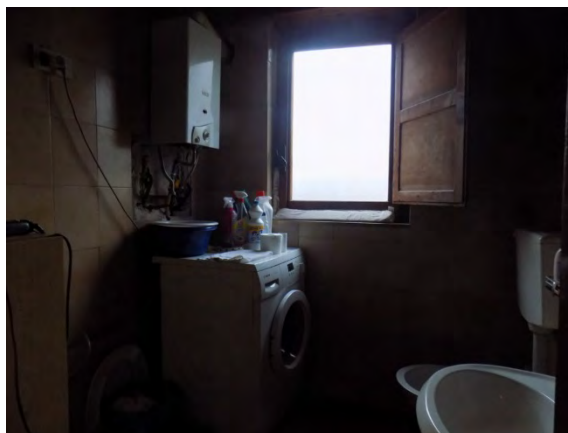




Foto 23-24-25-26-27-28: viste degli **interni del LOTTO UNICO** (Appartamento Sub. 4, piano secondo), in alto in particolare del **vano soggiorno**, con un'apertura su balcone lato Est, e dotato di **camino a legna**. Si notino le **discrete condizioni di esposizione e ventilazione con le ampie visuali** del balcone prospiciente la cucina ed il soggiorno, lato Sud-Est. Ancora più in basso, le viste del balcone prospiciente la strada provinciale SP26c, prospetto principale.

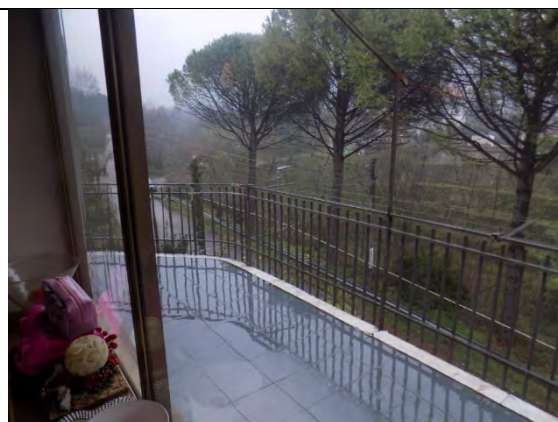




Foto 29-30-31-32: viste **del vano verandato**, Edificio di ubicazione Appartamento sub. 4, ultimo piano, laddove sul balcone prospiciente la cucina è stato ricavato un vano verandato. In basso viste dei succioli del tetto di copertura dello stabile part. 754, con evidenti fenomeni di distaccamento intonaco e di umidità.

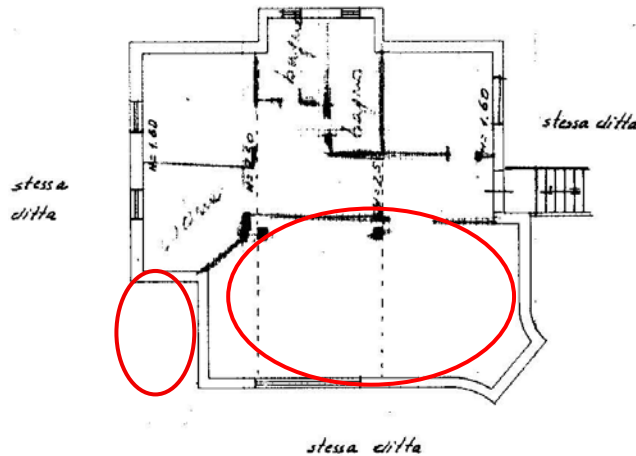


Seguono planimetrie del cespite eseguito:→



La Planimetria catastale dell'Appartamento sub. 4 (*cf. All. 5b*) **risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi ad eccezione di una piccola variazione interna riguardante il vano soggiorno e camera da letto, laddove catastalmente risultavano essere un unico vano, mentre ad oggi risultano essere due vani separati. Altresì risulta di diversa forma una porzione del balcone lato Sud-Est verandato.** Di tali difformità, si terrà conto nell'ambito delle minusvalenze, nella formazione del prezzo base di vendita. Si riportano nel presente paragrafo, le planimetrie digitalizzate dello stato effettivo oggetto di rilievo C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi:

PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNICO (APPARTAMENTO SUB. 4)

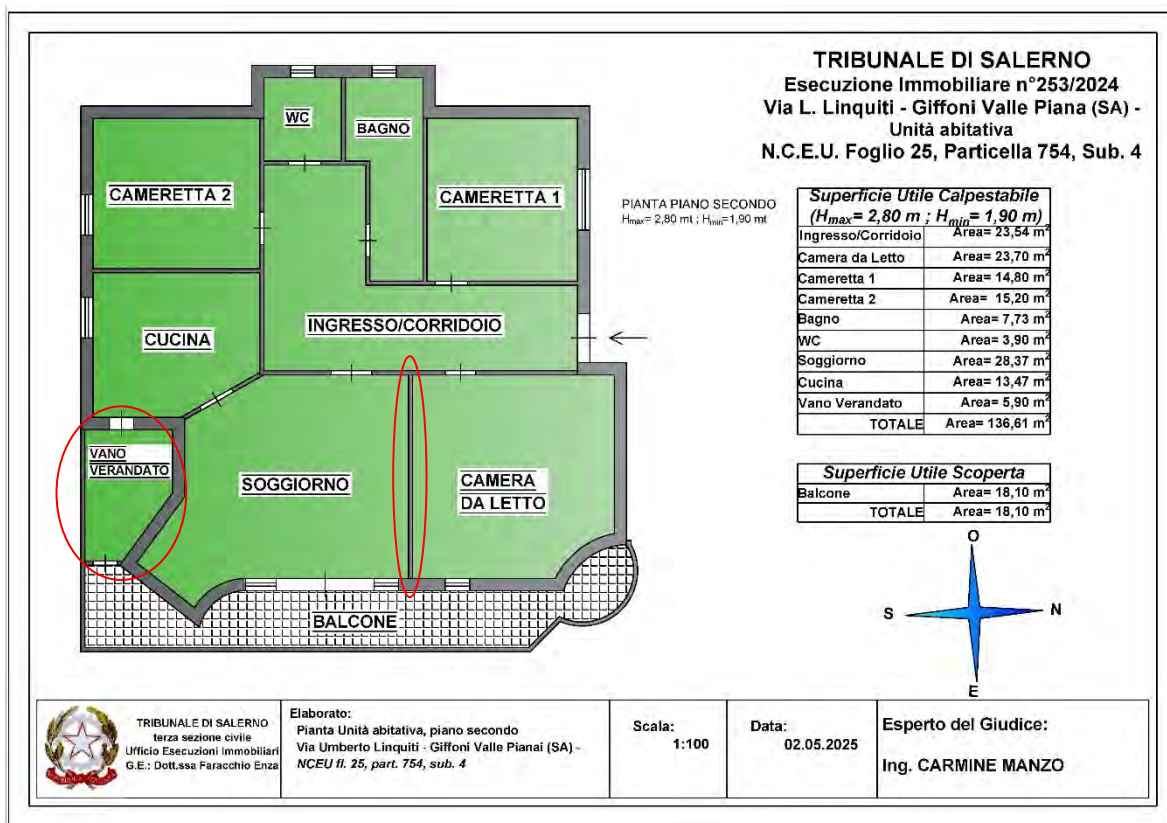


**Planimetria catastale in scala 1:200
(N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 25, Particella 754, Sub. 4).**

Non si rilevano significative difformità, ad eccezione di una variazione interna riguardante il vano soggiorno e camera da letto laddove catastalmente risulta essere un unico ambiente mentre all'attualità risultano due vani separati, e una porzione del balcone lato Sud-Est verandato, di forma differente dalla rappresentazione catastale.



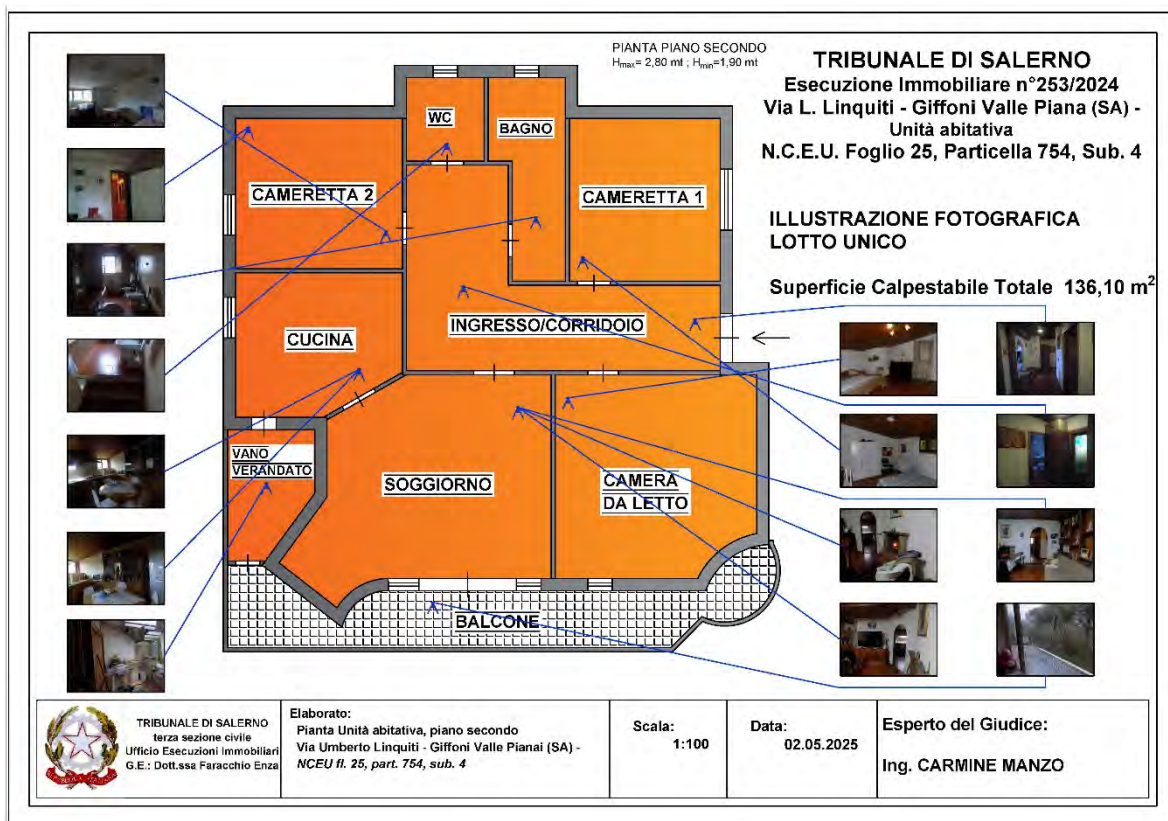
**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO
(APPARTAMENTO SUB. 4)**



**Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:100
(LOTTO UNICO: N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 25, Particella 754,
Sub. 4).**



**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO
DEL LOTTO UNICO
(APPARTAMENTO SUB. 4)**



**Planimetria catastale in scala 1:100
(N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 25, Particella 754, Sub. 4).**

QUADRO RIEPILOGATIVO CONSISTENZE SUPERFICIALI

Altezza massima interna = 2,80 m

Altezza minima interna = 1,90 m

*Superficie utile interna totale = 136,61 m² **

Superficie scoperta totale = 18,10 m²

** Le consistenze superficiali nette sono intese al netto dei muri perimetrali.*

Segue Quesito 5 sui titoli di proprietà: →



QUESITO N° 5–Provenienza dei beni

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

○○○

Pag. 38 a 77

PROVENIENZA Lotto Unico (Cfr.: Gruppo allegati 3).

Il **Lotto Unico** è pervenuto in capo ai Debitori entrambi Esecutati **Sig.ri Omissis e Omissis**, per quota 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni in virtù del seguente **Atto di Compravendita (già di per se ultraventennale)**:

- **Atto di Compravendita** autenticato nelle firme dal Notaio Matteo Fasano di Salerno in data 21/12/2001, rep. 23424, Racc. 10623, registrato e trascritto a Salerno in data 28.12.2001 ai nn. 37812/28601, da potere di Omissis nata a San Cipriano Picentino (SA) il 19 marzo 1929, C.F. XXX.

Relativamente al **regime patrimoniale**, si precisa che i Debitori *Sig.ri Omissis e Omissis* hanno contratto matrimonio in data 11 giugno 1978, così come si evince dal certificato di matrimonio, richiesto dal Sottoscritto CTU e rilasciato dal comune di Giffoni Valle Piana in data 28 aprile 2025, Anno 1978, N° 46, P. 2 S., senza **Annotazione**.

I Debitori **Sig.ri Omissis e Omissis** hanno acquistato i beni facenti parte del LOTTO UNICO, da sposati (nell'anno 1978), con Atto di Compravendita del 2001, Rep. n° 23424, successivamente allo stesso matrimonio celebrato nel 1978, per cui in **PROPRIETA' PIENA ED IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI**.

Segue risposta al Quesito 6: →



QUESITO N° 6 – Eventuale divisione dei beni

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;



Dei beni immobili intestati all'esecutato, tenendo conto dei seguenti fattori:

- ✓ Ubicazione;
- ✓ Destinazioni urbanistiche;
- ✓ Categorie Catastali;
- ✓ La disposizione, con Relativi Accessi;
- ✓ Commerciabilità;

il tutto porta alla formazione di un **UNICO LOTTO**, Appartamento per civile abitazione identificato da un solo **Sub. 4**, e con caratteristiche tecniche di chiara indivisibilità e di **UNICUM ABITATIVO**.

Per altro nella presente E.I. 253/2024, il Pignoramento aggredisce:

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, in capo ai Debitori **OMISSIS e OMISSIS**, relativamente all'**APPARTAMENTO SUB. 4**, acquistato dagli stessi con *Atto di Compravendita per Notaio Dott. Matteo Fasano del 21.12.2001*. Relativamente al regime patrimoniale, si precisa che i Debitori *Sig.ri Omissis e Omissis* hanno contratto matrimonio in data 11 giugno 1978, così come si evince dal certificato di matrimonio rilasciato dal comune di Giffoni Valle Piana in data 28 aprile 2025, e dunque il bene oggetto di pignoramento acquistato successivamente al matrimonio celebrato nel 1978 e alla scelta, del **regime patrimoniale di comunione legale dei beni**.

Da tutto ciò (*acquisto da sposati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni e coniugi entrambi esecutati*), si evince come il pignoramento aggredisca l'interezza del cespite in quota 1/1, (piena proprietà).

Pertanto, **non si pone alcuna questione divisionale**.



QUESITO N° 7 – Stato di possesso dei beni

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 alla 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.

Verificchi, 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;

○○○

Dalle indagini effettuate sullo **stato effettivo di materiale possesso dei beni** è emerso quanto segue:

- all'esito di interpellazione diretta del Sig. Omissis (*comproprietario del cespite oggetto di pignoramento*), il quale ci ha consentito materialmente l'accesso durante le operazioni di **sopralluogo congiunto C.T.U./Custode del 25.02.2025**, si è potuto apprendere che l'*Appartamento Sub. 4*, di cui al **LOTTO UNICO**, nel suo complesso risulti materialmente occupato e fruito, dagli stessi Coniugi, IN ASSENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI VERSO TERZI.

Pertanto il **LOTTO UNICO** è da considerarsi libero ai fini della presente E.I. 253/2024.

Resterà, poi, facoltà della preg.ma Custodia Giudiziale nominata relazionare, se del caso, anche in itinere di Procedura, sullo stato di materiale possesso.

➤ **LOTTO UNICO** (Appartamento sub 4):

- Il **sub. 4** è in possesso dei Debitori attualmente senza titolo opponibile all'acquirente, in quanto, soggetti tutti, afferenti al nucleo familiare in assenza contrattuale e dunque in maniera non opponibile alla procedura;

Verifica gravami:→



✚ Sia dall'Atto di Compravendita, trascritto il 28.01.1991 ai nn. 4278/3809 a rogito del Notaio Matteo Fasano in data 21.12.2001, sia dalla Certificazione Notarile Sostitutiva per Notaio Giulia Messina Vitrano, risulta che a tutto il 28.10.2024 i beni in oggetto sono liberi da pesi, ipoteche, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

✚ **Ipoteca volontaria** nn. 30834/7870 del 06/06/2007 nascente da Concessione a garanzia di mutuo per Euro 300.000,00 (capitale Euro 150.000,00) con Atto per Notaio Capobianco Giuseppina di Giffoni Valle Piana in data 04.06.2007 Rep. n°63855/12828, **a favore: OMISSIS con sede in Bologna C.F. XXX** (*Creditore iscritto cedente il credito alla OMISSIS che a sua volta ha ceduto il credito all'Attuale intervenuto OMISSIS*); **contro: Omissis** nata a Cervino (CE) il 27.01.1956, **Omissis** nato a Salerno il 22.11.1952 e **Omissis** nato a Salerno il 05.01.1981 (*quest'ultimo debitore non datore d'ipoteca*) gravante sulla consistenza oggetto di esecuzione per il diritto di proprietà, in regime di 1/2 ciascuno, (Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana Fg. 25, P.lla 754 sub. 4);

✚ **Pignoramento Immobiliare** nn. 44885/36701 del 28.10.2024 derivante da Verbale di Pignoramento immobile del 04.10.2024 Rep. n° 7229, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Salerno, per complessivi euro 23.562,57, **a favore: OMISSIS** (*creditore che ha ceduto il credito all'Attuale intervenuto OMISSIS*), C.F.: XXX con sede a Milano alla Via Valtellina 15/17: **contro: Sig. Omissis** nato a Salerno il 22.11.1952 C.F.: XXX (*Debitore esecutato per quota 1/2*) e **Omissis** nata a a Cervino (CE) il 27.01.1956 C.F.: XXX (*Debitore Esecutato per quota 1/2*), GRAVANTE PER QUOTA 1/1 SULL'IMMOBILE IN OGGETTO (Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana Fg. 25, p.lla 754, sub. 4). Pignoramento sui Sub. 4 LOTTO UNICO.

Per il LOTTO UNICO trattasi, come già anticipato al Quesito 6, di Appartamento sub. 4, **aggredito dal Pignoramento per l'intero, risultando i coniugi Omissis e Omissis co-obbligati dal vincolo Ipotecario del 2007.**

Segue risposta al Quesito 8: →



QUESITO N° 8 – Probabile canone di locazione

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

○○○

Pag. 42 a 77

Lotto Unico:

- Trattasi di *Appartamento per civile abitazione (Sub. 4)*, posto al piano secondo (Sottotetto), avente accesso per mezzo di un cancello d'ingresso, lato strada provinciale SP26c, dal quale si raggiunge il corpo scala esterno che conduce al terrazzino, da quest'ultimo si accede all'Appartamento oggetto di stima (Sub. 4). Effettuando il calcolo della superficie commerciale, e tenendo conto che per i balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
 - o Nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - o Nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
 - o Per quanto riguarda il sottotetto, viene presa in considerazione solo la consistenza che ha una altezza del tetto uguale o maggiore di 1,5 metri.

a partire dalla superficie utile rilevata di 136,61 m² (Appartamento), superficie utile totale scoperta rilevata di **18,10 m² (balconi)**, si desume il seguente quadro di calcolo di **superficie commerciale**:→



- Gli spazi e le superfici **condominiali** sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile e **non devono essere aggiunti** alla superficie complessiva.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo Immobile:

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri:

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	superficie	Comunicante
<input type="text" value="Balcone"/>	<input type="text" value="18,1"/>	<input type="text" value="si"/>

Aggiungi pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:

142 Mq

Sviluppo del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	136,61 Mq	136,61 Mq
Pertinenze di ornamento:	18,1 Mq	5,43 Mq
Totale immobile:	154,71 Mq	142 Mq

Calcola Nuovo Calcolo

- Una superficie commerciale pari a **142 mq** (Appartamento per civile abitazione, piano secondo sottotetto);

Consultando il *Borsino Immobiliare*, *Geopoi dell'Agenzia delle Entrate e Valori Metroquadro.it*:→



Quotazioni di affitto Appartamento (€/mq x mese)																																														
Geopoi (Agenzia delle Entrate)	Borsino Immobiliare	Metroquadro.it																																												
<p>Geopoi (Agenzia delle Entrate) screenshot showing market data for Salerno, Giffoni Valle Piana area. It includes a table with columns for Tipologia, Stato riservativo, Valore Mercato (€/mq), Superficie (L/2), and Valori Locazione (€/mq x mese).</p>	<p>Borsino Immobiliare screenshot showing rental quotes for various property types. It includes sections for 'Abitazioni in stabili di 1° fascia', 'Abitazioni in stabili di fascia media', 'Abitazioni in stabili di 2° fascia', and 'Ville e Villini'.</p>	<p>Metroquadro.it screenshot showing a table of market data for Valle Piana - Suburbana - FRAZIONI: A - CHIEVE - SOVVIECO - VASSI - C, GIFFONI VALLE PIANA. The table includes columns for Anno, Categoria, MQ Vendita, and MQ Fitto.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Anno</th> <th>Categoria</th> <th>MQ Vendita</th> <th>MQ Fitto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024</td> <td>Abitazioni Civili</td> <td>750</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>Abitazioni tip. economico</td> <td>650</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>Abitazioni Signorili</td> <td>800</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>Ville e Villini</td> <td>850</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>Box</td> <td>400</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>Magazzini Depositi</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>Negozi</td> <td>450</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>Uffici</td> <td>400</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>Laboratori</td> <td>300</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>Capannoni Industriali</td> <td>300</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>	Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto	2024	Abitazioni Civili	750	7,5	2024	Abitazioni tip. economico	650	2	2024	Abitazioni Signorili	800	3	2024	Ville e Villini	850	3	2024	Box	400	2	2024	Magazzini Depositi			2024	Negozi	450	2	2024	Uffici	400	2	2024	Laboratori	300	2	2024	Capannoni Industriali	300	3
Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto																																											
2024	Abitazioni Civili	750	7,5																																											
2024	Abitazioni tip. economico	650	2																																											
2024	Abitazioni Signorili	800	3																																											
2024	Ville e Villini	850	3																																											
2024	Box	400	2																																											
2024	Magazzini Depositi																																													
2024	Negozi	450	2																																											
2024	Uffici	400	2																																											
2024	Laboratori	300	2																																											
2024	Capannoni Industriali	300	3																																											

Pag. 44 a 77

Operando una media equi ponderale tra i valori di locazione (€/mq x mese), si ha per quella zona, e per beni simili, un valore medio locativo pari a **2,03 €/mq** x mese, come risulta dall'operazione di media dei valori delle quotazioni immobiliari sopra indicate, che restituiscono quanto di seguito indicato:→

$$\frac{1,75 \text{ (Geopoi)} + 1,83 \text{ (Borsino Imm.)} + 2,5 \text{ (Metroquadro.it)}}{3} = 2,03 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando per la superficie commerciale precedentemente calcolata (142,00 mq), e arrotondando per leggero eccesso contemperativo delle pertinenzialità, si ottiene in cifra tonda il seguente valore locativo medio più probabile:

Valore di Locazione (Appartamento sub. 4) = 142,00 mq x 2,03 €/mq x mese = 288,26 € ≈ € 300,00 mensili



Di seguito una tabella riepilogativa del canone di locazione mensile ed annuo, sopra determinato:

	Canone Di Locazione Mensile	Canone Di Locazione Annuale
Lotto Unico Appartamento	€ 300,00	€ 3.600,00

Si sottolinea che l'*Appartamento Sub. 4* di cui al LOTTO UNICO risulta materialmente occupato dai Debitori Sig.ri Omissis e Omissis, occupato materialmente da questi ultimi, **IN ASSENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI VERSO TERZI.**

Al di là, comunque del canone locativo spuntabile sul mercato libero e verso Terzi estranei, per come sopra stimato dal Sottoscritto CTU, ai fini di pattuire, se ne ricorressero i presupposti, eventuale *indennità di occupazione*, resta impregiudicata in ogni caso, piena facoltà della preg.ma Custodia Giudiziale nominata di prevedere, se ricorrano o meno i presupposti, per la corresponsione di indennità di occupazione, considerando gioco forza anche gli aspetti di residenza anagrafica ed ovviamente anche un importo diverso da quello sopra stimato, con l'avallo del Creditore Procedente e della Cattedra Giudiziaria.

Segue risposta al Quesito 9: →



QUESITO N° 9–Regime patrimoniale del debitore

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:

○○○

Da indagini svolte (Cfr.: *Allegati 5, 6 e 3*) risulta che i Debitori *Sig.ri Omissis e Omissis* hanno contratto matrimonio in data **11 giugno 1978**, così come si evince dal certificato di matrimonio, richiesto dal Sottoscritto CTU e rilasciato dal comune di Giffoni Valle Piana in data 28 aprile 2025, Anno 1978, N° 46, P. 2 S., senza *Annotazione*.

I Debitori *Sig.ri Omissis e Omissis* hanno acquistato i beni facente parte del LOTTO UNICO, da sposati (nell'anno 1978), con Atto di Compravendita del 2001, Rep. n° 23424, successivamente allo stesso matrimonio, per cui in **PROPRIETA' PIENA ED IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI.**

Risultando i coniugi entrambi esegutati, non si pone alcuna questione divisionale, nemmeno legata al regime patrimoniale.

Segue Quesito 10 →



QUESITO N° 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente

Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli od 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 e 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);

○○○

Relativamente al **LOTTO UNICO (Sub. 4)**, sito nell'ambito del Fabbricato Plurifamiliare Part. 7754, di Via Umberto Linguiti, nella frazione Curti del Comune di Giffoni Valle Piana (SA), si rappresenta come lo stesso, sia **sprovvisto di Amministratore Condominiale**, con gestione delle parti comuni di cancello, scalinate, cortile comune, nonché dei percorsi comuni, che viene tenuta secondo rapporti di buon vicinato.

Segue Quesito 11 →



QUESITO N° 11 – Formalità e vincoli da cancellare

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

○○○

✚ Dalle Ispezioni Ipotecarie, per immobile effettuate dal sottoscritto in data **05 giugno 2025**, (Cfr.: Gruppo Allegati 6), nel ventennio precedente è emerso il seguente assetto attuale delle formalità pregiudizievoli sull'immobile esecutato:

LOTTO UNICO:

➤ Foglio 25 - Particella 754 - Subalterno 4 (*Appartamento per civile abitazione*)

❖ All. 6b) Nota di iscrizione di **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO** (in favore di creditore ipotecario diverso dal creditore precedente, a cui comunque si è surrogato l'interventore cessionario del credito):

a favore: OMISSIS con sede in Bologna C.F. XXX (*Creditore iscritto cedente il credito alla OMISSIS che a sua volta ha ceduto il credito all'Attuale intervenuto OMISSIS*); *contro*: **Omissis** nata a Cervino (CE) il 27.01.1956, **Omissis** nato a Salerno il 22.11.1952 e **Omissis** nato a Salerno il 05.01.1981 (*quest'ultimo debitore non datore d'ipoteca*); per Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Capobianco Giuseppina Notaio in Giffoni Valle Piana del 04/06/2007, rep. 63855/12828. Pignoramento sul Sub. 4 (*Appartamento*): LOTTO UNICO.



QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, in capo ai Debitori OMISSIS e OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione, al piano secondo (Sottotetto) ubicato in un Fabbricato plurifamiliare part. 754 sito in Via Umberto Linguiti, zona suburbana di Giffoni Valle Piana (SA), alla frazione Curti.*

Dati catastali Appartamento: N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA), Foglio 25, Particella 754, Subalterno 4, Via U. Linguiti, Piano Secondo (Sottotetto), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 147 m² (totale escluse aree scoperte: 147,00 m²), Rendita 266,49 €;

❖ **All. 6c) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (su cui è incardinata la seguente E.I. 253/2024).**

Pignoramento del 28/10/2024 R.G. n°44885, R.P. n°36701, derivante da Verbale di Pignoramento Immobile del 04.10.2024 Rep. n° 7229 Tribunale di Salerno **a favore: “OMISSIS”** (Creditore Procedente) con sede a Milano C.F.: XXX. Pignoramento **contro: Sig. Omissis** nato a Salerno (Sa) il 22.11.1952 e **Sig.ra Omissis** nata a Cervino (CE) il 27.01.1956; Pubblico Ufficiale: Corte D'Appello di Salerno del 04/10/2024, rep. 7229. Pignoramento sul Sub. **4 (Appartamento per civile abitazione): LOTTO UNICO.**

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, in capo ai Debitori OMISSIS e OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione, al piano secondo (Sottotetto) ubicato in un Fabbricato plurifamiliare part. 754 sito in Via Umberto Linguiti, zona suburbana di Giffoni Valle Piana (SA), alla frazione Curti.*

Dati catastali Appartamento: N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA), Foglio 25, Particella 754, Subalterno 4, Via U. Linguiti, Piano Secondo (Sottotetto), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 147 m² (totale escluse aree scoperte: 147,00 m²), Rendita 266,49 €;

Si indica di seguito il quadro generale **costi per le relative cancellazioni aggiornato al 27/11/2017** secondo le **disposizioni dell'Agenzia delle Entrate: →**



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

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente E.I. 253/2024, sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (x 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (x 1)	-	-	€ 35,00	€ 35,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** (1 Pignoramento e 1 Ipoteca volontaria) ammonterebbero a:

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

329,00 € (diconsi: trecentoventinove euro)

Detto importo, presumibilmente non a carico dell'Acquirente finale Terzo, rientra nelle oscillazioni di stima e lo stesso può considerarsi ricompreso nei ribassi formali per la formazione del prezzo base di vendita del LOTTO UNICO, aldilà delle valutazioni estimative.

Segue Quesito 12 →



QUESITO N° 12 – Visure catastali e ipotecarie

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

○○○

✓ DOCUMENTI CATASTALI (Cfr.: Gruppo Allegati 5)

Sono state acquisite le visure catastali e le planimetrie catastali della particella oggetto di pignoramento, che formano il Gruppo Allegati 5 per il LOTTO UNICO, riportati anche nella presente relazione.

VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi il 24/02/2025 e 05/06/2025, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobili). Tale documentazione è riportata in **All.ti 5**

– **Dati catastali** (visure catastali per soggetto e per immobili, estratto di mappa Wegis ed elenco immobili):

→ **All. 5a) Mappa Wegis** Foglio 25, Particella 754;

→ **All. 5b) Planimetria catastale scala 1:200**, N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 25, Particella 754, Subalterno 4 (Appartamento per civile abitazione): LOTTO UNICO;

→ **All. 5c) Visura storica per immobile**, N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Foglio 25, Particella 754, Subalterno 4 (Appartamento per civile abitazione): LOTTO UNICO;

se si confrontano le visure catastali con quelle ipotecarie (Cfr.: All. 6):

- **Visure ipotecarie:** →



❖ **All. 6b) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO:**

a favore: OMISSIS con sede in Bologna C.F. 12931320159 (*Creditore iscritto cedente il credito alla OMISSIS che a sua volta ha ceduto il credito all'Attuale intervenuto OMISSIS*); *contro:* **Omissis** nata a Cervino (CE) il 27.01.1956, **Omissis** nato a Salerno il 22.11.1952 e **Omissis Filippo** nato a Salerno il 05.01.1981 (*quest'ultimo debitore non datore d'ipoteca*); per Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Capobianco Giuseppina Notaio in Giffoni Valle Piana del 04/06/2007, rep. 63855/12828. Pignoramento sul Sub. 4 (*Appartamento*): LOTTO UNICO.

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, in capo ai Debitori OMISSIS e OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione, al piano secondo (Sottotetto) ubicato in un Fabbricato plurifamiliare part. 754 sito in Via Umberto Linguiti, zona suburbana di Giffoni Valle Piana (SA), alla frazione Curti.*

Dati catastali Appartamento: N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA), Foglio 25, Particella 754, Subalterno 4, Via U. Linguiti, Piano Secondo (Sottotetto), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 147 m² (totale escluse aree scoperte: 147,00 m²), Rendita 266,49 €;

❖ **All. 6c) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 28/10/2024 R.G. n°44885, R.P. n°36701, derivante da Verbale di Pignoramento Immobile del 04.10.2024 Rep. n° 7229 Tribunale di Salerno *a favore:* “OMISSIS” (Creditore Procedente) con sede a Milano C.F.: XXX. Pignoramento *contro:* Sig. Omissis nato a Salerno (Sa) il 22.11.1952 e Sig.ra Omissis nata a Cervino (CE) il 27.01.1956; Pubblico Ufficiale: Corte



D'Appello di Salerno del 04/10/2024, rep. 7229. Pignoramento sul Sub. 4
(Appartamento per civile abitazione): LOTTO UNICO.

QUOTA 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, in capo ai Debitori OMISSIS e OMISSIS del **LOTTO UNICO**: *Appartamento per civile abitazione, al piano secondo (Sottotetto) ubicato in un Fabbricato plurifamiliare part. 754 sito in Via Umberto Linguiti, zona suburbana di Giffoni Valle Piana (SA), alla frazione Curti.*

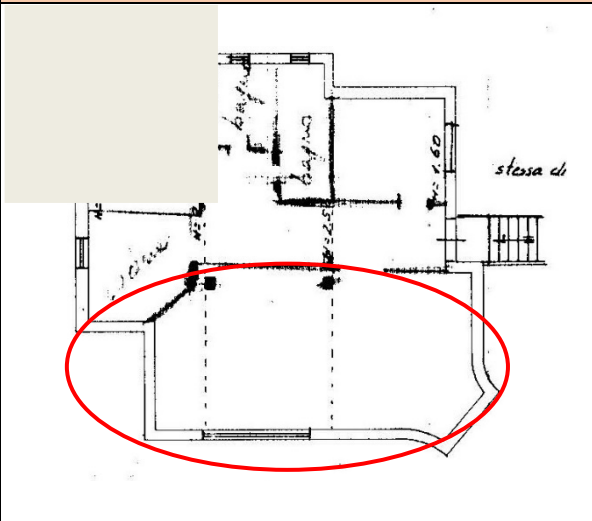

Dati catastali Appartamento: N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA), Foglio 25, Particella 754, Subalterno 4, Via U. Linguiti, Piano Secondo (Sottotetto), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 147 m² (totale escluse aree scoperte: 147,00 m²), Rendita 266,49 €;

All'esito di un confronto incrociato non si rilevano altre discrasie se non la **difformità planimetrica catastale dell'appartamento sub. 4, che risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi ad eccezione di una piccola variazione interna riguardante il vano soggiorno e camera da letto, laddove catastalmente risultavano essere un unico vano mentre ad oggi risultano essere due vani, oltre che forma differente di porzione di balcone lato Sud-Est verandato.** Non si tratta in ogni caso di difformità ostative al proseguo dell'iter procedurale.

✓ **LOTTO UNICO:**

- *Appartamento posto al Piano Secondo, Edificio part. 754, ubicato in zona suburbana del Comune di Giffoni Valle Piana (SA), alla frazione Curti, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 25, Particella 754, Sub 4, Categoria A/2.*



Planimetria Catastale (sub 4)	Stato Effettivo dei Luoghi (sub 4)
	
Difformità Catastali:	<p><u>Appartamento piano secondo (Sottotetto). La Planimetria catastale dell'Appartamento sub. 4 (cfr. All. 5b) risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi ad eccezione di una piccola variazione interna riguardante il vano soggiorno e camera da letto, laddove catastalmente risultavano essere un unico vano mentre ad oggi risultano essere due vani, e una porzione del balcone lato Sud-Est verandato</u></p> <p>Si necessita di aggiornamento della planimetria catastale tramite opportuna procedura DOCFA, richiamando la pregressa Autorizzazione Edilizia 1981, e contemperando eventuale nuova CILA senza opere con SCA, il tutto con oneri a carico dell'Acquirente di cui è stato tenuto conto nella formazione del Prezzo Base di Vendita.</p>

Segue Quesito 13 →

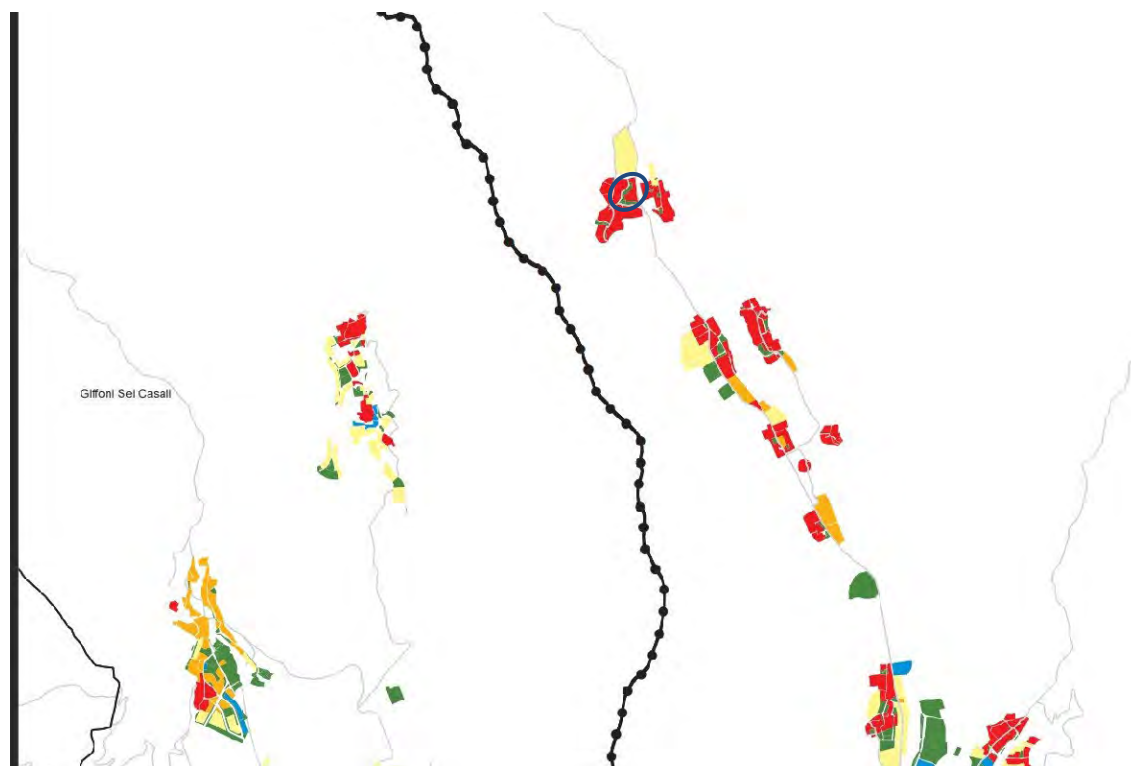


QUESITO N° 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica

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



Relativamente agli aspetti urbanistici, l'Edificio plurifamiliare Part.lla 754, di ricaduta del **LOTTO UNICO** (*Appartamento per civile abitazione Sub. 4*), ricade, a Giffoni Valle Piana, in Zona Suburbana “Zona A: parti del territorio interessate da agglomerati urbani di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale”, il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Giffoni Valle Piana (*PUC di Giffoni Valle Piana*), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi. →



Legenda

- Comune di Giffoni Valle Piana
- Confine comunale
- Autostrada
- Rete stradale

Zonizzazione della strumentazione urbanistica generale

- Zto A - parti del territorio interessate da agglomerati urbani di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale
- Zto B - parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, diverse dalle zone A
- Zto C - parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali
- Zto D - parti del territorio interessate o destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati
- Zto E - parti del territorio interessate da usi agricoli
- Zto F - parti del territorio interessate o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Stralcio PUC di Giffoni Valle Piana (SA), con indicazione della zona omogenea di ricaduta del LOTTO UNICO, definita “Zona A.” (Cfr. PUC di Giffoni Valle Piana).



Relativamente, invece, all'evoluzione degli **aspetti edilizi** del **LOTTO UNICO**, l'originario fabbricato plurifamiliare Part. 754, di cui è parte l'appartamento oggetto di pignoramento fu edificato in virtù di regolare **licenza edilizia rilasciata dal Comune di Giffoni Valle Piana in data 08/08/1973, prot. n.4311**; per i successivi lavori il detto Comune ha rilasciato **Autorizzazione Edilizia in data 31/01/1981, prot. n.1013** e per le modifiche realizzate in difformità alla suddetta autorizzazione, è stata presentata sempre al detto Comune di Giffoni Valle Piana, domanda di **Concessione in Sanatoria in data 31/07/1986 prot.n.6842** con il versamento dell'intera oblazione effettuato a mezzo bollettini di conto corrente postale *in data 08/04/1986 boll.n.425 di lire 176.616; in data 06/09/1986 boll.n.368 di lire 176.616; in data 09/01/1987 boll.n.116 di lire 177.000; in data 28/07/1987 boll.n.109 di lire 177.000; in data 06/04/1987 boll.n.592 di lire 177.000; in data 04/01/1988 boll.n.208 di lire 177.000 in data 30/04/1988 boll.n.55 di lire 177.000; in data 02/05/1989 boll.n.740 di lire 177.000; in data 02/05/1989 boll.n.741 di lire 177.000; in data 18/01/1990 boll.n.190 di lire 177.000*, tutti presso l'ufficio postale di Curti; dichiara altresì, che il Comune non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti nell'articolo 39 comma 4 della legge n.724/94.

Rimane l'aspetto, già più volte rimarcato, laddove la **planimetria catastale dell'appartamento sub. 4, risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi ad eccezione di una piccola variazione interna riguardante il vano soggiorno e camera da letto, laddove catastalmente risultavano essere un unico vano mentre ad oggi risultano essere due vani separati, oltre che una diversa forma della porzione del balcone lato Sud-Est verandato.**



Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (*UTC di Giffoni Valle Piana ed Agenzia del Territorio/Catasto*), il Sottoscritto CTU a fini puramente estimativi ravvede fattori minusvalenti connessi all’eventualità di istruzione di opportuna procedura DOCFA di riallineamento planimetrico catastale all’effettivo stato dei luoghi, richiamando la pregressa Autorizzazione Edilizia 1981, e contemperando, previo interfacciamento con gli Uffici Tecnici competenti, eventuale nuova CILA senza opere con SCA, il tutto con oneri a carico dell’Acquirente di cui è stato tenuto conto, unitamente ad altri fattori minusvalenti legati ad aspetti di consistenti fenomeni di umidità, aggressioni atmosferiche, etc, nella formazione del Prezzo Base di Vendita, per il tramite di opportuna aliquota percentuale detrattiva, il tutto illustrato nel successivo quesito 14 di stima (Cfr).

Il tutto trova spazio al successivo Quesito 14 di stima: →



QUESITO N° 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, nonché tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Pag. 59 a 77



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del LOTTO UNICO (*Appartamento sub. 4 per civile abitazione a livello di sottotetto*), esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali e preso atto delle discrete condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture esterne ed interne (*pur tuttavia con fenomeni di umidità e di aggressione atmosferiche in taluni vani dell'appartamento sub. 4*), relativamente al LOTTO UNICO (Appartamento sub. 4) ubicato nel Comune di **Giffoni Valle Piana (SA)**, nella fattispecie, è stato adottato un **doppio procedimento di stima**, di seguito descritto: →



Procedimento di stima indiretta mono-parametrico basato sul parametro superficiale, adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione, seguito da un **Controllo comparativo diretto** tramite offerte immobiliari nello stesso orizzonte spaziale del bene da stimare, zona Suburbana, comprendente anche Via U. Linguiti, in frazione Curti lungo la SP26c.

Nel primo procedimento si è ottenuto, per mediazione dei valori medi OMI, dei valori medi Borsino e dei Valori puntuali di Listino quotazioni metro quadro/FIAIP, il *valore unitario con riferimento alle abitazioni civili in zona suburbana di Giffoni Valle Piana (SA), comprendente anche frazione Curti*, per poi ottenere il valore di mercato del LOTTO UNICO per il tramite di opportuni coefficienti di merito correttivi, ulteriormente controllato per via comparativa diretta.

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.

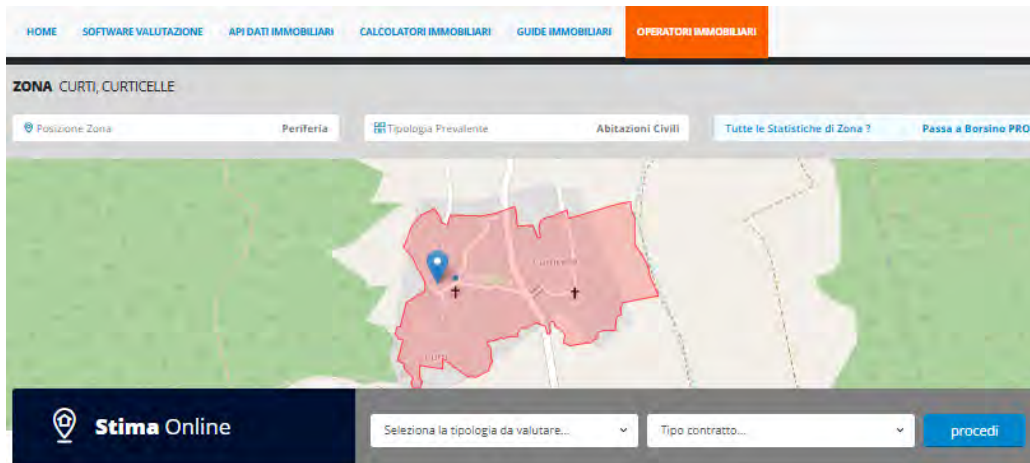
La valutazione del cespite del LOTTO UNICO (*Appartamento Sub. 4*) è stato, dunque, effettuato dal Consulente Tecnico d’Ufficio su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali (*Cfr. Gruppo Allegati 7*):

Seguono dunque i dettagli del calcolo:→



APPARTAMENTO SUB. 4 AFFERENTE AL LOTTO UNICO

- *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;



Pag. 61 a 77

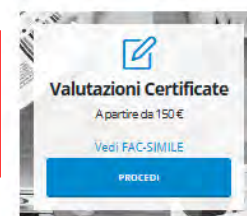
Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto			
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 656	Valore medio Euro 836	Valore massimo Euro 1.016	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 527	Valore medio Euro 678	Valore massimo Euro 828	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 485	Valore medio Euro 584	Valore massimo Euro 682	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di ville			
Valore minimo Euro 690	Valore medio Euro 818	Valore massimo Euro 947	Valuta subito questo immobile

Esperti di Zona



Servizi Immobiliari



L'Italia si meraviglia, questa è la fine della su...



Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della zona;

Giffoni Valle Piana - Suburbana - FRAZIONI: CURTI - S.CATERINA - CHIEVE - SOVIECO - VASSI - CALABRANO , GIFFONI VALLE PIANA

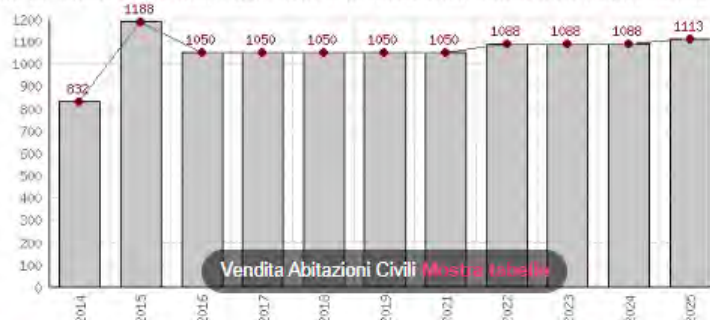
Link: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1363>



Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	750	2.5
2024	Abitazioni tipo economico	650	2
2024	Abitazioni Signorili	800	3
2024	Ville e Villini	850	3
2024	Box	400	2
2024	Magazzini Depositi		
2024	Negozi	450	2
2024	Uffici	400	2
2024	Laboratori	300	2
2024	Capannoni industriali	350	3

Andamento Medio del Quartiere - Vendita e Locazioni negli anni

zione per anno di Giffoni Valle Piana - Tutto il territorio Prezzi Vendita Media immobili tipo: Abitazioni (





- *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 diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. In particolare, i **valori unitari rilevati dall’Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:
- *la tipologia dell’immobile o dell’unità immobiliare;*
 - *la fonte della rilevazione;*
 - *la identificazione dell’immobile rilevato;*
 - *la destinazione prevalente di zona;*
 - *le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l’unità immobiliare;*
 - *le caratteristiche intrinseche del fabbricato;*
 - *le caratteristiche intrinseche dell’unità immobiliare;*
 - *la consistenza dell’unità immobiliare;*
 - *la consistenza delle pertinenze;*
 - *la consistenza totale dell’unità immobiliare e delle pertinenze;*
 - *il prezzo valore.*



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: GIFFONI VALLE PIANA

Fascia/zona: Suburbana/CURTI,CURTICELLE

Codice zona: E4

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	570	850	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	750	L	1,3	1,9	L
Box	Normale	345	460	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	Normale	740	970	L	1,9	2,7	L

Stampa

Legenda

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far



riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell’immobile ottimo, normale o scadente.

Mediando i tre valori unitari si perviene ai **valori unitari base per la stima per l’Appartamento, Cat. 2:**

VALORE UNITARIO BASE PER LA STIMA $V_{u,1}$ FONTI INDIRETTE PER ZONA SUBURBANA DI GIFFONI VALLE PIANA (APPARTAMENTO SUB. 4 AFFERENTE AL LOTTO UNICO): APPARTAMENTI PER CIVILI ABITAZIONI		
$V_{u,1}$ Appartamento sub. 4	$V_{u1}[\text{€}/\text{m}^2] = \frac{570,00+850,00}{2} + 678,00 + 750,00/3$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"><div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da valori O.M.I. [€/m²]</div><div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da valori Borsino Immobiliare [€/m²]</div><div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da quotazioni metro quadro/FIAIP[€/m²]</div></div>	$= 712,67\text{€}/\text{m}^2$ ~700,00 €/m²

I valori base unitari ottenuti per fonti indirette sono stati poi ulteriormente controllati con il seguente procedimento:

Procedimento di stima diretta per ricognizione delle Agenzie immobiliari di zona e raffronto con offerte immobiliari di beni analoghi

Come sopra premesso, il primo risultato ottenuto con il metodo indiretto è stato raffrontato con i pareri raccolti presso agenti immobiliari di zona, onde valutare eventuali fattori di incidenza del mercato locale, che potrebbero sfuggire ad un’analisi più globale. 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.



OFFERTA IMMOBILIARE PER APPARTAMENTI LOCALITA' GIFFONI VALLE PIANA (Sempre con tipologia di sottotetto mansardato/attico e prossimi a frazione Curti)

Immobiliare.it Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci > < Precedente 8 di 8 Successivo >

17 Foto Planimetria +15 foto

Attico piazza Linguiti, Curti, Giffoni Valle Piana € 69.000
 Giffoni Valle Piana • Piazza Linguiti

3 locali 80 m² 2 bagni
 Piano 4 Ascensore Balcone

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu AGGIUNGI

Pag. 66 a 77

Considerando il rapporto prezzo/superficie si ottiene un valore unitario in linea con quello ottenuto in maniera indiretta con il primo procedimento:

$$(69.000 : 80) \rightarrow \text{€}/\text{m}^2 \approx \mathbf{862,50 \text{ €}/\text{m}^2} = \mathbf{850,00 \text{ €}/\text{m}^2}$$

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{u_2} – FONTI DIRETTE – APPARTAMENTI	
V_{u_2}	= 850,00 € / m²

Considerando le analogie per ordine di grandezza dei valori comparativi diretti con i valori indiretti, ampiamente validato e controllato con doppio procedimento i prezzi unitari, si può procedere con l'applicazione degli stessi alle consistenze metriche superficiali, ai fini della stima.



STIMA APPARTAMENTO SUB. 4 AFFERENTE AL LOTTO UNICO

VALORE UNITARIO BASE PER LA STIMA V_U – ABITAZIONI (dato dalla media tra il valore ottenuto tramite fonti indirette e il valore ottenuto tramite fonti dirette)		
V_{unitario}	$V_u [\text{€/m}^2] = (V_{u_1} + V_{u_2}) / 2 = 700,00 + 850,00 / 2$	$= 775,00 \text{ €/m}^2$ $\approx 770,00 \text{ €/m}^2$

Moltiplicando detto valore per la consistenza superficiale lorda (**142 mq**), apportando gli opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione (cfr. L. 392/1978 “Legge sull’equo canone”), si ottiene il **valore di mercato** del LOTTO UNICO. In particolare, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti, espressi in percentuale, grazie ai quali è possibile tenere conto sia dello stato di occupazione (ATTUALMENTE OCCUPATO DAI DEBITORI STESSI IN ASSENZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO), nonché dello stato di **manutenzione/conservazione degli interni**, per poi ottenere il **valore a base d’asta** del LOTTO UNICO:

- **stato locativo:** **abitazioni libere (0%)**, abitazioni locate a canone libero (-20%); abitazioni locate stagionalmente (-5%);
- **piano:** seminterrato (-25% con ascensore e senza), terra o rialzato (-10% con giardino e -20% senza giardino), primo (-10% con e senza ascensore), **secondo** (-3% con ascensore; **-15% senza ascensore**), terzo (0% con ascensore; -20% senza ascensore), superiore (+5% con ascensore; -30% senza ascensore), ultimo (+10% con ascensore; -30% senza ascensore), attico (+20% con ascensore; -20% senza ascensore);
- **riscaldamento:** **autonomo (+5%)**, centralizzato (0%), centralizzato con contabilizzatore (+2%); assente/da revisionare (-5%);
- **esposizione e vista:** esterna panoramica (+10%), esterna (+5%), **mista (0%)**, interna (-5%), completamente interna (-10%);
- **stato di conservazione:** da ristrutturare (-10%), **buono stato (0%)**, ristrutturato (+5%), finemente ristrutturato (+10%); nuova costruzione (+10%);



- **età edificio:** 1 – 20 anni (stato ottimo) 0%, (stato normale) 0%, (stato scadente) - 5%; 20 – 40 anni (stato ottimo) 5% (stato normale) 0%, (stato scadente) -10%; **oltre 40 anni** (stato ottimo) 10% (stato normale) 0%, (stato scadente) **-15%**;
- **luminosità:** molto luminoso (+10%), **luminoso (+5%)**, mediamente luminoso (0%), poco luminoso (-5%).

TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI:

$$100\% + [+0\% - 15\% + 5\% + 0\% + 0\% - 15\% + 5\%] = \boxed{80\%}$$

Applicando i coefficienti correttivi, omogeneizzando le pertinenze balconate, si perviene dal valore di mercato alla formazione del prezzo base di vendita: →

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO		
V_{mercato} Appartamento Sub. 4	$V_1[€] = 142,00 \times 770,00 \times 80\%$ 	$= 87.472,00 €$ $\approx \mathbf{87.000,00 €}$
V_{mercato} Balconi e terrazzi Sub. 4	$V_1[€] = 18,10 \times 770,00 \times 0,25$ 	$= 3.484,25,00 €$ $\approx \mathbf{3.000,00 €}$
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO		90.000,00 €
FATTORI MINUSVALENTI A DETRARSI		
<i>Oneri a detrarsi (nella misura di circa il 10%), coefficiente detrattivo che tiene conto, delle seguenti voci:</i> ➤ mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.; ➤ vendita all'asta e non a mercato libero; <i>Difficoltà catastali, e residuali aspetti Edilizi manutentivi DOCFA * CILA Asseverativa (nella misura di circa 2.000,00 € ≈ 2%);</i> <i>Interventi di recupero umidità nei vani dell'appartamento con presenza di umidità ed aggressioni atmosferiche (circa 10%)</i> ALIQUOTA OMNICOMPENSIVA FATTORI MINUSVALENTI – 22%		$\mathbf{(- 22 \%)}$ $\approx \mathbf{- 20.000,00 €}$



In definitiva considerando la differenza tra valore di mercato ed oneri a detrarsi si ottiene:→

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (APPARTAMENTO SUB. 4) (INTERA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI) N.C.E.U. GIFFONI VALLE PIANA (SA) FOGLIO 25, PARTICELLA 754, SUBALTERNO 4	
Valore A Base D'asta LOTTO UNICO 90.000,00 € - 20.000,00 €	70.000,00 € <i>(Euro: settantamila/00)</i>

Segue risposta al Quesito 15:→



QUESITO N° 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili

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

○○○

Pag. 70 a 77

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data accesso congiunto Custode/CTU del **25/02/2025**:

All'interno del App. Piano Secondo (Sottotetto), sub. 4, Lotto Unico, sono presenti beni mobili e materiali d'arredo di proprietà degli Esecutati Sig.ri Omissis e Omissis, i quali fruiscono di fatto dell'App. come propria Residenza anche anagrafica e sono interessati alla loro conservazione.

Per il trasloco di tali beni si può considerare una cifra idonea in risposta al quesito pari a € 2.000,00 (Euro Duemila/00), mentre per il valore dei beni mobili non eseguiti si demanda a specifico inventario che gli Occupanti hanno facoltà di esibire alla Custodia, se necessitasse.

Vi è da osservare, in ogni caso, che le suppellettili appartengono alla famiglia Omissis/Omissis, presumibilmente interessati alla loro conservazione, e dunque, ferma restando naturalmente la piena facoltà del G.E., il C.T.U. non ritiene di detrarre i costi del trasloco dal valore del Lotto Unico, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico dell'Acquirente, ma eventualmente, seppure dovesse essere, gli stessi Debitori unitamente al loro nucleo familiare, provvederebbero al trasloco in economia e a proprie spese.

Segue risposta al Quesito 16:→



QUESITO N° 16 – Riepilogo/ Descrizione finale

“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.”

Pag. 71 a 77



Si rimanda al file separato denominato “**SCHEMA SINTETICA ESPERTO STIMATORE**”, così come predisposto e disponibile sul sito internet del Tribunale di Salerno, contenente la descrizione sintetica e le altre informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva.

Segue risposta al Quesito 17:→



QUESITO N° 17 – Reperti fotografici stato dei luoghi

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

○○○

Pag. 72 a 77

Il rilievo metrico del LOTTO UNICO è stato eseguito dal C.T.U. in data **Accesso Congiunto 25/02/2025**, alla presenza dei Debitori Stessi *Omissis e Omissis* e del *Custode nominato Dott.ssa Regina Drozdż* (cfr. *Verbale Accesso congiunto in All. 4*).

La **documentazione grafico-fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è stata redatta in separato file completo di opportune didascalie e privo di dati sensibili e dunque adatto per essere destinato alla pubblicità immobiliare. In particolare, il rilievo metrico e fotografico è stato effettuato, sempre in data 25/02/2025, durante il sopralluogo, con i Sig.ri *Omissis e Omissis* che hanno consentito l'accesso (cfr. *Verbale di sopralluogo in All.4 del Volume Allegati*).

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **disto laser modello Leica DISTO D2™**, caratteristiche tecniche:
 - *precisione di misura tipica: errore massimo ± 1.5 mm;*
 - *portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;*
 - *diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;*
 - *tecnologia IP 54;*
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**



Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento la planimetria rinvenuta dai dati catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (*Cfr. Allegato 8b*) e confrontato con le planimetrie assentite.

Il rilievo fotografico del LOTTO è stato realizzato con l'ausilio di **fotocamera Samsung SM-S908B/DS**, con le seguenti specifiche tecniche:

- 12 MP Fotocamera Ultra Grandangolare Dual Pixel AF, F2.2, FOV 120°;
- 108 MP Fotocamera Grandangolare AF, OIS, F1.8, FOV 85°;
- Teleobiettivo da 10MP 3x Zoom Ottico, AF, OIS, F2.4, FOV 36°;
- Teleobiettivo da 10MP 10x Zoom Ottico, AF, OIS, F4.9, FOV 11°;
- diaframma con apertura $f\ 1.8 + f\ 2.2 + f\ 2.4 + f\ 4.9$;
- zoom digitale fino a 10x;
- autofocus con Focus Pixels;
- HDR automatico per le foto;
- stabilizzazione automatica dell'immagine;
- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: JPEG.

Il LOTTO UNICO (Appartamento sub. 4) è stato completamente inquadrato con:

- *l'individuazione del contesto territoriale di ricaduta zona suburbana del Comune di Giffoni Valle Piana (SA);*
- *l'identificazione delle parti comuni e dell'accessibilità al cespite esecutato nell'ambito del fabbricato part. 754 Via Umberto Linguiti, lungo la strada provinciale SP 26c;*
- *la localizzazione dell'unità immobiliare esecutata in piano secondo (Sottotetto);*
- *il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.*

La **relazione grafico – fotografica** è stata redatta in separato file, privo di dati sensibili, e destinabile alla Pubblicità Immobiliare, corredato da **immagini** inerenti alla cartografia e alla zonizzazione territoriale, **foto** del rilievo fotografico e **figure**, relative alla Planimetria catastale e digitalizzate del cespite oggetto di descrizione nella presente relazione.

Segue risposta al Quesito 18:→



QUESITO N° 18 – Comunicazioni informali/formali G.E.

“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.”

○○○

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali di cui alla presente E.I. 253/2024, non si è reso necessario contattare l’Ill.ma G.E. Dott.ssa Faracchio Enza, in quanto l’Esperto è riuscito a concertare, unitamente alla Custodia che ha curato le operazioni di notifica, un accesso bonario presso il cespite oggetto di pignoramento (Appartamento Sub. 4), e ha trovato debiti riscontri presso i pubblici uffici.

QUESITO N° 19 – Collaborazione con Custode/Delegato alla vendita

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

○○○

Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 253/2024, è stato nominato il Custode Giudiziario nella persona della Preg.ma Dott.ssa Regina Drozd e, dunque, sarà cura del sottoscritto tenersi a completa disposizione della Custodia Giudiziale in *itinere* di Procedura.



Relativamente ad eventuali **problemi strutturali**, si sottolinea che non si ravvisano rischi e/o pregiudizi statici afferenti agli interni dell’Appartamento eseguito (Sub. 4): per altro l’intero edificio plurifamiliare è stato edificato con Concessione Edilizia del 1973, e successiva Autorizzazione Edilizia del 1981 ed in ultima concessione in sanatoria del 1986.

Per mera deontologia, si ricorda come la planimetria catastale sia difforme dallo stato effettivo dei luoghi per **una piccola variazione interna riguardante il vano soggiorno e camera da letto, laddove catastalmente risultavano essere un unico vano mentre ad oggi risultano essere due vani separati, ed una diversa forma della porzione del balcone lato Sud-Est verandato**, ma tali aspetti sono stati già ampiamente enucleati ai quesiti precedenti, oltre che contemperati nel Prezzo Base, e per tanto non ostativi alla Vendita endo-esecutiva.

Altresì si rappresenta che le problematiche di umidità, pur riscontrate in taluni ambienti sottotetto non incidono sulla tenuta statica del fabbricato.

Segue Congedo C.T.U. →



CONGEDO CTU

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 77 pagine dattiloscritte e da n° 9 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del *Giudice* per eventuali ed ulteriori incombenze. Da ultimo conferma la sua presenza all'**Udienza G.E.** di fissazione modalità di vendita già prevista per il 17/06/2025 alle ore 11:00.

Pag. 76 a 77

Castel San Giorgio, 13 giugno 2025



L'Esperto

Dott. Ing. Carmine Manzo

Segue, in Appendice, Elenco allegati →



ELENCO ALLEGATI E.I. 253/2024 (n°9 gruppi di Allegati):
(tutti oggetto di deposito telematico):

- ✓ **Allegati 1.-** Decreto di Nomina Ing., Giuramento telematico, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU, (da *All. 1a ad All. 1b*);
- ✓ **Allegati 2.-** Copie Atti Procedimento E.I. 253/2024 (da *All. 2a ad All. 2d*);
- ✓ **Allegati 3.-** Certificazione Notarile e Titolo di Proprietà (da *All. 3a ad All. 3b*);
- ✓ **Allegato 4.-** Verbale Accesso congiunto Custode/CTU del 25/02/2025;
- ✓ **Allegati 5.-** Dati Catastali LOTTO UNICO (da *All. 5a ad All. 5c*);
- ✓ **Allegati 6.-** Visure Ipotecarie, Elenco Sintetico delle Formalità attinenti al cespite esecutato in E.I. 253/2024 (da *6a a 6c*);
- ✓ **Allegati 7.-** Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Offerte Immobiliari per beni analoghi per orizzonte spaziale (DATI ESTIMATIVI: Lotto Unico da *All. 7a ad All. 7d*);
- ✓ **Allegati 8.-** Inquadramento territoriale, Planimetrie digitalizzate e Rilievi Metrici Beni Esecutati, (da *All. 8a ad All. 8b*);
- ✓ **Allegato 9.-** Dati Anagrafici e inerenti lo stato civile e patrimoniale degli Esecutati Sig.ri Omissis e Omissis.