

Tribunale di Salerno
Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott.ssa Enza Faracchio

Omissis

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 127/2025

(Udienza G.E. 10/03/2026)

CREDITORE PROCEDENTE:

Omissis.

Codice Fiscale / Partita IVA: Omissis

Legale rappresentante pro tempore: Dott.ssa Omissis

Omissis. – Omissis Omissis Omissis

Avv. difensore: Avv. Omissis

Omissis, n. Omissis - Omissis Omissis

PEC: Omissis

DEBITORE:

Omissis

Omissis n. Omissis - Omissis Omissis Omissis

P.IVA: Omissis

CUSTODE:

Avv. Alessandro Marino

Via Omissis, Omissis – Omissis - Omissis Omissis

PEC: Omissis

Salerno, Febbraio 2026

Sommario

PREMESSA	4
CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO	7
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	8
QUESITI 1 - 2 - 3.....	8
Risposta ai QUESITI 1-2-3	8
QUESITO 4	10
Risposta al QUESITO 4	10
QUESITO 5	26
Risposta al QUESITO 5	26
QUESITO 6	27
Risposta al QUESITO 6	27
QUESITO 7	28
Risposta al QUESITO 7	28
QUESITO 8	28
Risposta al QUESITO 8	28
QUESITO 9	29
Risposta al QUESITO 9	29
QUESITO 10	29
Risposta al QUESITO 10	30
QUESITO 11	30
Risposta al QUESITO 11	30
QUESITO 12	32
Risposta al QUESITO 12	32
QUESITO 13	33
Risposta al QUESITO 13	33
QUESITO 14	35
Risposta al QUESITO 14	35
QUESITO 15	38
Risposta al QUESITO 15	40
QUESITO 16	40
Risposta al QUESITO 16	41
QUESITO 17	43
Risposta al QUESITO 17	43
QUESITI 18-19.....	43



Risposta ai QUESITI 18-19.....	44
CONGEDO C.T.U.....	45

PREMESSA

La sottoscritta Ing. **Tiziana Vastola**, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. Omissis, domiciliata in Omissis Omissis, via Omissis n. Omissis ,email: Omissis, P.E.C.: tiziana.vastola@ordingsa.it, a seguito della **Nomina di Esperto** in data **03/11/2025**, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data **05/11/2025** (cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento) **deposita la presente relazione tecnica in riscontro ai Quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione e di seguito integralmente riportati:**

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

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

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

8. “Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod. civ.”
9. “Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.”
10. “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.”
11. “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.”
12. “Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato.”
13. “Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”
14. “Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli

- adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise."*
15. *"Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato."*
 16. *"Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.*
 17. *"Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale -, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni."*
 18. *"Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."*
 19. *"Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo."*

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 127/2025): Piena proprietà di immobile a destinazione commerciale, ubicato nel Comune di Salerno, alla Via Bernardo Gaeta n. 31, in contesto urbano semicentrale.

Il compendio si sviluppa **interamente al piano terra** e risulta composto da **due distinti locali** che si affacciano sul medesimo piazzale scoperto pertinenziale ad uso esclusivo:

In particolare:

- **Locale di maggiore consistenza**, disposto lungo il lato principale del lotto, costituito da un ampio ambiente destinato ad attività commerciale/espositiva, con retrostanti vani accessori (depositi, disimpegni) e **servizi igienici**, dotato di più accessi dal piazzale antistante;
- **Locale di minor consistenza**, ubicato nello spigolo del lotto prospiciente il medesimo piazzale, articolato in più ambienti comunicanti destinati a uso commerciale/deposito, anch'esso servito da accesso diretto dall'area scoperta;
- **Piazzale esterno esclusivo**, pavimentato e attualmente invaso da vegetazione spontanea, idoneo - previa sistemazione - a spazi di manovra, parcheggio e carico/scarico a servizio dei locali coperti.

La **superficie commerciale complessiva** dell'immobile risulta pari a **circa 603 mq.**

L'unità immobiliare attualmente versa in **stato di abbandono e disuso**, con evidenti segni di degrado manutentivo.

Il tutto risulta attualmente censito in

- **Opifici - fabbricati per attività commerciali:** N.C.E.U. Salerno (SA) Foglio 65 Part.IIa 183 cat. D/8, classe /, consistenza /, superficie catastale totale /, rendita catastale **euro 6.215,40;**



VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 546.500,00 €

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITI 1 - 2 - 3

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

Risposta ai QUESITI 1-2-3

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa di **Certificazione notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per notaio **Dott. Omissis** del **Omissis** e successiva integrazione del **Omissis** (cfr. All.ti 3a e 3b),

e per confronto con

l'Atto di Pignoramento immobiliare del 12/06/2025, trascritto il **Omissis** ai num.ri **R.G.Omissis R.P. Omissis**, a favore di **OMISSIS**. (Creditore Procedente) e contro **OMISSIS** (Debitore). L'azione esecutiva trae origine dal **Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. Omissis**, emesso dal **Tribunale di Salerno** in data **Omissis** (R.G. n. Omissis), con cui è stato ingiunto al debitore il pagamento della somma di € **Omissis**, a titolo di sorte capitale, oltre interessi e spese

nonché dal confronto con

la **trascrizione del Pignoramento stesso** del **Omissis** ai num.ri **R.G.Omissis R.P.Omissis**, dalla quale risulta che la formalità è stata eseguita per l'importo complessivo di € **397.790,88**, oltre interessi maturati e maturandi e spese successive sino all'effettivo soddisfo, avente ad oggetto la piena proprietà (quota 1/1) sull'unità negoziale sita in **Salerno (SA), Via Bernardo Gaeta,31** così censita:

- **Sezione urbana: N.C.E.U. Salerno (SA) Foglio 65, 183 cat. D/8;**
- **Natura: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali Consistenza -**

e vagliate altresì:

- **L'Istanza di vendita** del **07/07/2025** contenente gli estremi catastali dei cespiti eseguiti (*cfr. All.2c*);
- **La Nota di iscrizione a ruolo** che conferma gli stessi dati catastali e l'identità delle parti; riporta la notifica del precetto in data **24/03/2025** (*cfr. All.2d*);

si deduce che

la documentazione relativa ai beni pignorati, **è in regola, completa e idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U. (*cfr. Allegati 1b e 1c*).

Segue Quesito 4: →

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."

Risposta al QUESITO 4

LOTTO UNICO (E.I. 127/2025): Piena proprietà di immobile a destinazione commerciale, ubicato nel **Comune di Salerno**, alla **Via Bernardo Gaeta n. 31**, in contesto urbano semicentrale.

Il compendio si sviluppa **interamente al piano terra** e risulta composto da **due distinti locali** che si affacciano sul medesimo **piazzale scoperto pertinenziale ad uso esclusivo**:

In particolare:

- **Locale di maggiore consistenza**, disposto lungo il lato principale del lotto, costituito da un ampio ambiente destinato ad attività commerciale/espositiva, con retrostanti vani accessori (depositi, disimpegni) e **servizi igienici**, dotato di più accessi dal piazzale antistante;
- **Locale di minor consistenza**, ubicato nello spigolo del lotto prospiciente il medesimo piazzale, articolato in più ambienti comunicanti destinati a uso commerciale/deposito, anch'esso servito da accesso diretto dall'area scoperta;
- **Piazzale esterno esclusivo**, pavimentato e attualmente invaso da vegetazione spontanea, idoneo - previa sistemazione - a spazi di manovra, parcheggio e carico/scarico a servizio dei locali coperti.

La **superficie commerciale complessiva** dell'immobile risulta pari a **circa 603,00 mq.**

L'unità immobiliare attualmente versa in **stato di abbandono e disuso**, con evidenti segni di degrado manutentivo.

Il tutto risulta attualmente censito in

- **Opifici - fabbricati per attività commerciali**: N.C.E.U. Salerno (SA) Foglio 65 Part.IIa 183 cat. D/8 , classe /, consistenza /, superficie catastale totale /, rendita catastale euro 6.215,40;

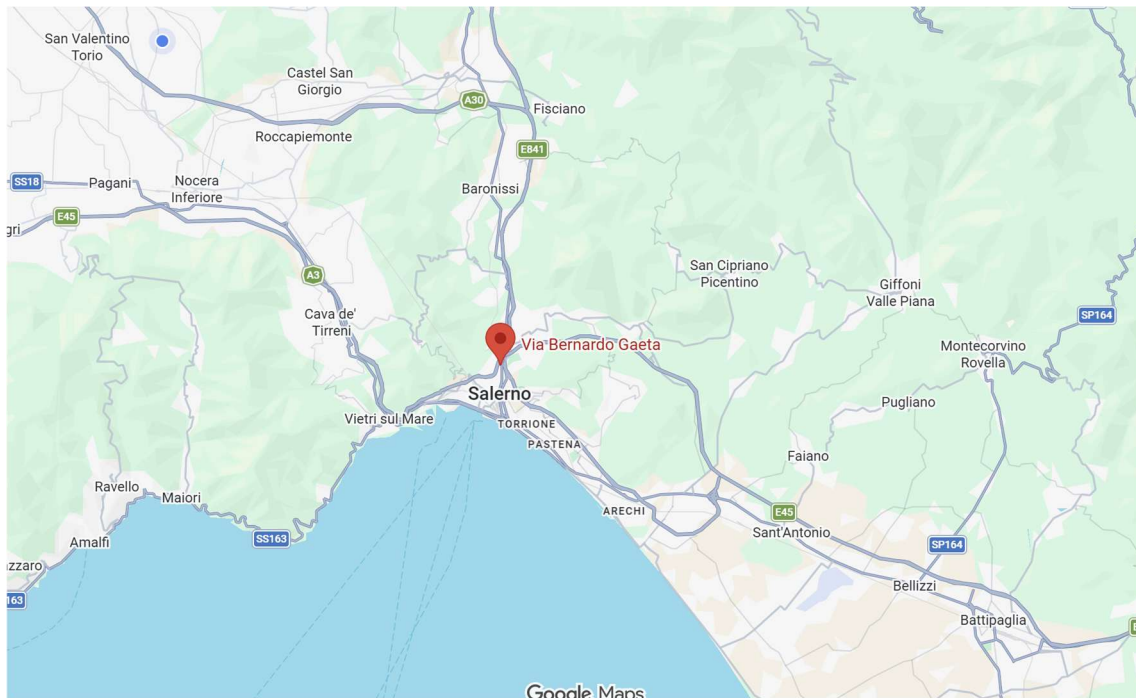
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il **Lotto Unico** è ubicato in **Via Bernardo Gaeta n. 31**, nel **Comune di Salerno**, in **zona semicentrale** del tessuto urbano cittadino, caratterizzata da una buona dotazione di servizi e da un'adeguata accessibilità veicolare e pedonale. L'area risulta ben collegata con le principali arterie di traffico urbano ed extraurbano, nonché con il centro cittadino, ed è servita dai mezzi di trasporto pubblico. Nelle immediate vicinanze sono presenti edifici

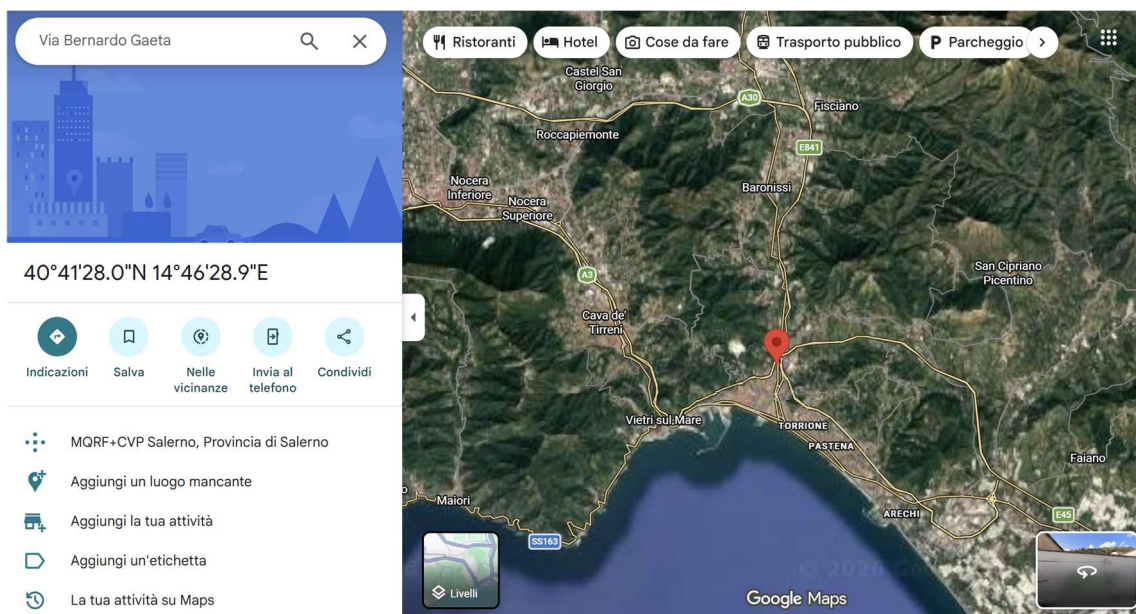
residenziali, attività commerciali, servizi di quartiere e attrezzature urbane, che conferiscono alla zona una consolidata vocazione mista residenziale-commerciale.

La posizione dell'immobile si presta pertanto ad un utilizzo a destinazione commerciale e/o produttiva, risultando di interesse anche sotto il profilo dell'investimento immobiliare.

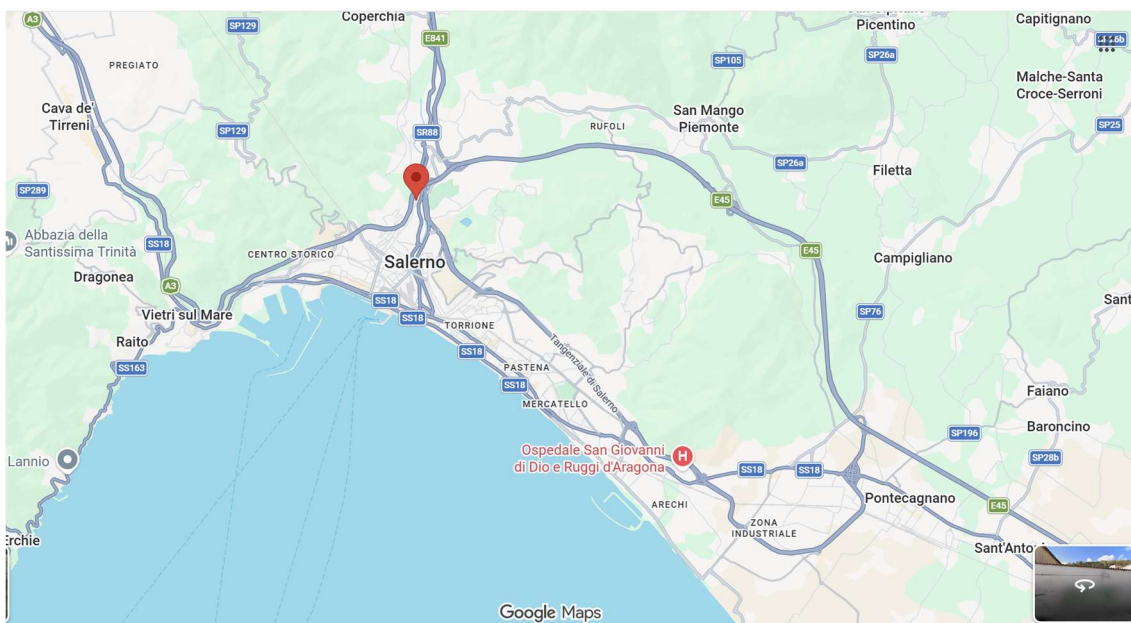
Il tutto risulta chiaramente desumibile dagli **stralci toponomastici** e dalle **ortofoto** riportati di seguito, predisposti al fine di inquadrare compiutamente il **Lotto Unico** oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare E.I. 127/2025.



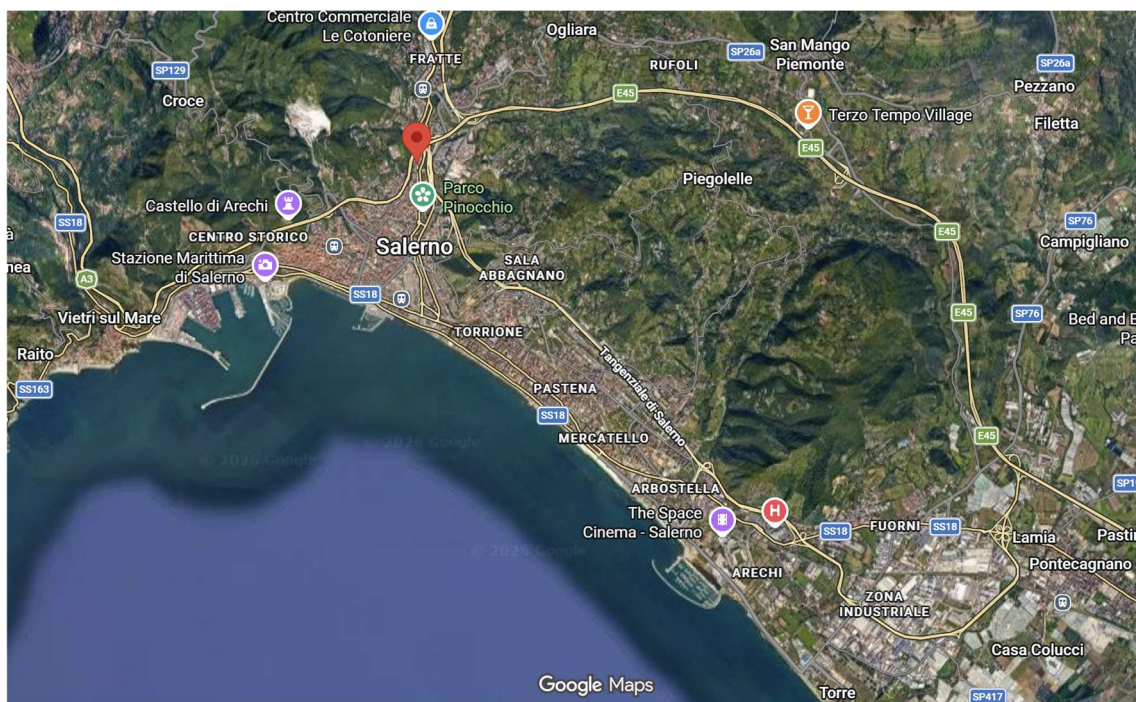
Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione dei riferimenti territoriali e viabilità principale. (Fonte GoogleMaps)



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



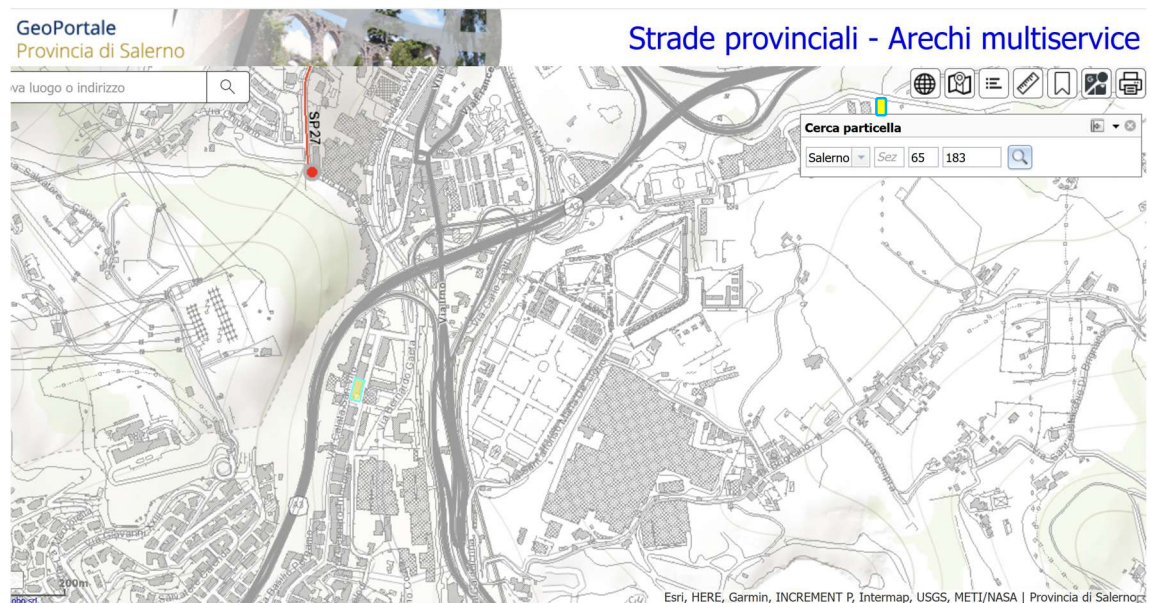
Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale di dettaglio del Lotto unico che conferma l'inserimento del compendio immobiliare in zona semicentrale del Comune di Salerno, ben integrata nel tessuto urbano e caratterizzata da una buona dotazione di servizi e infrastrutture. La posizione risulta strategicamente connessa alla viabilità principale cittadina e alle principali arterie di collegamento urbano ed extraurbano. (fonte: GoogleMaps)



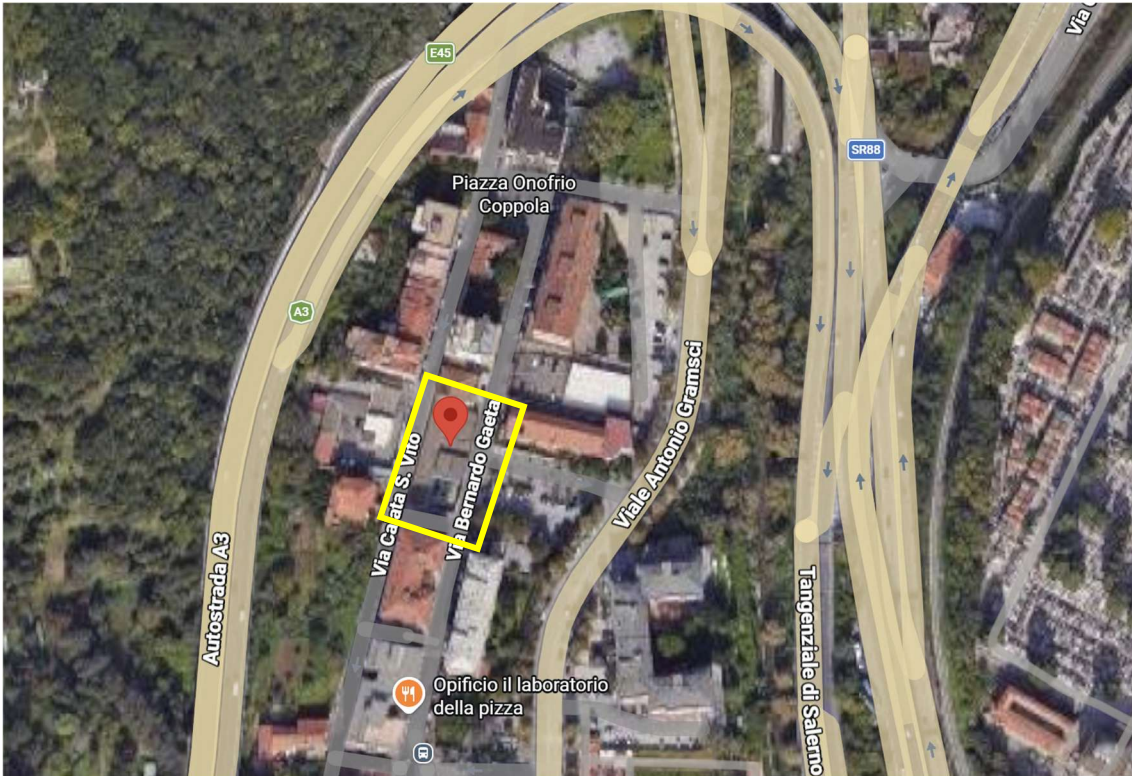
Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico (fonte: Google Maps)



Sovrapposizione Catasto Ortofoto di dettaglio del Lotto Unico con individuazione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Salerno, Foglio 65 – Particella 183, e del relativo sedime, che consente di apprezzarne l'esatta collocazione planimetrica rispetto al contesto urbano circostante. (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Strade urbane e principali arterie di collegamento con individuazione del Lotto Unico, ubicato in Via Bernardo Gaeta n. 31, nel Comune di Salerno, all'interno del tessuto urbano semicentrale. (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno)



Ortofoto di inquadramento di dettaglio del fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Salerno, Foglio 65 - Particella 183, di cui al Lotto Unico. (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Diverse prospettive della pubblica "Via Gaeta" dalla quale l'immobile presenta plurimi accessi, sia carrabili che pedonali, a servizio del Lotto Unico e del complesso edilizio di cui fa parte. (fonte: Google maps).

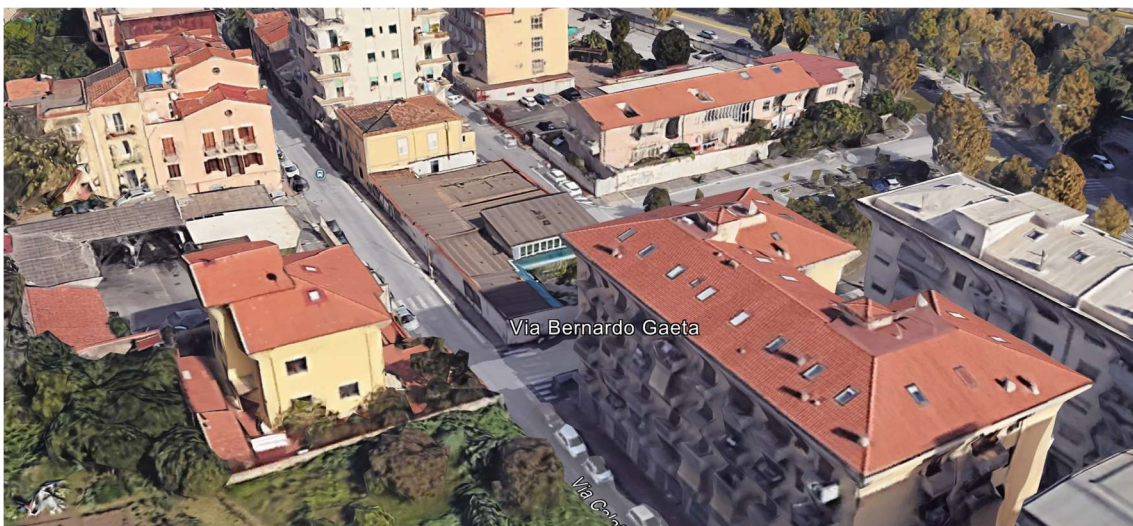
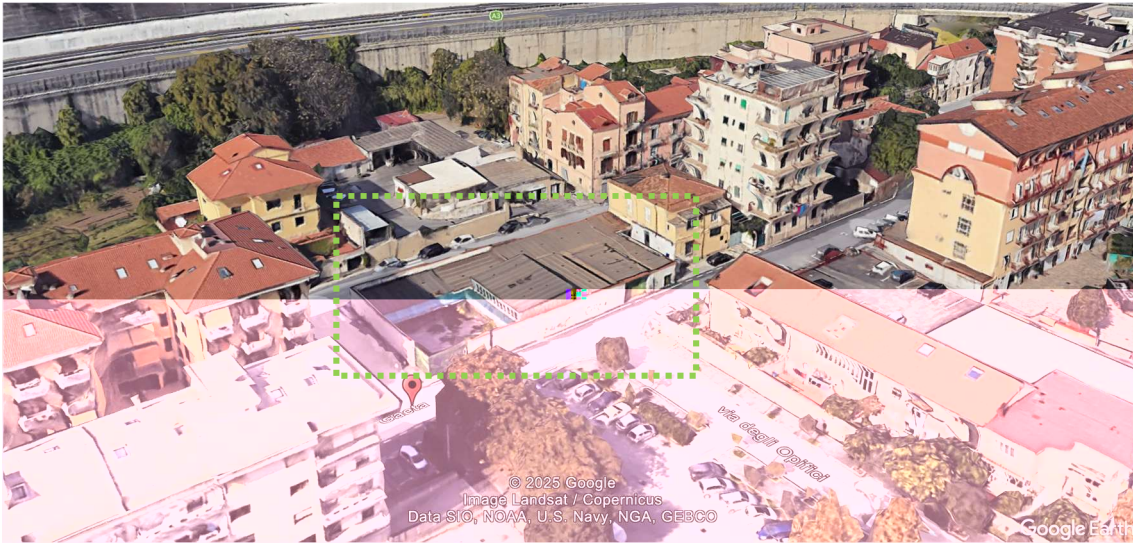
INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO

Il locale a destinazione commerciale, attualmente in disuso e in evidente stato di abbandono, risulta composto da n. 2 ambienti distinti, per una superficie utile complessiva di circa 510 mq, entrambi accessibili direttamente dal piazzale esterno, di forma pressoché quadrangolare, esteso per circa 165,50 mq.

Dal punto di vista strutturale, il nucleo originario, di più remota fattura e prospiciente Via Calata San Vito, risulta realizzato in muratura mista, con copertura in cemento armato; la porzione realizzata in ampliamento, insistente sull'area già occupata in parte dall'originario piazzale, è invece costituita da strutture metalliche con copertura in lamiera.



Ortofoto satellitare di dettaglio del Lotto Unico, con perimetrazione dell'intero fabbricato autonomo e individuazione dei plurimi accessi carrabili e pedonali dalla pubblica Via Bernardo Gaeta, nonché dei fronti prospicienti Via Calata San Vito e Via Margherita di Durazzo, che evidenziano la completa accessibilità e l'inserimento del compendio nel tessuto urbano semicentrale. (fonte: Google Maps)



Viste 3D aeree e prospettive del Lotto Unico, costituente fabbricato autonomo a destinazione commerciale/produttiva (cat. D/8), che ne evidenziano l'inserimento nel tessuto urbano semicentrale del Comune di Salerno, la consistenza planivolumetrica, i rapporti con gli edifici circostanti e la diretta accessibilità carrabile e pedonale dalla pubblica Via Bernardo Gaeta. (fonte: Google Earth).

RILIEVO FOTOGRAFICO - VISTE ESTERNE DEL COMPENDIO PIGNORATO



Rilievo fotografico: viste esterne del compendio pignorato, con diverse prospettive dalla pubblica Via Bernardo Gaeta e dalle vie limitrofe confinanti, che documentano il contesto urbano di riferimento, lo sviluppo del fronte perimetrale, nonché la presenza degli accessi carrabili e pedonali a servizio dell'immobile.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARE PART. 183 FL.65

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da immobile a destinazione commerciale, ubicato nel Comune di Salerno, alla Via Bernardo Gaeta n. 31, in contesto urbano semicentrale.

Il compendio si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da due distinti locali che si affacciano sul medesimo piazzale scoperto pertinenziale ad uso esclusivo.

In particolare, risultano presenti:

- un locale di maggiore consistenza, disposto lungo il lato principale del lotto, costituito da un ampio ambiente destinato ad attività commerciale/espositiva, con retrostanti vani accessori (depositi e disimpegni) e servizi igienici, dotato di più accessi diretti dal piazzale antistante;
- un locale di minor consistenza, ubicato nello spigolo del lotto prospiciente il medesimo piazzale, articolato in più ambienti comunicanti destinati a uso commerciale e/o deposito, anch'esso servito da accesso diretto dall'area scoperta;
- un piazzale esterno esclusivo, pavimentato e attualmente invaso da vegetazione spontanea, idoneo - previa opportuna sistemazione - a spazi di manovra, parcheggio e carico/scarico a servizio dei locali coperti.

L'intero lotto è delimitato lungo tutto il perimetro da muro di cinta.

Il locale di minore consistenza, ubicato nello spigolo sud-ovest del lotto, presenta una superficie utile di circa 57,00 mq, con altezza interna netta variabile tra 2,90 m e 3,30 m.

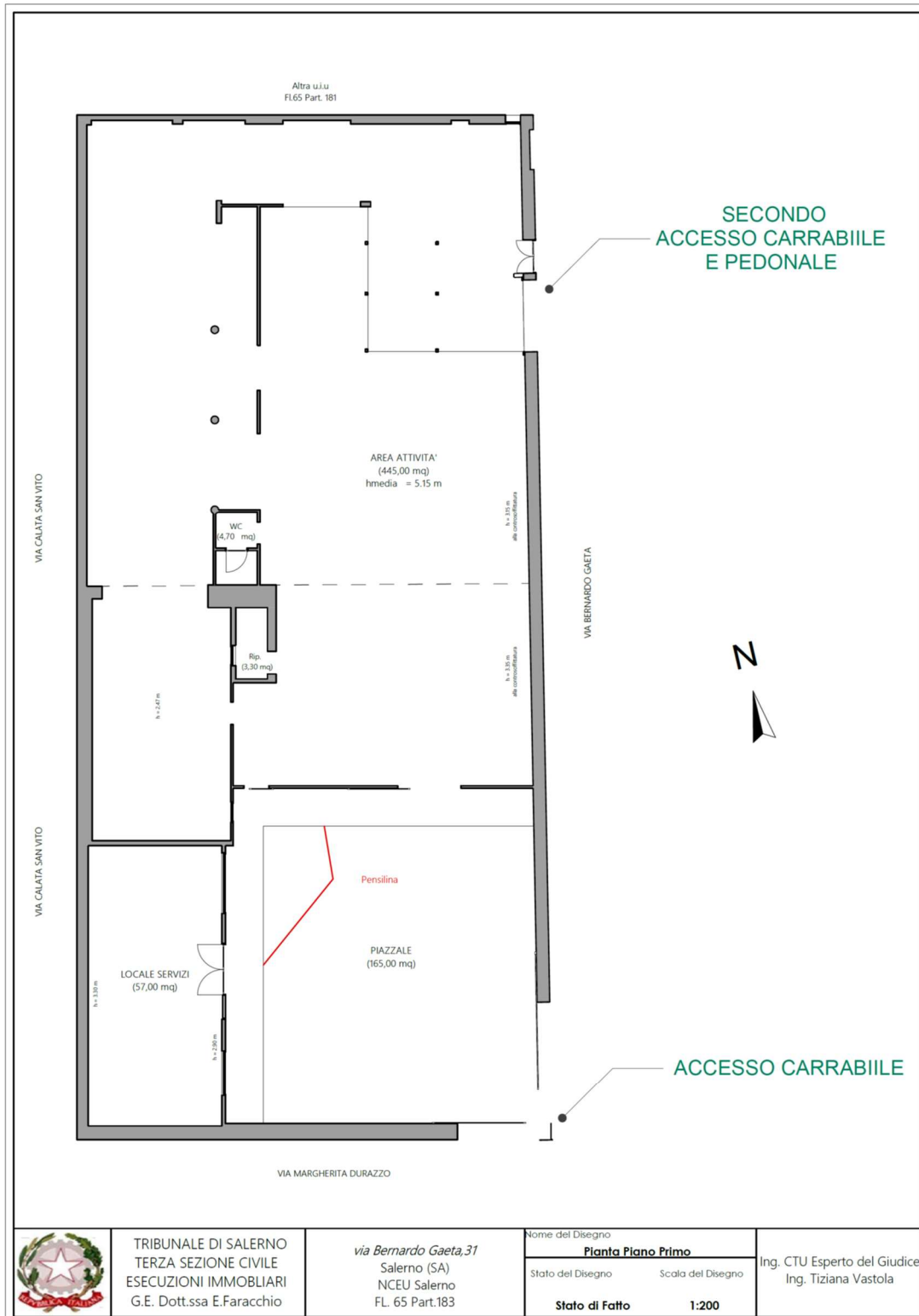
Il locale commerciale di maggiore ampiezza presenta una superficie utile pari a circa 453,00 mq, con altezza interna netta, misurata all'intradosso della controsoffittatura, variabile da un minimo di 2,47 m, in corrispondenza della porzione afferente all'edificio originario posto sul versante occidentale, ad un massimo di 3,35 m in prossimità del varco di accesso. L'altezza media, al lordo della controsoffittatura, risulta pari a circa 5,15 m. All'interno di tale ambiente sono presenti un locale deposito di modeste dimensioni e un servizio igienico (WC) dotato di antibagno.

L'unità immobiliare versa in pessimo stato di conservazione e impianti tecnologici obsoleti e da sottoporre a integrale revisione.

ACCESSIBILITA' AL LOTTO UNICO

Il Lotto Unico risulta agevolmente accessibile dalla pubblica Via Bernardo Gaeta, completamente asfaltata e dotata dei principali sottoservizi. L'unità immobiliare presenta plurimi accessi diretti, sia carrabili che pedonali, che immettono nel piazzale pertinenziale esclusivo, consentendo un agevole ingresso ai locali coperti nonché le operazioni di carico e scarico.

Segue planimetria con le consistenze superficiali→



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

via Bernardo Gaeta, 31
Salerno (SA)
NCEU Salerno
FL. 65 Part.183

Nome del Disegno	
Pianta Piano Primo	
Stato del Disegno	Scala del Disegno
Stato di Fatto	1:200

Ing. CTU Esperto del Giudice
Ing. Tiziana Vastola

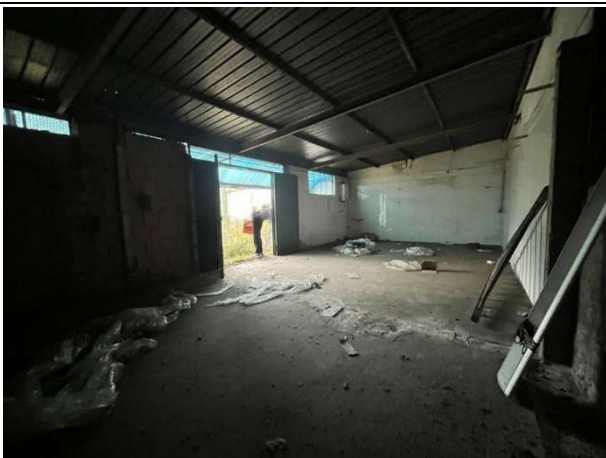
*Planimetria stato effettivo luoghi
afferre al Lotto Unico con indicazione delle superfici, confini e destinazioni d'uso degli ambienti.*

RILIEVO FOTOGRAFICO - SPIAZZO INTERNO DEL LOTTO UNICO



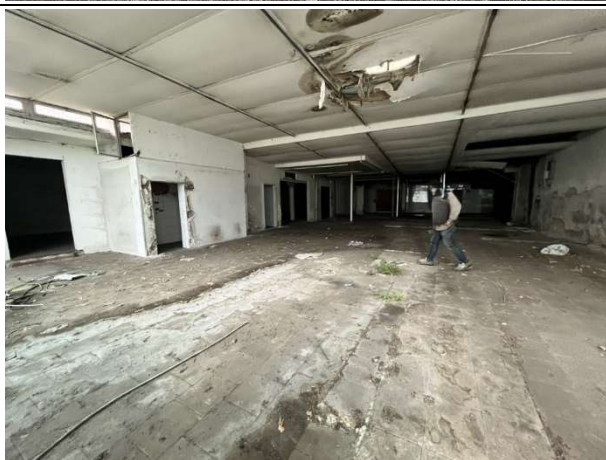
*Rilievo fotografico: con diverse viste dell'area scoperta a servizio dei locali coperti, **attualmente in stato di abbandono e con presenza di vegetazione spontanea**. Le immagini documentano la consistenza dello spazio esterno, la pavimentazione, i fronti del fabbricato e le condizioni di manutenzione dell'area, funzionale – previa sistemazione – a spazi di manovra, parcheggio e carico/scarico.*

RILIEVO FOTOGRAFICO - INTERNI LOTTO UNICO



*Rilievo fotografico: locale di minor consistenza, ubicato nello spigolo sud-ovest del Lotto Unico, con diverse viste esterne ed interne dell'ambiente destinato a uso commerciale/deposito. Le immagini documentano l'accesso diretto dal piazzale pertinenziale, la conformazione planimetrica, le caratteristiche costruttive e le **condizioni di conservazione, attualmente pessime**, con assenza di dotazioni impiantistiche.*

RILIEVO FOTOGRAFICO - INTERNI LOTTO UNICO



*Rilievo fotografico: locale di maggiore consistenza, con diverse viste degli ambienti interni destinati ad attività commerciale/espositiva. Le immagini documentano il **pessimo stato di conservazione** dei locali, con diffuse condizioni di degrado delle finiture, presenza di **pannelli di controsoffittatura in distacco e parzialmente collassati**, pavimentazioni ammalorate e assenza di dotazioni impiantistiche funzionanti.*



Rilievo fotografico: locale di maggior consistenza, con ulteriori viste degli ambienti interni destinati ad attività commerciale/espositiva e del servizio igienico dismesso. Le immagini documentano la conformazione planimetrica degli spazi, lo stato delle finiture e il marcato degrado manutentivo, con presenza di controsoffittature ammalorate e in parte collassate, pavimentazioni deteriorate, elementi impiantistici dismessi e servizio igienico non funzionante, in assenza di dotazioni impiantistiche operative.

CONFINI LOTTO UNICO

Il **Lotto Unico** oggetto della presente **procedura esecutiva immobiliare E.I. 127/2025**, costituito da **fabbricato autonomo a destinazione commerciale, sviluppato interamente al piano terra (Part. 183 - Foglio 65)**, nel suo complesso risulta delimitato e confina come segue:

- **a nord**, tramite **muro perimetrale cieco**, con proprietà di terzi (Fl.65 Part. 469);
- **a est**, tramite **muro perimetrale e accessi carrabili e pedonali**, direttamente con la pubblica **Via Bernardo Gaeta**;
- **a sud**, tramite **muro di cinta e fronte su piazzale**, con la pubblica **Via Margherita di Durazzo**;
- **a ovest**, tramite **muro perimetrale cieco**, con la pubblica **Via Calata San Vito**.

I confini risultano **agevolmente individuabili e chiaramente distinguibili** sia sulla base delle **risultanze planimetriche catastali** sia in sede di sopralluogo, in quanto materializzati da **muri perimetrali, recinzioni e accessi diretti dalla viabilità pubblica**.

NOTE Procedura Esecutiva:

L'analisi della documentazione (atto di pignoramento, nota di trascrizione, istanza di vendita e nota di iscrizione a ruolo) ha confermato la **piena corrispondenza dei dati catastali e delle caratteristiche del bene**. L'immobile oggetto di pignoramento coincide esattamente con quello descritto negli atti della procedura. **Non risultano ulteriori pignoramenti o gravami** oltre a quello che ha originato la presente E.I. 127/2025.

Risulta altresì presente un' **annotazione di restrizione di beni** riferita a **precedenti vicende concorsuali del dante causa**, connesse alla **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**, già esaurita nei suoi effetti a seguito del successivo **trasferimento del bene**. Tale annotazione **non costituisce gravame autonomo né vincolo opponibile** alla presente procedura esecutiva immobiliare.

NOTE Catastali:

Dalle **visure catastali attuali e storiche**, l'immobile risulta **intestato in piena proprietà (quota 1/1)** alla società **Omissis**, con sede in **Omissis Omissis, C.F./P.IVA Omissis**.

Il fabbricato è inoltre **regolarmente rappresentato nella cartografia catastale (mappa WEGIS)**, con sagoma corrispondente alla Part.183 del Fl. 65, risultata coerente con lo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo.

Dalle verifiche svolte **non emergono incongruenze catastali** tali da pregiudicare l'identificazione del bene, risultando assicurata la **coerenza tra i dati catastali, la rappresentazione grafica e la consistenza reale dell'immobile**.

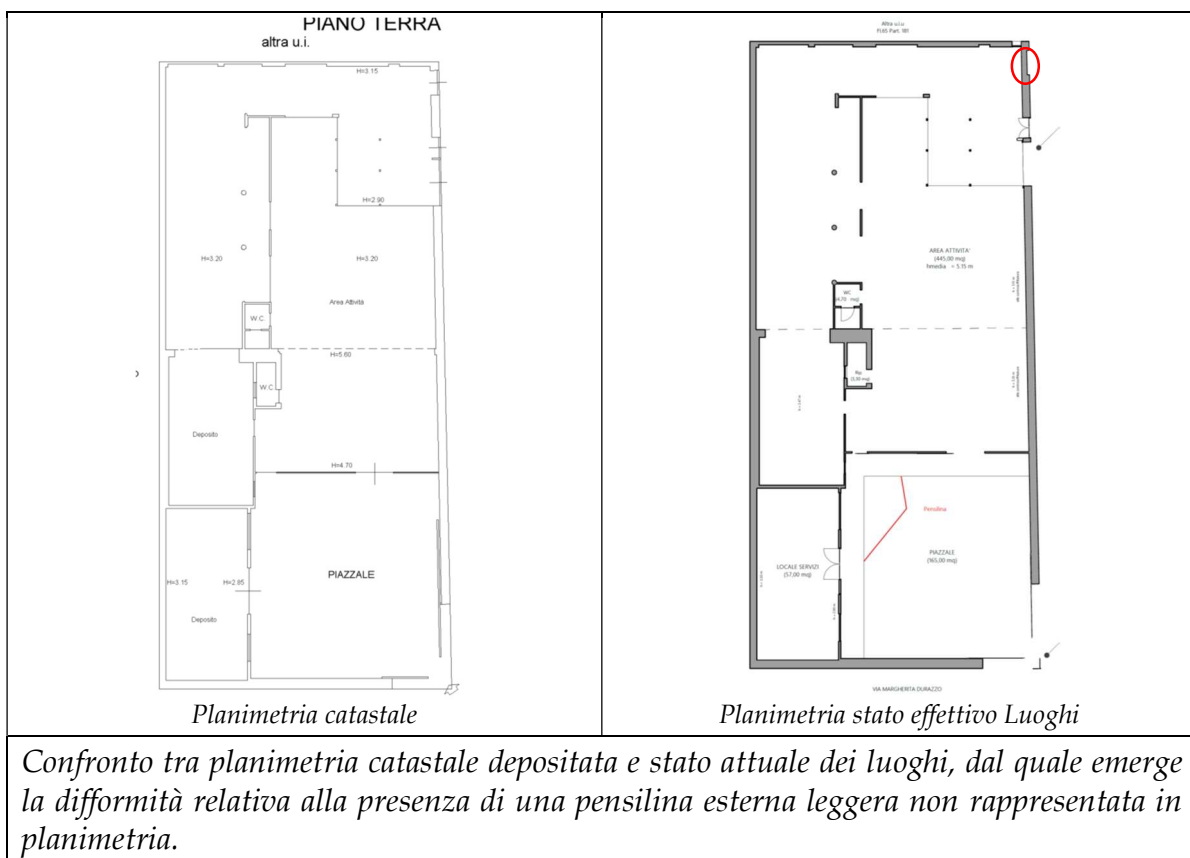
DIFFORMITA' CATASTALI

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, l'ultima planimetria catastale in atti e la documentazione catastale acquisita, **le difformità riscontrate risultano di modesta entità e di carattere accessorio.**

In particolare, si rileva la presenza di una **pensilina esterna leggera di copertura**, realizzata a protezione di una porzione marginale del prospetto, caratterizzata da **struttura leggera e sporgenza minima**, non rappresentata nella planimetria catastale depositata.

Dal medesimo confronto si evince inoltre che **un'apertura esterna (porta) indicata in planimetria catastale risulta attualmente tamponata sul lato interno**, mentre **sul prospetto esterno è ancora presente il serramento**, senza che tale circostanza abbia determinato variazioni della consistenza interna, della superficie o della destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Le difformità riscontrate non comportano incremento di superficie o di volume catastale, né incidono sulla consistenza o sulla funzionalità del cespite. L'eventuale aggiornamento grafico catastale, qualora ritenuto necessario, comporta **oneri di modesta entità**, la cui incidenza economica è **stata considerata mediante l'applicazione di una decurtazione forfettaria del 2% sul valore di stima**, come meglio specificato nel successivo quesito relativo alla determinazione del valore del bene.



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.”

Risposta al QUESITO 5

Il bene oggetto di risulta **attualmente intestato alla società Omissis**, con sede in Omissis Omissis, **in qualità di piena ed esclusiva proprietaria per la quota di 1/1.**

La titolarità del bene in capo alla predetta società deriva da **atto di compravendita a seguito di liquidazione giudiziale**, stipulato in data **08/02/2024**, a rogito del **Notaio Omissis di Omissis**, rep. n. **Omissis - racc. n. Omissis**, regolarmente registrato a Salerno il Omissis e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in pari data ai nn. **R.G. Omissis - R.P. Omissis**.

Con tale atto, la società **Omissis.**, nell’ambito della **procedura di liquidazione giudiziale n. Omissis del Tribunale di Salerno**, ha trasferito alla **Omissis** la **piena proprietà dell’immobile in oggetto**, a seguito di **vendita coattiva giudiziale** e conseguente aggiudicazione, perfezionata mediante atto notarile conclusivo.

Provenienza della dante causa (già Omissis, poi Omissis)

La società **Omissis** aveva a sua volta acquisito la proprietà dell’immobile con **atto di compravendita** del **07/09/2020**, a rogito del **Notaio Omissis**, rep. n. **Omissis**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il **Omissis ai nn. Omissis**, dai sigg. **Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis**.

Successivamente, la **Omissis** è stata trasformata nell’attuale **Omissis** con **atto di trasformazione societaria** del **26/10/2022**, a rogito del **Notaio Omissis**, rep. n. **Omissis**, regolarmente trascritto.

Provenienza originaria e passaggi mortis causa

La proprietà del bene immobile trae origine dall’acquisto del **suolo edificatorio** avvenuto con **atto di compravendita** del **22/03/1983**, a rogito del **Notaio Omissis**, rep. n. **Omissis**, trascritto il **Omissis ai nn. R.G. Omissis - R.P. Omissis**, in favore dei sigg. **Omissis, Omissis, Omissis, Omissis e Omissis**, in regime di comproprietà pro quota.

Nel corso del tempo, l’assetto dei diritti reali è stato modificato da **atto di donazione** del **29/05/2006**, a rogito del **Notaio Omissis di Omissis**, rep. n. **Omissis**, trascritto a Salerno il **Omissis ai nn. R.G. Omissis - R.P. Omissis**, con il quale la sig.ra **Omissis**, riservandosi il **diritto di usufrutto vitalizio**, donava la **nuda proprietà della quota di sua spettanza** sull’immobile ai sigg. **Omissis e Omissis**, modificando l’assetto dei diritti reali senza interrompere la continuità delle trascrizioni.

In data **12/04/2020** è deceduto il sig. **Omissis** (nato a Salerno il Omissis), comproprietario del bene. La successione è stata regolata da **testamento olografo**, pubblicato in data **15/05/2020**, ed è stata resa opponibile ai terzi mediante **Nota di Trascrizione Atto per Causa di Morte - Successione testamentaria**, trascritta il **Omissis ai nn. R.G. Omissis - R.P. Omissis** (All. 3d1), con riferimento, tra gli altri beni, anche all'immobile in oggetto. Successivamente, con **Certificato di denunciata successione integrativa**, trascritto il **Omissis ai nn. R.G. Omissis - R.P. Omissis** (All. 3d2), sono stati **integrati e meglio specificati** i beni e i diritti ricompresi nell'asse ereditario, senza introdurre nuovi trasferimenti.

Da ultimo, con **Rettifica di certificato di denunciata successione**, trascritta il **Omissis ai nn. R.G. Omissis - R.P. Omissis** (All. 3d3), sono state **corrette inesattezze formali** delle precedenti formalità, al solo fine di **allineare e chiarire la pubblicità immobiliare**, senza incidere sulla sostanza della devoluzione ereditaria né sulla continuità delle trascrizioni.

Considerazioni conclusive

Dall'esame coordinato della **documentazione notarile**, delle **risultanze catastali**, nonché della **visura ipotecaria storica sull'immobile**, emerge una **catena dominicale completa, e coerente**, dalla provenienza originaria sino all'attuale intestazione in capo al debitore esecutato.

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

QUESITO 6

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

Risposta al QUESITO 6

Dall'esame della documentazione catastale, ipotecaria e dei titoli di provenienza risulta che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è **attualmente intestato in piena ed esclusiva proprietà** alla società **Omissis**. Le pregresse situazioni di comproprietà, rinvenibili nella storia del bene, risultano superate dai successivi atti di trasferimento, con conseguente concentrazione della titolarità in capo a un unico soggetto.

Alla data del pignoramento e allo stato attuale **non sussiste alcuna comunione**, né ordinaria né forzosa, sul bene esecutato; pertanto **non nasce la necessità di procedere ad alcuna divisione**.

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.”

Risposta al QUESITO 7

Il bene pignorato risulta **libero da occupazioni opponibili, privo di contratti di locazione anteriori al pignoramento, non gravato da diritti reali di terzi, censi, livelli o usi civici**, e il diritto del debitore risulta essere **di piena ed esclusiva proprietà**.

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.”

Risposta al QUESITO 8

L’immobile pignorato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al Foglio 65, Particella 183, categoria D/8, piano terra, risulta **attualmente libero da persone e da cose**, nonché **privo di contratti di locazione in essere**, come accertato nel corso del sopralluogo e dall’analisi della documentazione acquisita agli atti della procedura.

Dalle verifiche effettuate in sede di accesso e dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione, l’unità immobiliare si presenta in **condizioni di conservazione e manutenzione gravemente scadenti**, con uno stato di generale degrado che ne compromette l’immediata utilizzabilità. In particolare, sono state riscontrate le seguenti principali criticità:

- diffuso deterioramento delle finiture interne ed esterne;
- impianti tecnologici obsoleti e non verificabili sotto il profilo della conformità alla normativa vigente;

- presenza di segni di abbandono, sporco e materiali di risulta;
- assenza di documentazione attestante l'agibilità dell'immobile.

Alla luce di tali condizioni, l'immobile **non risulta attualmente idoneo ad un utilizzo conforme alla destinazione commerciale (cat. D/8)**, né immediatamente locabile secondo i parametri minimi di funzionalità, sicurezza e fruibilità richiesti dal mercato.

Pertanto, **non è possibile determinare in modo attendibile il più probabile canone di locazione di mercato**, in quanto l'unità immobiliare, nello stato di fatto attuale, non è concretamente utilizzabile né suscettibile di locazione senza preventivi e significativi interventi di ripristino e adeguamento.

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.

Risposta al QUESITO 9

Il debitore esecutato della presente procedura è la società **Omissis**. Trattandosi di soggetto giuridico di natura societaria, non trova applicazione l'istituto del regime patrimoniale coniugale, che riguarda esclusivamente le persone fisiche.

Pertanto, non vi è alcun atto di matrimonio da produrre né risultano annotazioni di convenzioni patrimoniali opponibili alla procedura esecutiva. La proprietà del bene pignorato rimane interamente intestata alla società debitrice per la quota di 1/1, come già verificato dalle visure catastali ed ipotecarie e confermato dalle note di trascrizione e di iscrizione a ruolo.

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).”.

Risposta al QUESITO 10

Con riferimento agli Oneri e vincoli a carico dell'Acquirente, si rappresentano le seguenti circostanze:

- Sotto il profilo **condominiale**, l'immobile risulta **autonomo e non inserito in un condominio strutturato**.

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.”

Risposta al QUESITO 11

Con riferimento all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sull'immobile pignorato, si evidenzia che sul compendio esecutato insiste la trascrizione dell'**atto di pignoramento** che ha dato origine alla presente procedura esecutiva immobiliare n. 127/2025 i cui estremi vengono di seguito riportati:

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** trascritto il **Omissis** ai num.ri **R.G.Omissis R.P.Omissis**, a favore di **OMISSIS**. (*Creditore Procedente*) e contro **OMISSIS** (*Debitore*). La formalità risulta trascritta per l'importo di € **397.790,88**, oltre interessi maturati e maturandi e spese successive sino all'effettivo soddisfo del credito, per il **diritto di piena proprietà (quota 1/1)**;

Tale formalità, in quanto strettamente connessa alla procedura esecutiva in corso, **non sarà opponibile all'aggiudicatario**, poiché la sua cancellazione avverrà d'ufficio a seguito del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Non risultano invece ulteriori iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di sequestri conservativi o altri gravami pregiudizievoli anteriori e opponibili alla procedura.

Per completezza, si segnala che i costi delle relative cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (nella fattispecie, un solo atto di pignoramento) sono stati quantificati, sulla base delle tariffe vigenti, →

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ 40.000,00 €	con valori ≥ 40.000,00 €			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-		-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.tr.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti il cespite pignorato nella presente *Procedura Esecutiva E.I. 127/2025*, sono pari a **(1 pignoramento)** →

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
N° 1 Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

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

Costi delle relative cancellazioni: € 294,00 = € 294,00

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

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.”

Risposta al QUESITO 12

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

ALLEGATI 5 DATI CATASTALI

- **All.5a) Visura per Soggetto Debitore** del 08/12/2025 (OMISSIS Terreni e Fabbricati siti nel Comune di Salerno (SA);
- **All.5b) Visura storica per immobile Lotto Unico** del 08/12/2025 (Fabbricato per esigenze di attività commerciali) NCEU Salerno (SA) Foglio 65, Part. 183
- **All.5c) Mappa catastale Wegis** SALERNO (SA) FOGLIO 6 (scala 1:2000 Formato A4), con indicazione Fabbricato *Part.IIa 183* di ricaduta del Lotto Unico;
- **All.5d) Planimetria Catastale LOTTO UNICO** Fabbricato per esigenze di attività commerciali NCEU Salerno (SA) Foglio 65, Part. 183 in scala 1:200;

ALLEGATI 6 Vis. IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

- **All.6a) Elenco formalità per soggetto debitore Omissis** (C.F./P. IVA Omissis) dal 01/01/1960 al 30/01/2026
- **All. 6b) Elenco formalità per immobile** dal 01/01/1960 al 30/01/2026 del Fabbricato per esigenze di attività commerciali NCEU Salerno (SA) Foglio 65, Part. 183;
- **All.6c) Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** trascritto il **Omissis** ai num.ri **R.G.Omissis R.P.Omissis**, a favore di **OMISSIS**. (*Creditore Procedente*) e contro **OMISSIS** (*Debitore*). La formalità risulta trascritta per l’importo di € 397.790,88, oltre interessi maturati e maturandi e spese successive sino all’effettivo soddisfo del credito, per il **diritto di piena proprietà (quota 1/1)**;
- **All.6d₁) Nota di Trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale** emessa dal Tribunale di Salerno in data 15/02/2023, trascritta in data 17/02/2023 ai nn. **R.G. 6991 - R.P. 5615**, nei confronti della società **Omissis.**, dante causa dell’attuale proprietario, con riferimento anche all’immobile sito in Salerno alla Via Bernardo Gaeta n. 31, Foglio 65, Particella 183.
- **All.6d₂) Annotazioni di restrizione di beni** conseguenti alla suddetta sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, le quali non costituiscono gravami autonomi né formalità pregiudizievoli.

Dal confronto ipocatastale **non si evincono discrasie.**

QUESITO 13

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

Risposta al QUESITO 13

Dalle verifiche condotte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Salerno e dall’analisi della documentazione allegata alla pratica edilizia, l’unità immobiliare pignorata risulta oggi **urbanisticamente legittimata** in virtù di specifico **titolo edilizio in sanatoria, sebbene sia priva di certificato di agibilità.**

In particolare il fabbricato sito in Salerno, alla Via Bernardo Gaeta nn. 31/33, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 65, particella 183, subalterno 2, categoria catastale D/8, è stato originariamente realizzato in assenza di valido titolo abilitativo. Successivamente, per le opere abusive realizzate, sono state presentate due distinte istanze di condono edilizio: la prima ai sensi della legge n. 47/1985 in data 30 settembre 1986 (prot. n. 85562) e la seconda ai sensi dell’art. 39 della legge n. 724/1994 in data 1° marzo 1995 (prot. n. 28702). Infine è stato regolarizzato con il rilascio del seguente titolo:

- con **Permesso di Costruire in Sanatoria N. 27/2020 (Prat. Prot. n. 85562/1986 e Part. Prot. N. 28702/1995)** rilasciato il 21/05/2020 riferito all’unità immobiliare ad uso industriale-commerciale sita in Salerno, alla via Bernardo Gaeta n. 31/33, attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Salerno al foglio 65, particella 183, cat. D/8, piano T.;

I grafici di raffronto che seguono illustrano il confronto tra lo **stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo** e la **situazione urbanistico-edilizia assentita**, così come desumibile dai titoli edilizi rilasciati e dalla documentazione tecnica in atti.

Dal confronto grafico **non si evincono difformità urbanistiche sostanziali**, risultando la consistenza dell'immobile complessivamente conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio; si rileva esclusivamente un **elemento di modesta entità**, consistente nella **tamponatura sul lato interno di un'apertura esterna (porta)**, mentre **sul prospetto esterno risulta ancora presente il serramento**, senza incidenza sulla volumetria, sulla superficie utile né sulla destinazione d'uso del cespite.

<p><u><i>Permesso di Costruire in Sanatoria N. 27/2020</i></u></p>	<p><i>Planimetria stato effettivo Luoghi</i></p>

A seguito del confronto tra lo stato di fatto e la situazione urbanistico-edilizia assentita, si rileva che l'immobile **non risulta provvisto di certificato di agibilità**. L'eventuale procedimento finalizzato al rilascio della stessa è **comunque subordinato al parere e alle verifiche degli enti comunali competenti**, secondo la normativa vigente.

I **costi presuntivi** connessi all'eventuale attivazione del procedimento di agibilità e ai correlati **adempimenti tecnico-amministrativi**, nonché alla gestione dell'elemento sopra descritto, si ritengono di **entità contenuta e già ricompresi nella decurtazione forfettaria del 2% applicata al prezzo base di vendita**, senza ulteriori incidenze economiche apprezzabili sul valore di stima.

Per ulteriori dettagli si rimanda in ogni caso alla consultazione degli Allegati 7;

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.”

Risposta al QUESITO 14

Preso atto dello stato di conservazione e manutenzione dell’unità immobiliare oggetto di pignoramento, che si presenta in **condizioni complessivamente scadenti**, con finiture datate e diffuse criticità manutentive (degrado delle superfici di finitura, presenza di umidità e ammaloramenti, impianti da verificare/adequare), ed esaminato con attenzione lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo, si è proceduto alla valutazione considerando le consistenze complessive del Lotto Unico (superfici principali e accessorie afferenti al compendio pignorato).

La stima è stata effettuata mediante **procedimento di stima indiretto su base monoparametrica**, assumendo quale parametro di riferimento il valore unitario di mercato (€/mq) desunto dalla media ponderata dei valori rilevati dalle principali fonti ufficiali e di mercato (*OMI – Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare e Listino Ufficiale FIAIP della Provincia di Salerno*), opportunamente calibrati in relazione alla specifica ubicazione, destinazione e caratteristiche del bene.

Sul valore così determinato sono state applicate le necessarie **aliquote di minusvalenza**, tenendo conto che le difformità riscontrate si riducono esclusivamente a una difformità catastale di modesta entità, nonché dell’assenza del certificato di agibilità, in assenza di difformità urbanistiche sostanziali.

L’insieme di tali elementi consente di pervenire ad un **prezzo base di vendita (valore a base d’asta)** dell’intero Lotto Unico prudentiale e congruo, idoneo ad essere assunto quale riferimento oggettivo nell’ambito della procedura esecutiva immobiliare.

Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a 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.

Adottando, dunque, i valori medi di mercato riferiti ai **negozi e agli immobili a destinazione commerciale** presenti nella zona, desunti dalle tre Fonti Indirette per la località urbana di **via Bernardo Gaeta nel Comune di Salerno**, ed eseguendone un'adeguata media ponderata, si perviene alla determinazione del seguente **VALORE BASE UNITARIO**:

OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Ascia/zona: Semicentrale/VIA SICHELGAITA-PCO DEL SEMINARIO-VIE PIO XI-V. LASPRO-LA MENNOLELLA-CALENDA-CALATA S. VITO-GELSO-N. PETROSINO-ZONA IRNO OVEST

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni signorili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1500	2300	L	8,4	12,6	L
Negozi	Scadente	1250	1750	L	6,4	7,5	L

$$\text{Vunitario medio Negozi Omi} = \frac{2.300 + 1.500}{2} \approx 1.900 \text{ €/mq di sup. equivalente}$$

BORSINO IMMOBILIARE

Salerno (SA)
Via Bernardo Gaeta, 84126 Salerno Sa, Italia

ZONA VIA DEI GRECI FRATTE CAPPELLE MATIERNO CIMITERO BRIGNANO

Posizione Zona Semiperiferia Tipologia Prevalente Abitazioni Civili

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contrat

Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.191	Euro 1.514	Euro 1.836

$$\text{Vunitario medio Negozi Borsino} = 1.514 \text{ €/mq di sup. equivalente}$$

QUOTAZIONI METRO QUADRO

Quartiere: San Vito Fratte

Link: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=392>

via dei CASALI | piazza COPPOLA ONOFRIO |
via TRINCONE GENNARO | via CODA DOMENICO

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2025	Abitazioni Civili	2400	8
2025	Abitazioni tipo economico	1800	7
2025	Abitazioni Signorili		
2025	Ville e Villini		
2025	Box		
2025	Magazzini Depositi		
2025	Negozi	1000	6
2025	Uffici		

$$\text{Vunitario Negozi Metro Quadro} = 1.000 \text{ €/mq di sup. equivalente}$$

Valore Unitario medio Negozi su base indiretta

$$\text{Vunitario medio Negozi} = \frac{1.900 + 1.514 + 1.000}{3} \approx 1.472 \text{ €/mq di sup. equivalente}$$

Il valore medio unitario così determinato, rappresentativo delle ordinarie condizioni di mercato per immobili a destinazione commerciale analoghi nella medesima zona, è stato **oggetto di una decurtazione correttiva** al fine di adeguarlo alle **effettive condizioni manutentive del cespite oggetto di stima**.

In particolare, è stata applicata una **riduzione pari al 30%** del valore unitario di riferimento, in considerazione dello **stato manutentivo scadente dell'immobile**, come riscontrato in sede di sopralluogo e documentato nel rilievo fotografico allegato alla presente relazione.

Adeguamento correttivo del valore unitario di mercato
$V_{unitario\ decurtato} = 1.472 \text{ €/mq} \times 0.70 = 1.030 \text{ €/mq}$

La suddetta aliquota detrattiva è pertanto ritenuta **congrua e prudentiale**, in quanto idonea a ricondurre il valore unitario di mercato alle reali condizioni del bene, in coerenza con la prassi estimativa adottata nelle procedure esecutive immobiliari.

Calcolo delle superfici omogenizzate

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

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

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, **integrata di una quota pari al 15% a titolo forfettario, per tener conto dell'incidenza delle murature interne, dei muri perimetrali, secondo prassi estimativa consolidata**
- La corte pertinenziale è stata valutata al 10% data in considerazione della **funzione accessoria e di servizio rispetto al corpo principale**, della **limitata incidenza reddituale autonoma** e della sua **destinazione prevalentemente a spazi di manovra e pertinenza**, in linea con i criteri comunemente adottati nella prassi estimativa per immobili a destinazione commerciale.

<u>QUADRO CALCOLO CONSISTENZE</u>			
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>K ragg. (D.P.R. n.198/98)</i>	<i>Superfici lorde reali</i>	<i>Superfici ragguagliate</i>
Superficie utile interna	1,00	510,00 m ²	510,00 m ²
Muri e strutture (15% SU)	0.15	510,00 m ²	76,50 m ²
Area esterna	0.10	165,00 m ²	16,50 m ²
<u>TOTALE sup. equivalente LOTTO UNICO</u>			<u>603,00 m²</u>

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPRESIVO DELLE OMOGENIZZAZIONI PERTINEZIALI			
	<i>Sup. equivalente</i>	<i>Vunitario medio</i>	<i>Valore di mercato</i>
LOTTO UNICO	603,00 mq	1.030,00 €/mq	621.090,00 euro
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO <i>(in cifra tonda)</i>			621.000,00 €

Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, il valore di mercato così stimato è stato oggetto di opportuni adeguamenti correttivi.

In particolare, è stata applicata una **detrazione pari al 2%** a titolo di **oneri di regolarizzazione edilizia e catastale**, connessi alle difformità riscontrate e regolarizzabili nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Si è infine applicato l'**abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti**, nella misura prudenziale del **10% del valore di stima**, in conformità alla prassi consolidata nelle procedure esecutive immobiliari.

L'applicazione complessiva di tali correttivi consente di determinare il **prezzo base di vendita dell'intero Lotto Unico**, in misura prudenziale e coerente con lo stato effettivo del cespite e con le condizioni di vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI	621.000,00 €
<i>Oneri a detrarsi e/o sommarsi</i>	
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni catastali (eventuale aggiornamento grafico catastale – DOCFA – e procedimento finalizzato al rilascio del certificato di agibilità)</i>	-12.500,00 €
<i>Abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti (≈10%)</i>	-62.000,00 €
PREZZO BASE DI VENDITA	546.500,00 €

Il **valore a base d'asta** dell'unità immobiliare pignorata (Lotto Unico), è pari a:

VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 546.500,00 € in cifra tonda

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.”

Risposta al QUESITO 15

In esito al sopralluogo effettuato, l’immobile pignorato risulta **privo di beni mobili di valore** e occupato esclusivamente da **materiali di risulta, arredi dismessi e suppellettili vetuste**, riconducibili alla precedente destinazione d’uso commerciale, in condizioni di **obsolescenza, degrado e inutilizzabilità**.

Sulla base di una stima parametrica desunta dai correnti prezzi di mercato per servizi analoghi, **le spese presumibili per la rimozione, il carico, il trasporto e la dismissione presso discarica autorizzata** dei suddetti materiali possono essere quantificate **in via prudenziale in complessivi € 3.000,00 – € 4.000,00**, oltre IVA se dovuta, variabili in funzione della quantità effettiva e delle tariffe applicate dall’operatore incaricato.

I beni e materiali rinvenuti, considerato lo stato di conservazione e la natura degli stessi, **non presentano un apprezzabile valore di mercato**, potendosi stimare **un valore commerciale nullo o meramente simbolico**, con conseguente prevalenza dei costi di smaltimento rispetto a qualsiasi ipotetico valore di realizzo.

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.

Risposta al QUESITO 16

1) SOMMARIA DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

Il bene oggetto di pignoramento costituisce il Lotto Unico della procedura esecutiva immobiliare E.I. 127/2025 ed è rappresentato da **immobile a destinazione commerciale**, ubicato nel **Comune di Salerno**, alla **Via Bernardo Gaeta n. 31**, in contesto urbano semicentrale.

Il cespite è costituito da un **fabbricato ad uso commerciale (capannone)** con relativi spazi accessori e pertinenziali, sviluppato interamente al piano terra, con accesso diretto dalla pubblica.

La **superficie commerciale complessiva** dell'immobile risulta pari a **circa 603 mq**.

L'unità immobiliare attualmente versa in **stato di abbandono e disuso**, con evidenti segni di degrado manutentivo.

Il tutto risulta attualmente censito in

- **Opifici - fabbricati per attività commerciali**; N.C.E.U. Salerno (SA) Foglio 65 Part.IIa 183 cat. D/8 , classe /, consistenza /, superficie catastale totale /, rendita catastale **euro 6.215,40**;

Confini:

L'unità immobiliare confina:

- **a nord** con Via Bernardo Gaeta;
- **a est** con proprietà di terzi;
- **a sud** con Via Calata San Vito;
- **a ovest** con Via Margherita da Durazzo;

2) ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto di pignoramento risulta **intestato in piena proprietà (quota 1/1)** alla società **Omissis**.

La titolarità deriva da **atto di compravendita a seguito di liquidazione giudiziale**, stipulato in data **08/02/2024**, a rogito del **Notaio Omissis Rep. n. Omissis**, trascritto in data **Omissis ai nn. R.G. Omissis - R.P. Omissis**.

Il **dante causa dell'attuale proprietario** aveva acquisito la piena proprietà del bene in virtù di **atto di compravendita** del **07/09/2020**, a rogito del **Notaio Omissis ,rep. n. Omissis**, trascritto a Salerno il **Omissis ai nn. R.G. 28304 - R.P. 22061**.

La continuità delle trascrizioni anteriori risulta garantita dai seguenti titoli essenziali:

- **Successione testamentaria**, regolata da testamento olografo con successive integrazioni e rettifiche trascritte nel **2022**;
- **Atto di donazione** del **29/05/2006**, a rogito del **Notaio Omissis di Salerno, rep. n. Omissis**, trascritto a Salerno il **Omissis ai nn. R.G. Omissis - R.P. Omissis**;

- **Atto di compravendita** del **22/03/1983**, a rogito del **Notaio Omissis** di Omissis Omissis, **rep. n. Omissis**, trascritto a Salerno il **Omissis ai nn. R.G. Omissis - R.P. Omissis**, avente ad oggetto il suolo sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato.

La continuità delle trascrizioni risulta pertanto **regolarmente assicurata** fino al ventennio antecedente la data del pignoramento.

3) **EVENTUALE STATO DI COMPROPRIETÀ E GRAVAMI**

Il bene oggetto di pignoramento costituisce **Lotto Unico** ed è di **piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1)** della società **Omissis**, senza stato di comproprietà.

Sulla piena proprietà grava la **formalità di pignoramento immobiliare** che ha dato origine alla presente procedura esecutiva immobiliare **E.I. 127/2025, trascritta in data Omissis ai nn. R.G. Omissis - R.P. Omissis**, a favore della **Omissis**. e contro la **Omissis**.

Non risultano ulteriori **gravami, ipoteche o formalità pregiudizievoli** opponibili alla procedura, diverse da quelle che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento, ai sensi della normativa vigente.

4) **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta **attualmente libera da persone e da contratti di locazione opponibili alla procedura**.

Dalla documentazione esaminata e dagli accertamenti svolti non emergono **rapporti locativi in essere**, né titoli di occupazione legittimanti la permanenza di terzi all'interno del bene. Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato **non utilizzato**, privo di arredi e in stato di abbandono.

5) **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE**

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato **in assenza di originari titoli edilizi**, come risulta dalla documentazione urbanistica in atti. Per le opere abusive eseguite sull'immobile è stata successivamente presentata **istanza di condono edilizio** ai sensi della **Legge n. 47/1985** e dell'art. 39 della **Legge n. 724/1994**.

In esito alle predette istanze, il **Comune di Salerno** ha rilasciato **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 27/2020**, riferita alle pratiche prot. n. **85562/1986** e n. **28702/1995**, avente ad oggetto la regolarizzazione delle superfici e dei manufatti esistenti.

6) **ABITABILITÀ**

Alla data odierna, l'immobile **non risulta dotato di certificato di agibilità**, come espressamente dichiarato negli atti di provenienza e nella documentazione tecnica esaminata.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA

VALORE base d'asta LOTTO UNICO=546.500,00 € in cifra tonda

(diconsi: Euro cinquecentoquarantaseimilacinquecento/00 euro)

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.”

Risposta al QUESITO 17

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in codesto elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale. Tale **rilievo fotografico** è stato effettuato dalla sottoscritta CTU, in data 09.12.2025 e 18.12.2025.

L'inquadramento del Lotto unico eseguito è stato eseguito:

sia **esternamente**:

- **accessibilità e caratteristiche del fabbricato autonomo e dell'area pertinenziale;**
localizzazione degli accessi carrabili e pedonali esclusivi;

che **internamente**:

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

QUESITI 18-19

“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.”

“Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato,

intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”

Risposta ai QUESITI 18-19

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

In merito al **Quesito 19**, si attesta che è stata mantenuta una costante collaborazione con gli **organi della procedura** - in particolare con il Custode Giudiziario- fornendo ogni chiarimento necessario in ordine al compendio pignorato.

Si precisa che l'immobile pignorato versa in **stato di conservazione scadente**, come riscontrato in sede di sopralluogo. In particolare, il bene presenta diffuse carenze manutentive, segni evidenti di degrado e assenza di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, con compromissione delle finiture, degli impianti e, in generale, delle condizioni di fruibilità. Tale stato è riconducibile al prolungato mancato utilizzo e alla mancata cura del cespite nel tempo e incide negativamente sia sull'utilizzabilità immediata dell'immobile sia sulla sua valorizzazione economica, rendendo necessari interventi di ripristino e adeguamento prima di un eventuale utilizzo conforme alla destinazione.

Segue Congedo CTU →

CONGEDO C.T.U.

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

Con Osservanza

Il CTU

Ing. Tiziana Vastola

Segue in appendice Elenco Allegati→

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI 1	.....
<u>NOMINA E GIURAMENTO</u>	.....
ALLEGATI 2	.....
<u>COPIE ATTI PROCEDIMENTO E.I. 127/2025</u>	.....
ALLEGATI 3	.....
<u>TITOLI DI PROPRIETA'</u>	.....
ALLEGATI 4	.....
<u>VISURA CAMERALE SOCIETA1 DEBITRICE</u>	.....
ALLEGATI 5	.....
<u>DATI CATASTALI</u>	.....
ALLEGATI 6	.....
<u>VIS. IPOTECARIE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</u>	.....
ALLEGATI 7	.....
<u>TITOLI EDILIZI</u>	.....
ALLEGATI 8	.....
<u>VERBALI ACCESSI CTU</u>	.....
ALLEGATI 9	.....
<u>DATI ESTIMATIVI LOTTO</u>	.....
ALLEGATI 10	.....
<u>RILIEVI METRICI</u>	.....

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