



TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *Dott.ssa GIUSEPPINA VALIANTE*

- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E. -

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 96/2025

(Udienza G.E.: 16.12.2025)

1

PARTE RICORRENTE (*Creditore procedente-Mandataria OMISSIS*):

OMISSIS

CONTROPARTE (*Debitore esecutato*):

OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. BARBARA PARNESE

20.10.2025



Sommario

PREMESSA e formulazione Quesiti Mandato C.T.U.	6
INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO	7
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	8
Quesiti 1-2-3:	8
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”.	8
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”. ..8	
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.”	8
Quesito 4: Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.	9
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.	29
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’	30
Quesito 7: ‘Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. 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'30

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.' 32

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' 34

Quesito 10: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)' 35

Quesito 11: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni' 36

Quesito 12: 'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato' 37

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 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria' 38

Quesito 14: 'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.' 41

Quesito 15: 'Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato':..... 46

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 ed 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 cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed 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'47



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' 50

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." 51

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." 51

CONGEDO C.T.U..... 52

APPENDICE 53



TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 96/2025

(Udienza G.E. 16.12.2025)

6

Esecuzione promossa da:

OMISSIS

c/o

OMISSIS

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **C.T.U. Ing. Natascia Sabatino**, a seguito della **Nomina di Esperto in data 01.06.2025 con decreto del G.E. Dott.ssa GIUSEPPINA VALIANTE**, e del **verbale di accettazione di incarico** in data **04.06.2025** (cfr. All.ti 1 e Atti del Procedimento),

RIFERISCE

in qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 quesiti**, formulati dal G. E. per come riportati in Conferimento incarico all'Esperto stimatore del **01.06.2025** e contenuti in Allegato 1c del Volume allegati CTU.

Segue **Individuazione Lotto unico**:→



INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 96/2025): UNITA' IMMOBILIARE ubicata nel Comune di **Giffoni Valle Piana (SA)**, in **Via Terravecchia n. 13**, in zona periferica del centro abitato. Il fabbricato, sviluppato interamente al piano terra, è costituito da **due abitazioni contigue e da una zona lavanderia**; le tre unità, pur adiacenti fra loro, non sono comunicanti internamente, ma dispongono, ciascuna di esse, di accessi indipendenti dalla medesima corte esterna. Completano il Lotto unico, una corte e giardino di pertinenza, a servizio dell'intero compendio.

La corte, insieme al giardino di pertinenza, serve l'intero compendio ed è accessibile tramite cancello carrabile a due battenti (non automatizzato), posto a servizio di entrambe le abitazioni.

Il **fabbricato** risulta originariamente assentito come *edificio rurale*, che prevedeva un piano terra destinato a ricovero attrezzi e depositi e un piano primo ad uso abitativo, mai realizzato. Le **difformità edilizie** riscontrate rispetto al titolo originario sono state *valutate e compensate mediante l'applicazione di aliquote percentuali riferite agli oneri di ripristino e/o regolarizzazione urbanistica*, ai fini della determinazione del valore di stima da porre a base d'asta.

Inoltre, su una porzione del giardino insistono **due manufatti leggeri privi di titolo edilizio**, da considerarsi non regolarizzabili e da rimuovere. Anche per tali manufatti sono stati *stimati e computati i relativi costi di demolizione*, già inclusi nella determinazione del valore a base d'asta del Lotto Unico.

DATI CATASTALI ATTUALI:

ABITAZIONE Piano T: NCEU Comune di GIFFONI VALLE PIANA FI. 43, P.IIa 460, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 209 mq, Rendita 511,29 €, Via Pezzotte n. SNC Piano T;

VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 109.000,00 €

Note CTU: è stato configurato un unico Lotto, comprensivo delle due unità abitative, unitamente alla porzione destinata a zona lavanderia ed alla corte/giardino, essendo un unicum dal punto di vista catastale (censito catastalmente sotto l'unica particella P.IIa 460), ed avendo lo stesso fabbricato unico accesso dalla strada, nonché dotato di unici allacci e contatori elettrico-idrico.

Seguono **Quesiti 1-2-3**:→



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."

Dall'Analisi della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale agli Atti del Procedimento, documentazione prevista dall' ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dal D.L. 83/2015 convertito nella Legge 132/2015), (cfr. All.ti 3 del Volume allegati CTU),

e per confronto con

La trascrizione dell'Atto di Pignoramento immobiliare del **02.05.2025 ai numeri R.G. 18838 R.P. 15094** (cfr. All.ti 2a, nonché Atti del Procedimento) a favore di **OMISSIS (Creditore procedente - Mandataria OMISSIS)** contro **OMISSIS (Debitore esecutato)**, per il diritto di proprietà dei beni oggetto di esecuzione forzata, ubicati in GIFFONI VALLE PIANA, Via Terravecchia n° 13,

e vagliate altresì:

- La Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo con indicazione dei soggetti e degli immobili (cfr. All.2b);
- L'Istanza di vendita con richiesta di vendita dei beni pignorati (cfr. All.2c);

si deduce che

la documentazione stessa, relativa al **LOTTO UNICO** come sopra individuato, è sostanzialmente completa ed 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: 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.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO (E.I. 96/2025):

UNITA' IMMOBILIARE Piano T: NCEU Comune di GIFFONI VALLE PIANA Fl. 43, P.Illa 460, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 209 mq, Rendita 511,29 €, Via Pezzotte n. SNC Piano T;

CONFINI LOTTO UNICO

Dalle **planimetrie catastali**, dalla **Mappa Wegis**, nonché dal **rilievo metrico C.T.U.** (cfr. Allegati 5 e 10), si evince che il **Lotto unico** oggetto della presente E.I. 96/2025 costituito da **Abitazione doppia, zona lavanderia e corte esterna INTERA PARTICELLA 460** è delimitato e confina:

- ✓ a **Nord** tramite recinzioni metalliche/legno con **P.Illa 445 - altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza;**
- ✓ a **Sud** tramite recinzioni metalliche/legno con **P.Illa 443 - altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza;**
- ✓ a **Est** tramite cancello di ingresso con **P.Illa 223 - altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza;**
- ✓ a **Ovest**, tramite recinzioni metalliche/legno con **P.Illa 237 - altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza.**

NOTA CTU SUI CONFINI:

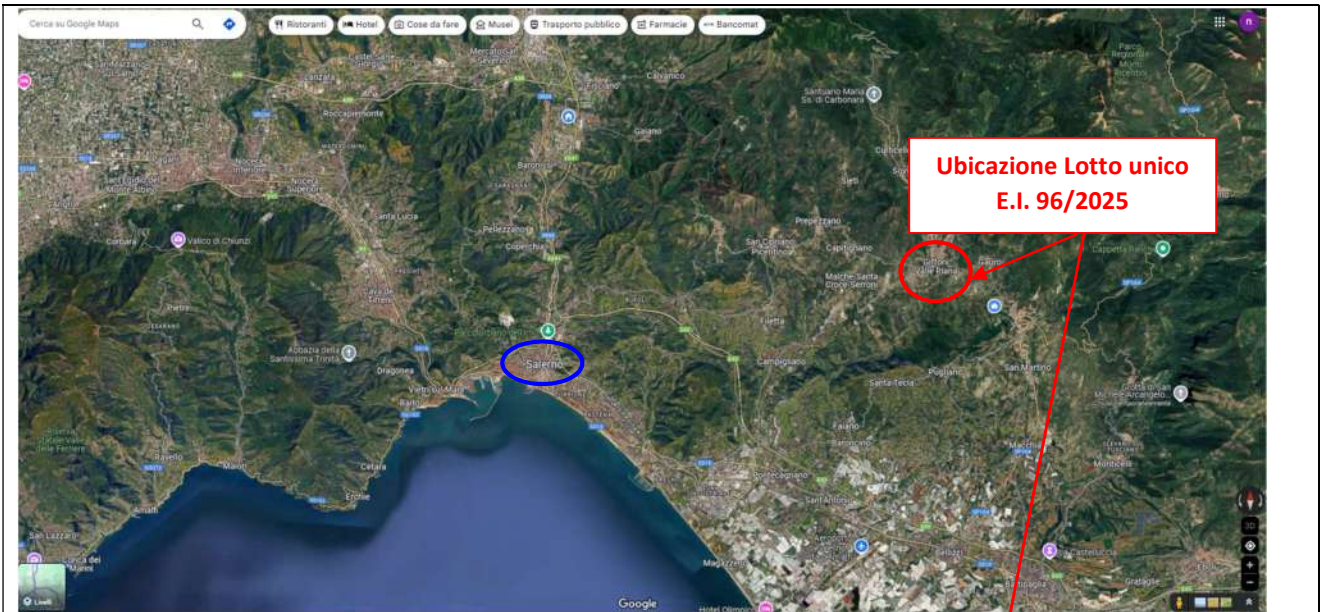
I confini risultino nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a cancello carrabile e recinzioni metalliche/legno, chiaramente rinvenibili in Mappe, planimetrie e nei reperti ortofografici.

Segue **inquadramento territoriale Lotto unico**:→

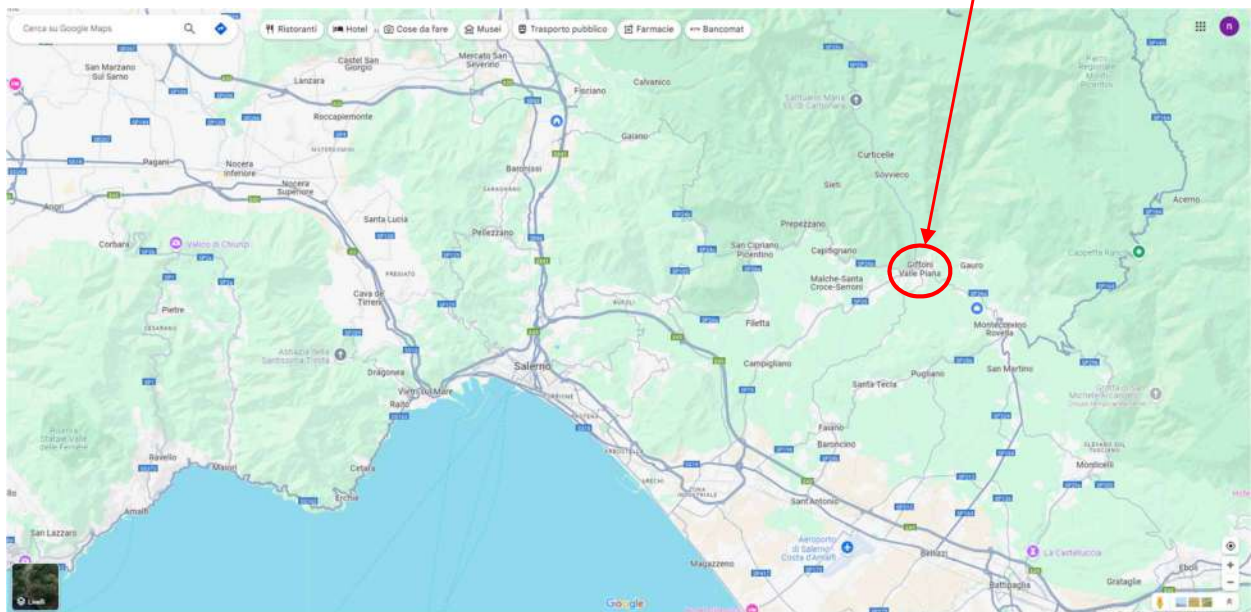


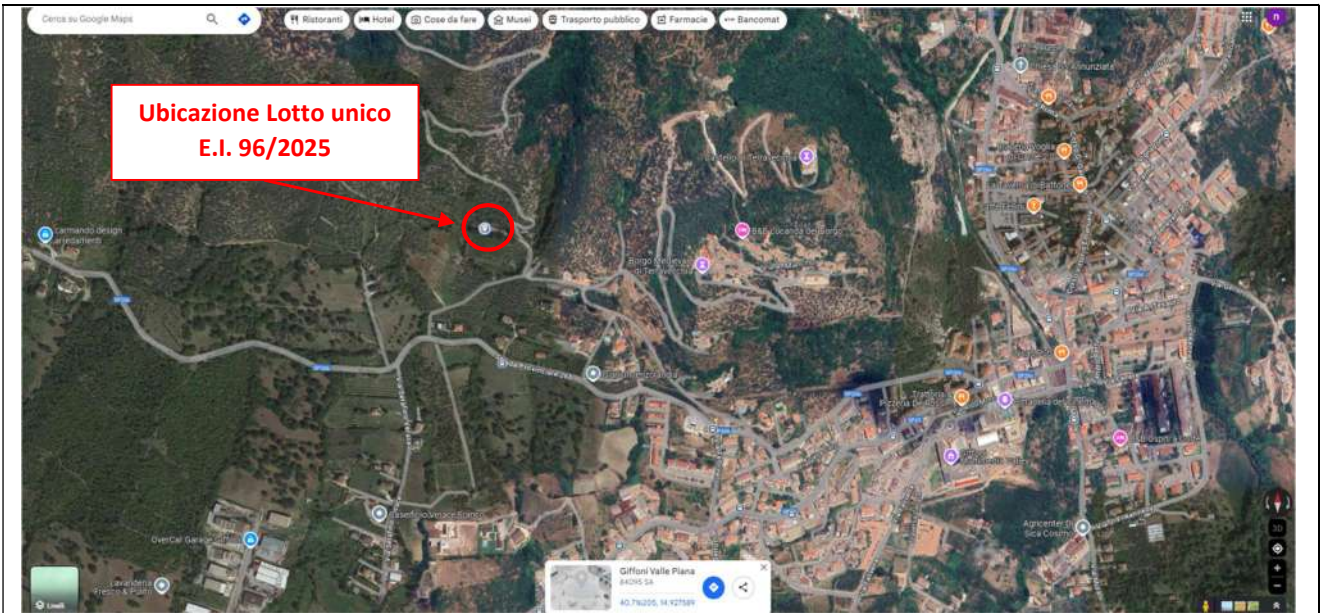
INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO

Il **Lotto unico** eseguito è ubicato nel **Comune di Giffoni Valle Piana (SA)**, in **Via Terravecchia al civico 13**, una **zona periferica** della città. Si tratta di un ambito sub-urbano, non molto distante dal centro cittadino, in una zona tranquilla e molto soleggiata, immersa nel verde, a pochi minuti dal Castello di Terravecchia, borgo risalente al IV-V secolo. E' grazie anche agli stralci di seguito riportati, che è possibile inquadrare completamente il Lotto eseguito e la sua relativa vicinanza alle principali infrastrutture viarie.



Ortofoto e stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale con indicazioni su riferimenti territoriali e viabilità principale (Fonte Google Maps)



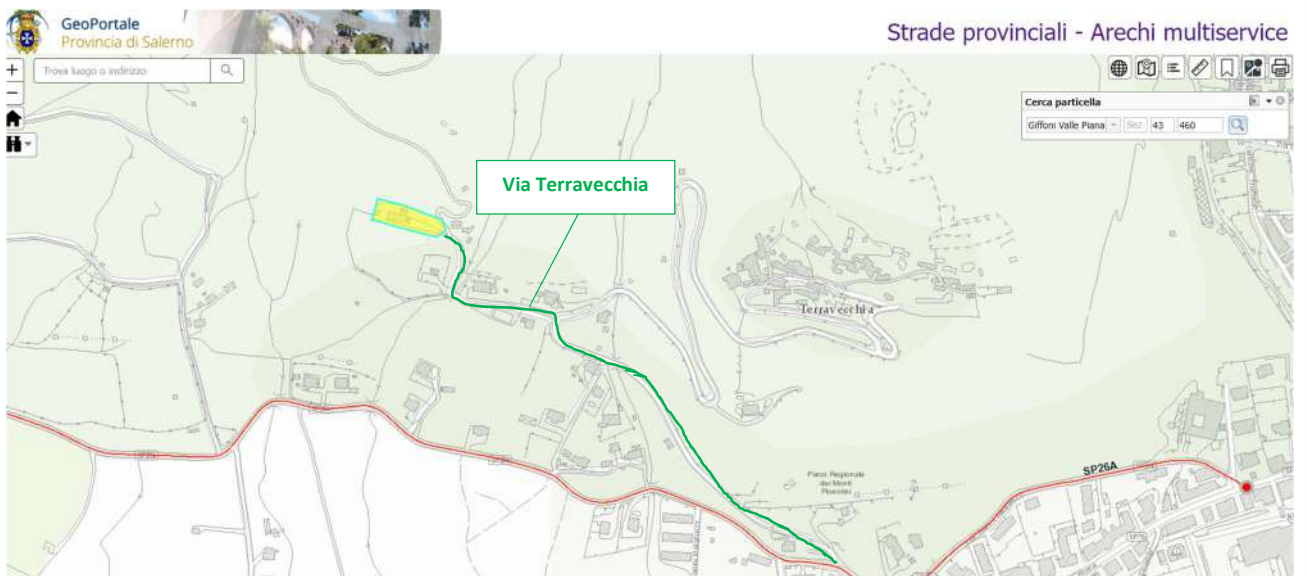


Ortofoto di inquadramento di dettaglio Lotto unico ubicato alla Via Terravecchia del Comune di Giffoni Valle Piana, una zona, seppur periferica, ben collegata anche alle principali arterie stradali di collegamento ai comuni limitrofi. **(fonte: Google Maps).**

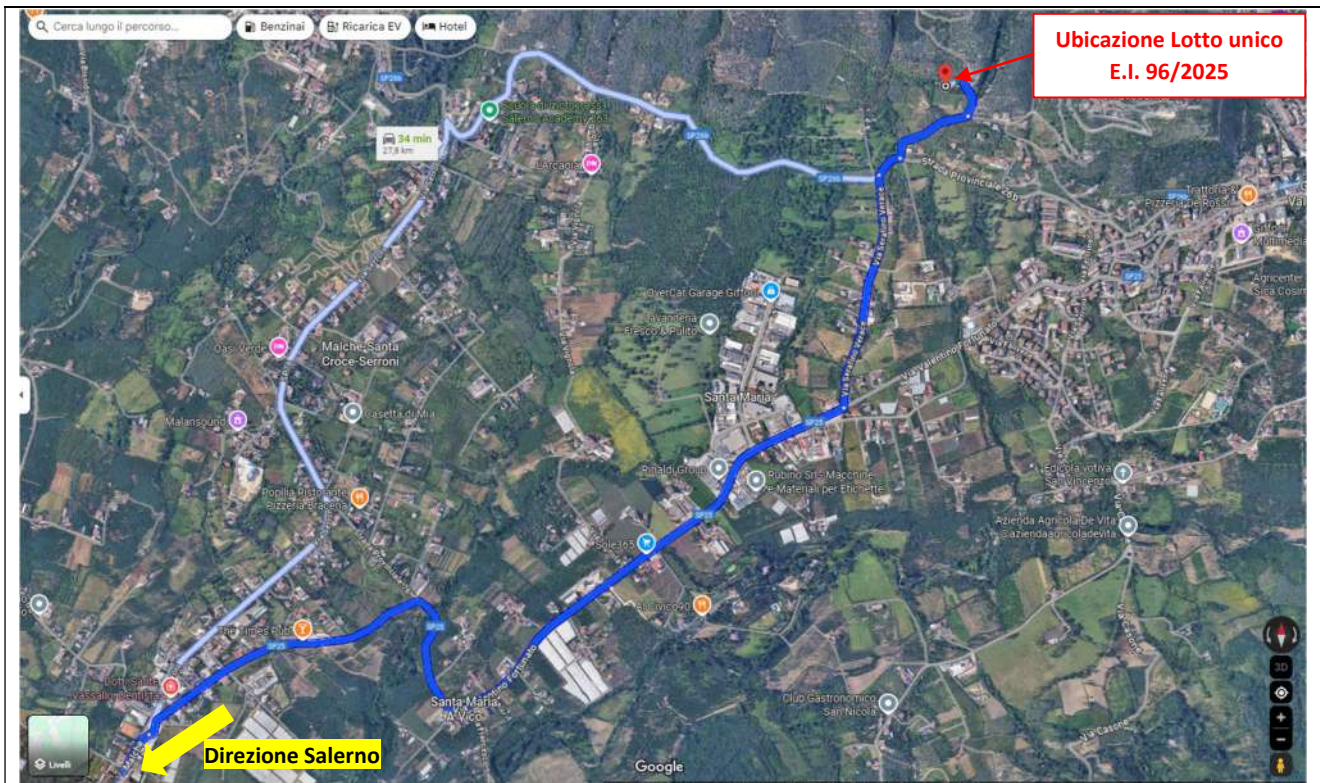




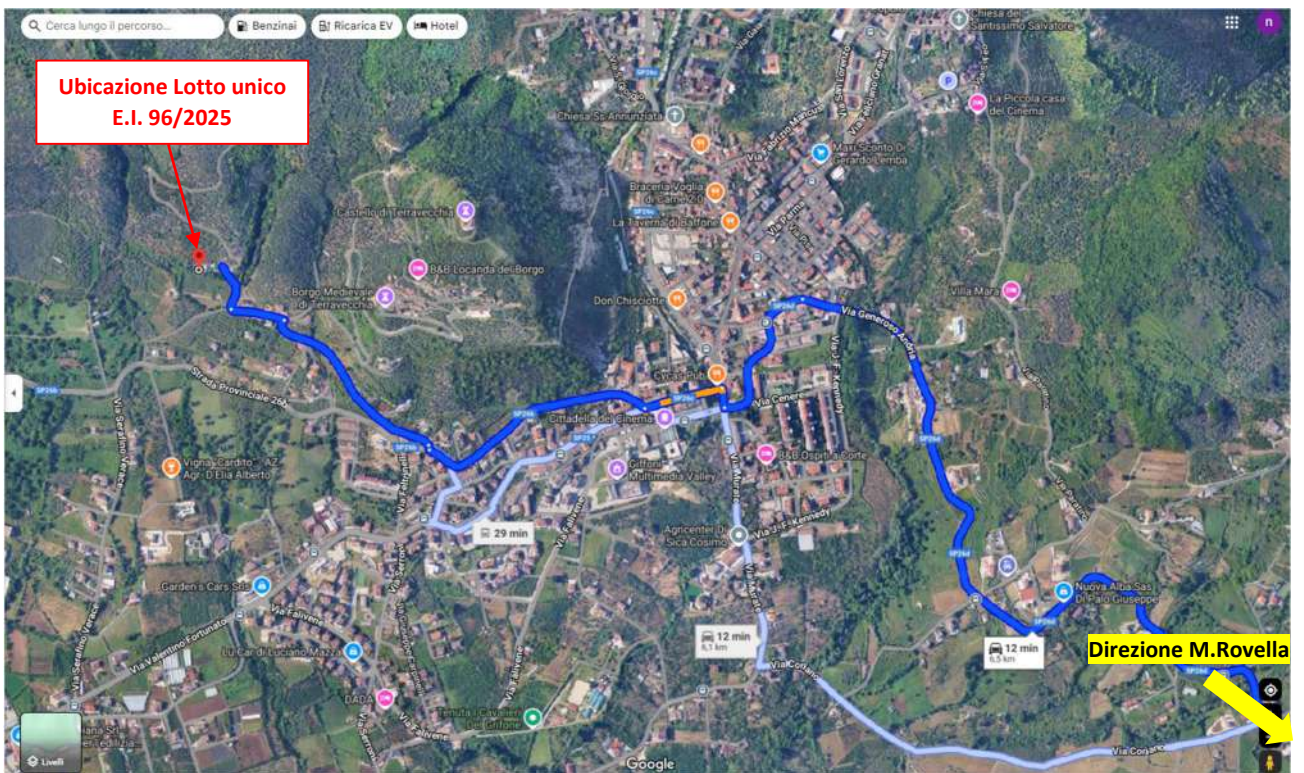
Ortofoto di inquadramento di dettaglio della particella 460 (in giallo contornata azzurro), all'interno della quale ricade il Cespite esecutato. Nell'immagine sottostante, **Estratto catastale** con indicazione della sagoma del fabbricato unitamente alla corte e giardino pertinenziale afferenti alla Particella 460 esecutata. (Fonte Geoportale della Provincia di Salerno).



Estratto delle strade provinciali con indicazione della sagoma dell'intera P.lla 460 in giallo, dove risulta visibile il collegamento della Via Terravecchia in verde alla SP26A in rosso. (Fonte Geoportale della Provincia di Salerno).



Stralcio ortofotografico di dettaglio, con indicazione della viabilità: imboccando la SP26 o in alternativa la SP26B, in direzione Ovest, e successivamente Via Serroni, la quale a sua volta si raccorda alla SP25 a Malche, è possibile raggiungere lo svincolo autostradale di Pontecagnano, immagine in alto. Al contrario, imboccando la SP26D, in direzione Est si raggiunge il Comune di Montecorvino Rovella, e proseguendo verso Battipaglia, ove è situato lo svincolo autostradale di Battipaglia, immagine in basso. **(Fonte: GoogleMaps)**.



Segue **descrizione Lotto unico**:→



DESCRIZIONE LOTTO UNICO

L'Unità immobiliare Particella 460 di cui al Lotto unico eseguito nella presente El 96/2025, come già sopra esposto, è situata alla Via Terravecchia, completamente immersa nel verde collinare. Al cespite si accede mediante cancello carrabile esclusivo e, tuttavia, non automatizzato.



14

Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Vista frontale dell'**accesso pedonale e carrabile** tramite cancello a due battenti non automatizzato al Lotto unico eseguito.



Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Panoramica delle **aree pertinenti esterne** riprese da diverse angolazioni. In giallo, **primo dei due manufatti leggeri, da rimuovere**.



Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Ulteriori immagini delle **aree pertinenziali esterne** riprese da altre angolazioni, ed in giallo, l'**altro manufatto leggero, da rimuovere**. Le aree esterne costeggiano i quattro prospetti dell'unità abitativa, che quindi risulta dotata di **quattro fronti liberi d'affaccio**.



Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Prospetti frontale e laterali della **porzione di unità abitativa ABITAZIONE 1**, ispezionata in data 1° accesso CTU riprese da altre angolazioni.





Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: ulteriori riprese da altre angolazioni della porzione di unità abitativa ABITAZIONE 1, ispezionata in data 1° accesso CTU.



Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Prospetti frontale e laterale della porzione di unità abitativa ABITAZIONE 1, NON ispezionata in data 1° accesso CTU riprese da altre angolazioni.





LOTTO UNICO (E.I. 96/2025): UNITA' IMMOBILIARE ubicata nel Comune di **Giffoni Valle Piana** (SA), in **Via Terravecchia n. 13**, in zona periferica del centro abitato. Il fabbricato, sviluppato interamente al piano terra, è costituito da **due abitazioni contigue e da una zona lavanderia**; le tre unità, pur adiacenti fra loro, non sono comunicanti internamente, ma dispongono, ciascuna di esse, di accessi indipendenti dalla medesima corte esterna. Completano il Lotto unico, una corte e giardino di pertinenza, a servizio dell'intero compendio.

La corte, insieme al giardino di pertinenza, serve l'intero compendio ed è accessibile tramite cancello carrabile a due battenti (non automatizzato), posto a servizio di entrambe le abitazioni.

L'intero fabbricato è suddiviso come segue:

- **Abitazione 1:** composta da ampio salone con zona cucina a vista dotata di camino, due vani letto (di cui uno con piccolo ripostiglio) ed un bagno, con una *superficie utile complessiva* di circa **76,98 mq**. L'unità immobiliare si presenta in **mediocri condizioni di conservazione**: sono presenti fenomeni di condensa in più ambienti e fessurazioni/lesioni del solaio di copertura, che renderebbero necessari interventi di **manutenzione straordinaria**.
- **Abitazione 2:** Recentemente ristrutturata e in **soddisfacenti condizioni di manutenzione**, composta da: ampio salone con cucina, due vani letto, bagno e ripostiglio, con una *superficie utile complessiva* di circa **69,93 mq**.
- **Locale lavanderia/bagno di servizio** (con ingresso autonomo rispetto alle due abitazioni), con una *superficie utile complessiva* di circa **15,52 mq**, meritevole anch'esso di interventi di **manutenzione straordinaria**.

Il cespite esecutato è dotato di aree esterne coperte con una **superficie utile complessiva di circa 75,00 mq**, e risulta contornato da un'ampia corte con giardino, porzioni pavimentate e posti auto, il tutto per una **superficie utile complessiva di circa 1.909,00 mq**.

Il **fabbricato** risulta originariamente assentito come *edificio rurale*, che prevedeva un piano terra destinato a ricovero attrezzi e depositi e un piano primo ad uso abitativo, mai realizzato. Le **difformità edilizie** riscontrate rispetto al titolo originario sono state *valutate e compensate mediante l'applicazione di aliquote percentuali riferite agli oneri di ripristino e/o regolarizzazione urbanistica*, ai fini della determinazione del valore di stima da porre a base d'asta.

Inoltre, su una porzione del giardino insistono **due manufatti leggeri privi di titolo edilizio**, da considerarsi non regolarizzabili e da rimuovere. Anche per tali manufatti sono stati *stimati e computati i relativi costi di demolizione*, già inclusi nella determinazione del valore a base d'asta del Lotto Unico.

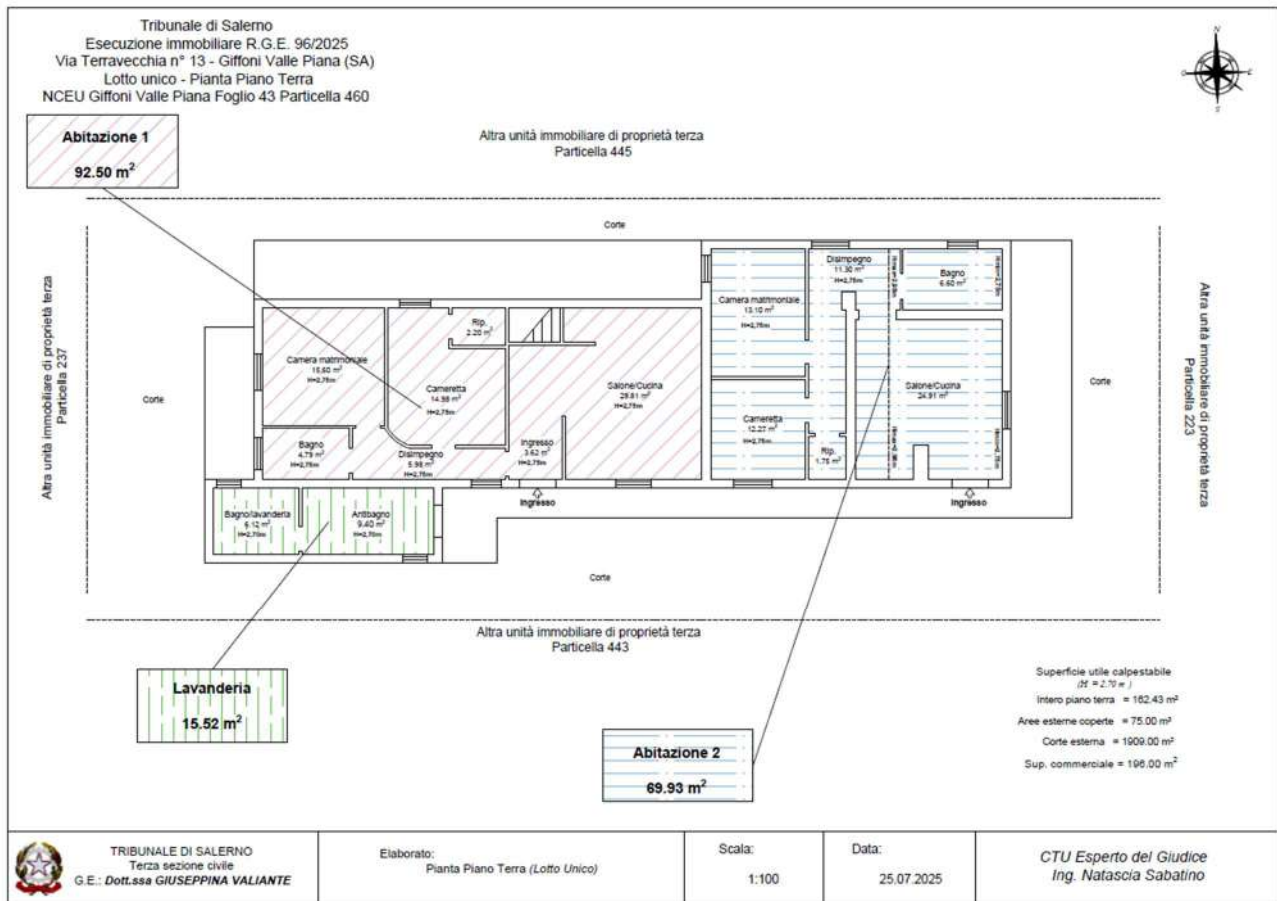


DATI CATASTALI ATTUALI:

ABITAZIONE Piano T: NCEU Comune di GIFFONI VALLE PIANA Fl. 43, P.Illa 460, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 209 mq, Rendita 511,29 €, Via Pezzotte n. SNC Piano T;

Per ulteriori dettagli si rimanda alla **planimetria** con quote e superfici ed alle **foto seguenti**.

18



All. 10) Planimetria digitalizzata Unità immobiliare Piano Terra in scala 1:100 con quote, superfici e destinazioni d'uso degli ambienti.

Segue **Rilievo fotografico CTU**: →



RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI ABITAZIONE 1

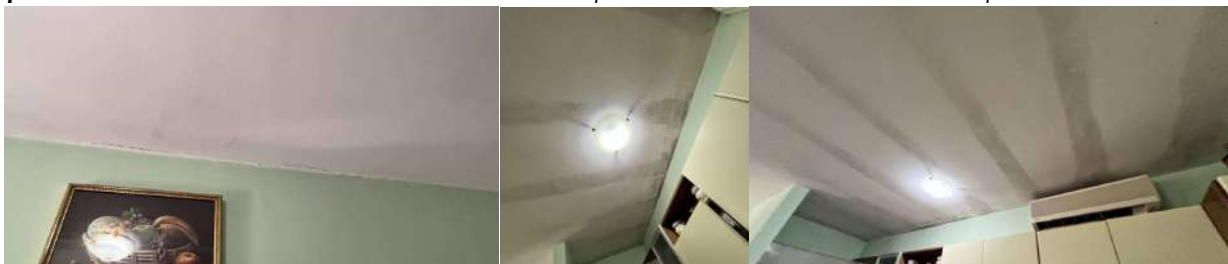


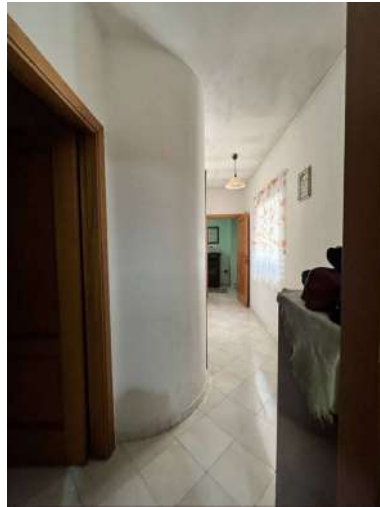
19

Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Vista d'insieme della **porta di ingresso** in rosso alla **zona giorno salone/cucina** dotata di camino ed ampia finestra che dà sulla corte esterna, garantendo ottima illuminazione naturale. In azzurro, indicazione della porta che separa la zona notte.

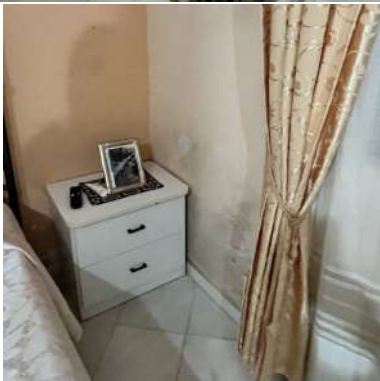


Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Particolari dei **fenomeni di annerimento solaio di copertura** derivante da umidità e lesioni in corrispondenza dell'incrocio solaio-parete.





Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Corridoio zona notte, ripreso da diverse angolazioni.

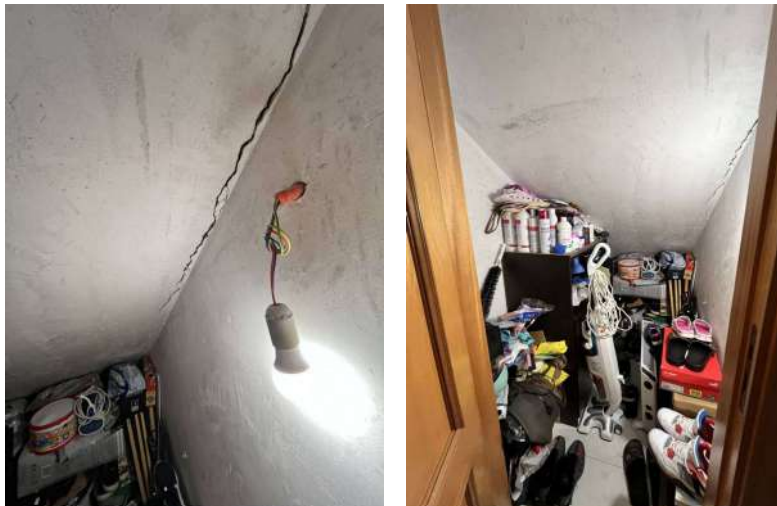


Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Vano letto matrimoniale, dotato di macchie di umidità, annerimento e sfogliatura vernici, presenti in svariate zone sia del solaio di copertura che delle pareti.



Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Vano cameretta, anch'esso in cattivo stato di conservazione, dotato sia di macchie di umidità presenti in svariate zone sia del solaio di copertura che delle pareti, che di distacco di tinteggiatura e intonaco, presumibilmente danni derivanti dal solaio di copertura non a perfetta tenuta ed impermeabilizzazione.





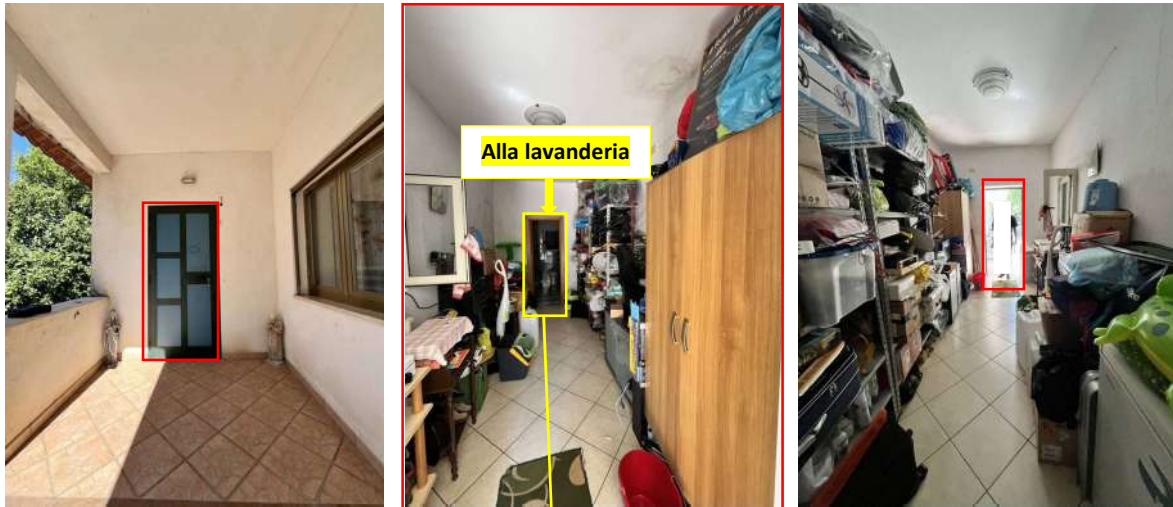
Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Vano ripostiglio, presente nella cameretta, dove si riscontrano fessure in corrispondenza dell'attacco solaio-parete. La conformazione del vano con altezza ridotta fa presupporre che lo stesso avesse funzione di sottoscala, **collegamento verticale che doveva condurre al livello superiore, livello, quest'ultimo poi non realizzato.**



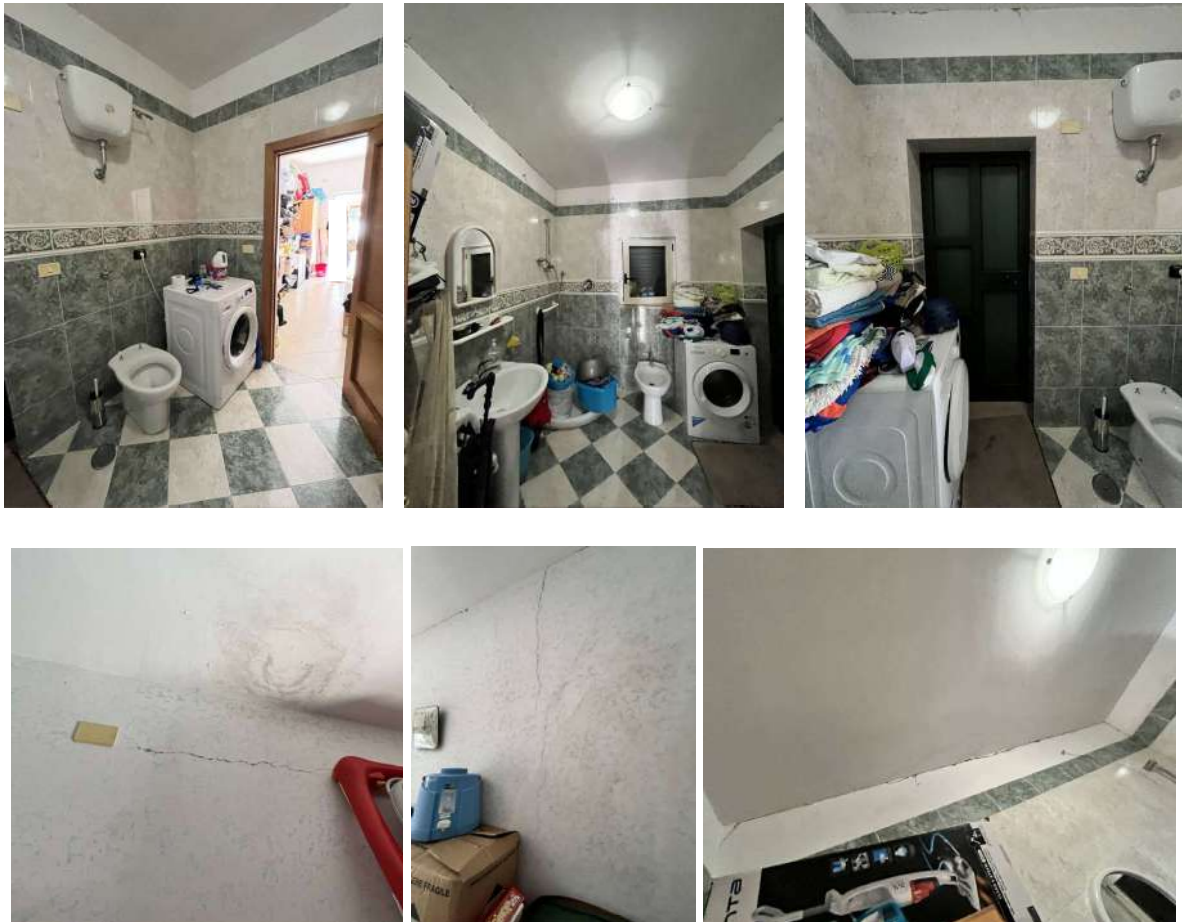
Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Bagno dotato di vasca, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione: pareti prive di piastrellatura e solaio completamente anneriti con evidenti segni di degrado.



RILIEVO FOTGRAFICO INTERNI ZONA DEPOSITO/LAVANDERIA



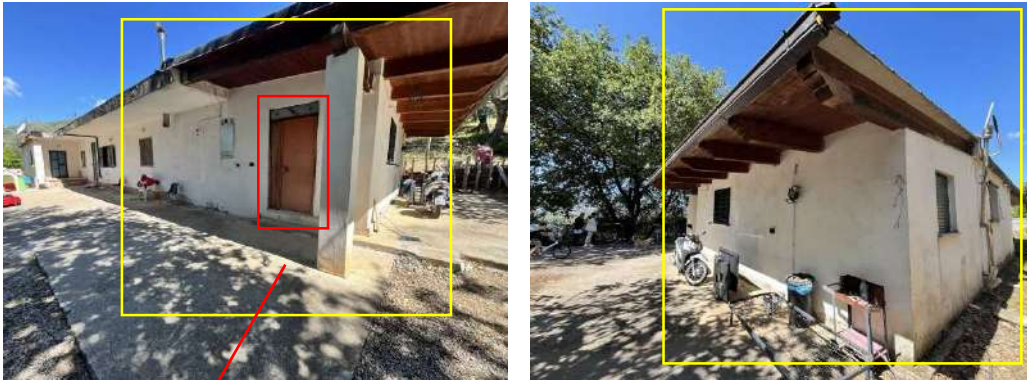
Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Porta di accesso ed interni locale ripostiglio. In basso locale lavanderia/bagno di servizio, dotato di apertura che dà su un portico esterno.



Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Anche in questi due ambienti si riscontrano le stesse problematiche, già più volte riprese nei vani dell'abitazione principale, quali **segni di infiltrazioni, distacco e fessure in corrispondenza dell'attacco solaio/pareti.**



RILIEVO FOTOGRAFICO ABITAZIONE 2



24

Rilievo fotografico CTU del 10.07-09.09.2025: Prospetti esterni della porzione di ABITAZIONE 2 non ispezionata in sede di 1° accesso CTU: Nelle immagini in basso, particolari della porta di accesso, ripresa durante i due accessi e delle aperture di cui è dotata.





Rilievo fotografico CTU del 09.09.2025: Riprese da diverse angolazioni della **zona di ingresso-zona giorno** afferente all'ABITAZIONE 2 ispezionata in sede di II° accesso CTU: in rosso è evidenziata la porta di ingresso. Detta unità abitativa, risulta ristrutturata di recente. Parte del tetto è stata realizzata con copertura a una falda inclinata con travi in legno lasciate a vista.



Rilievo fotografico CTU del 09.09.2025: Disimpegno-corridoio che dalla zona giorno conduce ai vani letto ed al bagno.



Rilievo fotografico CTU del 09.09.2025: Bagno dotato di vasca e zona lavanderia, in buone condizioni di conservazione e manutenzione, anch'esso con tetto in legno.



Rilievo fotografico CTU del 09.09.2025: Vano letto matrimoniale.



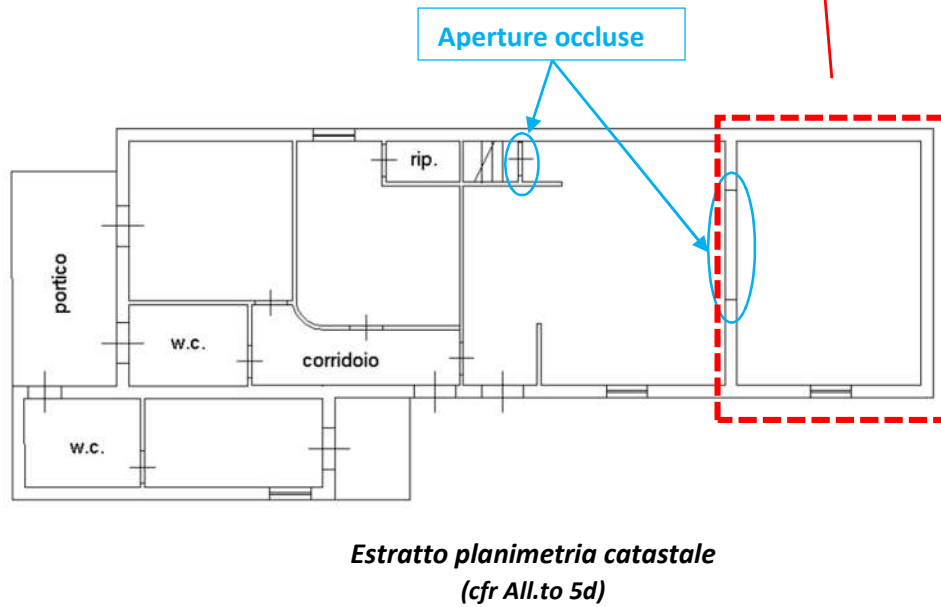
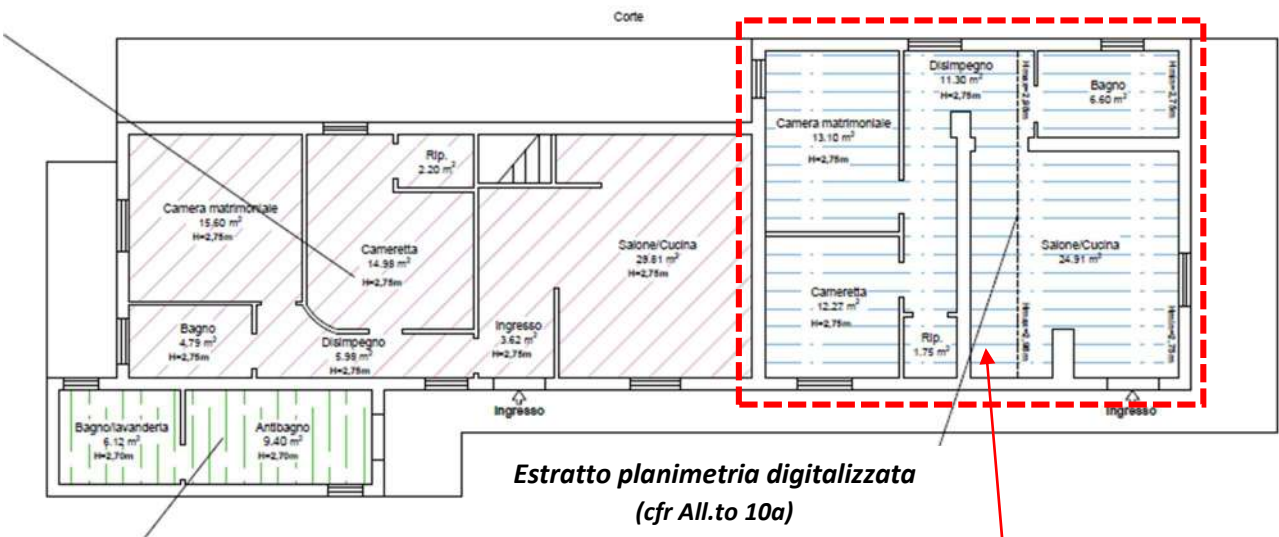
Rilievo fotografico CTU del 09.09.2025: Cameretta. A destra, interni del vano ripostiglio, accessibile dal corridoio.

Seguono **Note Catastali e Note Procedura esecutiva:**



NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- I **dati catastali** del cespite di cui al Lotto unico (Unità abitativa P.IIa 460) **coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione** e su tale cespite **non insistono altri pignoramenti all'infuori del pignoramento sul quale è incardinata la presente EI 96/2025, trascritto il 02.05.2025 ai numeri RG 18838 RP 15094.**
- **Sul compendio esecutato insiste**, la formalità pregiudizievole all'origine del titolo esecutivo, che è stata oggetto di Pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura EI 96/2025, ovvero l'**ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il **17.03.2015** a carico di **OMISSIS (Debitore esecutato)**.
- Le **visure storiche** riportano come intestatario per il diritto di **proprietà in quota 1/1 il Sig. OMISSIS.**
- Il fabbricato e la corte esterna P.IIa 460 di ricaduta del cespite esecutato (ubicato in Via Terravecchia Civico 13) risulta **correttamente indicato in mappa Wegis**, dal quale è **possibile agevolmente individuare i confini** dell'unità immobiliare, all'esito dell'ispezione diretta dei Luoghi, e per confronti fotografici, orto fotografici e mappali.
- Per quanto concerne la **planimetria catastale**, si rileva quanto segue: la planimetria catastale dell'unità immobiliare Particella 460 risulta, per la porzione ispezionata in data 10.07.2025 – ABITAZIONE 1 **sostanzialmente conforme allo stato di fatto**, fatta eccezione per **l'occlusione di due aperture, non riportate in planimetria catastale**, mentre per quanto concerne l'ABITAZIONE 2, **la stessa all'attualità, considerandone interni, esterni e aperture presenti, risulta di consistenza maggiore rispetto all'unico vano riportato in planimetria catastale**, il tutto come meglio evidenziato nel confronto tra planimetria catastale e rilievo metrico CTU, di seguito riportati:



Le **difformità** di occlusione relativamente all'ABITAZIONE 1 e maggiore consistenza della porzione ABITAZIONE 2, sono state opportunamente temperate nel dedicato Quesito 14 di Stima ai fini della determinazione del Valore del Lotto unico da porre a base d'asta, tenendo conto anche del riaggiornamento planimetria catastale ad effettuarsi per il tramite di presentazione opportuna pratica DOCFA.

Segue **Quesito 5:** →



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.

In risposta al presente **Quesito 5**, si rappresenta quanto segue:

L'unità immobiliare Particella 460 costituente il Lotto unico esecutato è pervenuta nella quota di 1/1 all'epoca dell'acquisto di stato civile libero al Debitore, **Sig. OMISSIS** (nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** C.F. **OMISSIS**), in virtù di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI emesso dal TRIBUNALE DI SALERNO – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI del 12.12.2005, trascritto in data 22.12.2005 ai numeri 63228/41073 da potere di **OMISSIS** (precedenti proprietari e genitori del debitore esecutato). Si riportano di seguito gli estremi del **titolo di proprietà**:

- **All.3b₁) TITOLO DI PROVENIENZA PRINCIPALE LOTTO UNICO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI TRIBUNALE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI SALERNO del 12.12.2005, Rep. 740/1995 CRON. 5298 REP. 2222/C, e trascritto a Salerno in data 22.12.2005 ai numeri R.G. 63228, R.P. 410783** a favore di **OMISSIS** (Debitore esecutato) e contro **OMISSIS** (precedenti proprietari), mediante il quale al **Sig. OMISSIS** è stato trasferito dall'allora G.E. Dr.ssa Alessandra Chianese del Tribunale di Salerno (esecutato nella procedura R.G.E. 740/95 in danno dei coniugi **OMISSIS**) il cespite costituente il **Lotto unico**;

Relativamente alle provenienze ultraventennali, i danti causa del debitore, Sigg.ri **OMISSIS** (coniugi precedenti proprietari e genitori del debitore esecutato), acquistarono in regime di comunione legale dei beni dal Sig. **OMISSIS**. 'l'appezzamento di terreno agricolo sito in Agro di Giffoni Valle Piana alla Contrada Angelo dell'estensione di are 21.80', censito in NCT Particella 366 del foglio 43, terreno sul quale è stato poi edificato il cespite esecutato (attuale Particella 460).

Si riportano di seguito gli estremi del **titolo di provenienza**:

- **All.3c) TITOLO DI PROVENIENZA DANTI CAUSA – ATTO DI COMPRAVENDITA** per Notaio Dott.ssa **DONATA MARIA BIASE** del **01.06.1987**, Rep. 1265 Racc. 229, e trascritta a Salerno in data **19.06.1987** ai numeri **R.G. 17430, R.P. 14056** a favore di **OMISSIS** (precedenti proprietari – genitori e danti causa del debitore) e contro il **Sig. OMISSIS** (Precedente proprietario), il quale ha venduto i terreni sui quali è stato, poi, realizzato, il cespite esecutato.

Segue **Quesito 6** →



QUESITO 6: 'VALUTI LA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETÀ E, OVE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI, PREDISPONGA UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA DEI MEDESIMI, CON LA SPECIFICA INDICAZIONE DEI COMPROPRIETARI E DELLE LORO GENERALITÀ, LA FORMAZIONE DELLE SINGOLE MASSE E LA DETERMINAZIONE DEGLI IPOTETICI CONGUAGLI IN DENARO'

In risposta al presente **Quesito 6**, si rappresenta quanto segue:

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente El 96/2025 **aggredisce** la **quota di 1/1 per il diritto di proprietà in capo al debitore Sig. OMISSIS**, all'epoca dell'acquisto di stato civile LIBERO.

Pertanto, essendo il cespite di cui al Lotto unico quale bene personale in capo all'esecutato Sig. OMISSIS, **non si pongono questioni divisionali di sorta.**

Segue **Quesito 7**: →

QUESITO 7: 'DICA DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO E DELLA CONSISTENZA DEL NUCLEO FAMILIARE DELL'OCCUPANTE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, DI CUI DOVRÀ SPECIFICARE LA DATA DI SCADENZA DELLA DURATA, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, E DI DIRITTI REALI (QUALI USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE, SERVITÙ, ETC) CHE DELIMITINO LA PIENA FRUIBILITÀ DEL CESPITE, INDICANDO, ANCHE PER QUESTI ULTIMI, L'EVENTUALE ANTERIORITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO. 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 SUDETTI TITOLI'

In risposta al **Quesito 7** si rappresenta quanto segue:

Relativamente allo **stato di possesso** del cespite esecutato di cui al Lotto unico, a seguito di interpellazione del **Sig. OMISSIS** (debitore esecutato), che ha presenziato alle operazioni di accesso in data I° sopralluogo congiunto CUSTODE/CTU del 10.07.2025, e della Coniuge Sig.ra **OMISSIS**, presente in data II° accesso congiunto CUSTODE/CTU del 09.09.2025 si rappresenta quanto segue:

- l'intero **Lotto unico**, costituito da **Abitazione 1, Abitazione 2** unitamente alla **zona lavanderia** e relative **corte e pertinenze** esterne, risultano **materialmente fruiti dal Debitore Sig. OMISSIS, unitamente al suo nucleo familiare.**



Si ribadisce, in ogni caso, che il Lotto unico **risulta privo di contratti di locazione in essere, e formalmente è da considerarsi libero ai fini della presente E.I. 96/2025.**

In ogni modo, sugli aspetti di possesso ed occupazione del cespite, potrà relazionare più compiutamente la Custodia giudiziaria già designata nella persona dell'Avv. Barbara Parnese.

31

Segue **Quesito 8:** →



QUESITO 8: 'DETERMINI IL PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E, IN CASO DI IMMOBILI GIÀ CONCESSI IN LOCAZIONE, DICA SE IL CANONE PATTUITO SIA INFERIORE DI UN TERZO AL GIUSTO PREZZO O A QUELLO RISULTANTE DA PRECEDENTI LOCAZIONI, A NORMA DELL'ART. 2923, COMMA 3, COD.CIV.'

In relazione al **Quesito n. 8**, si rappresenta che la determinazione del Canone locativo è stata effettuata con riferimento all'intera Particella 460, comprendente entrambe le unità abitative, atteso che l'intero Lotto risulta censito al Catasto con un unico identificativo catastale. Ne consegue che, per la suddetta Particella, non è configurabile una locazione parziale.

STIMA CANONE LOCATIVO INTERO LOTTO UNICO

Consultando i dati medi dell'**Osservatorio** e del **Borsino Immobiliare**, ed eseguendone una media equiponderale, risulta il seguente **VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE per l'intera unità immobiliare LOTTO UNICO:**→

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

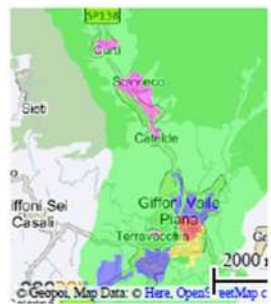
agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato


Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: SALERNO
 Comune: GIFFONI VALLE PIANA
 Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE%20PARTE%20TERRITORIO%20COMUNALE
 Codice zona: R2
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione:

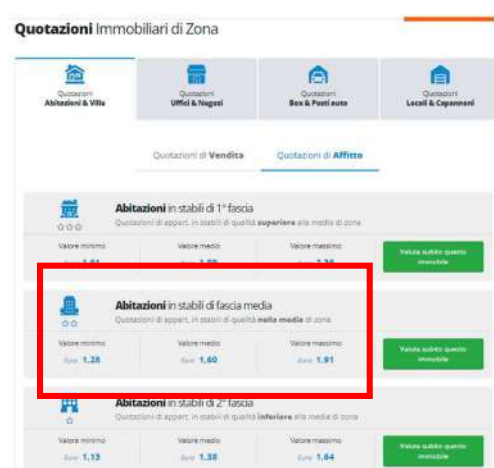
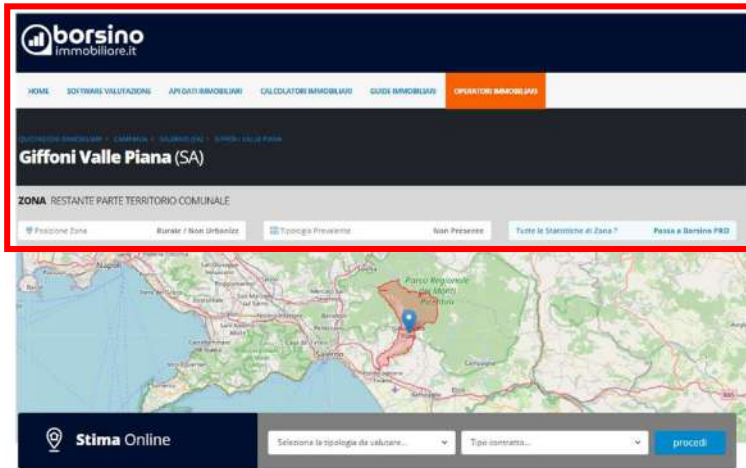
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	530	740	L	1,3	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	490	700	L	1,2	1,6	L
Box	Normale	305	420	L	1	1,4	L
Ville e Villini	Normale	700	840	L	1,6	2,3	L

[Stampa](#) Legenda

Spazio disponibile per annotazioni







$$V. \text{ medio locazione ABITAZIONI CIVILI} = \frac{1,3 + 1,8}{2} + 1,60 \approx 1,60 \text{ €/mq/mese}$$

(in cifra tonda)

Moltiplicando dunque per la **consistenza metrica superficiale utile dell'intera Unità immobiliare**, si ottiene il seguente **CANONE MENSILE DI LOCAZIONE**:

- ❖ **Canone locativo LOTTO UNICO** = 1,60 €/mq/mese x 177,95 mq. di sup utile APP. = 284,72 €/mese ≈ **300,00 €/mese** in cifra tonda, tenendo conto dei comodi pertinentziali.

Si ribadisce nuovamente come il cespite risulti, all'attualità, privo di contratti di locazione.

Segue **Quesito 9**:→



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'

In risposta al presente **Quesito 9**, si rappresenta quanto segue:

Per quanto concerne il **Regime Patrimoniale**, dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che il **Sig. OMISSIS** (Debitore esecutato) ha contratto matrimonio con la **Sig. OMISSIS**, in data 27.09.2021 in **OMISSIS** – ANNO 2021 PARTE II SERIE A N. 15, **data successiva all'acquisto del cespite e senza alcuna annotazione a margine circa il regime patrimoniale dei coniugi.**

Pertanto, essendo il cespite di cui al Lotto unico quale bene personale acquistato in data antecedente il matrimonio, ed esecutato per il diritto di piena proprietà in quota 1/1 in capo al **Sig. OMISSIS** (Debitore esecutato), **non si pongono specifiche questioni divisionali legate al regime patrimoniale** (QUOTA 1/1 DI BENE PERSONALE).

Segue **Quesito 10**:→



QUESITO 10: 'RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO, OVVERO DI NATURA PAESAGGISTICA E SIMILI. INDICHI IN PARTICOLARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE); LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, MA NON ANCORA SCADUTE; LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE E NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; LE EVENTUALI CAUSE IN CORSO; LE DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LE CAUSE CON LE STESSO 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)'

In risposta al presente **Quesito 10**, si rappresenta quanto segue:

Come accertato in data **Accesso congiunto CUSTODE/CTU del 10.07.2025** alla presenza del **debitore Sig. OMISSIS**, sui beni esecutati di cui al Lotto unico sopra individuato, **non risulta essere istituito regime condominiale**.

In ogni modo, sugli aspetti condominiali potrà più relazionare la Custodia Giudiziale, già designata nella persona dell'Avv. BARBARA PARNESE.

In riferimento a **vincoli che resteranno a carico dell'Acquirente**, vi è da rappresentare la circostanza secondo cui, per la realizzazione del fabbricato esecutato, fu **asservito con vincolo permanente di destinazione** sia il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato ex Particella 366 (attuale Particella 460), sia altro terreno Particella 65 del foglio 29 al Comune di Giffoni Valle Piana. (cfr Atto di asservimento per Notaio **OMISSIS** del 11.07.1991 Rep. 47802, Racc. 7869 in All.ti 7).

Come emerge dalle ispezioni ipotecarie, **non risultano cause in corso che siano state oggetto di specifica trascrizione di domande giudiziali, né convenzioni matrimoniali**.

Segue **Quesito 11**:→



QUESITO 11: 'RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (COME ISCRIZIONI IPOTECARIE, TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI, TRASCRIZIONI DI SEQUESTRI CONSERVATIVI, ETC), INDICANDO IN PARTICOLARE I CREDITORI ISCRITTI (CIOÈ I CREDITORI MUNITI DI IPOTECA O PRIVILEGI IMMOBILIARI) E I COSTI PER LE RELATIVE CANCELLAZIONI'

In risposta al presente **Quesito 11**, si rappresenta quanto segue:

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince che risultano interessare il compendio pignorato, le **formalità pregiudizievoli** di seguito indicate:

- **All.6c) Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento immobiliare** del **01.04.2025** trascritto il **02.05.2025** ai numeri **R.G. 18838** ed **R.P. 15094**, a favore di **OMISSIS (Creditore procedente – Mandataria OMISSIS)** contro **OMISSIS (Debitore esecutato)**;
- **All.6d) Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del **17.03.2015** Rep. **21989/11795** trascritta in data **18.03.2015** ai numeri **R.G. 9295** ed **R.P. 947**, a favore di **OMISSIS (Creditore che ha concesso il mutuo)** contro **OMISSIS (Debitore esecutato)** sull'unità abitativa P.Illa **460** di cui al Lotto unico esecutato;

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

Costi di cancellazione formalità pregiudizievoli					
Formalità	Imposta ipotecaria		Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
	con valori ≤ 40.000,00 €	con valori ≥ 40.000,00 €			
Pignoramento	200,00 €		59,00 €	35,00 €	294,00 €
Sequestro conservativo	200,00 €		59,00 €	35,00 €	294,00 €
Domanda giudiziaria (citazione)	200,00 €		59,00 €	35,00 €	294,00 €
Sentenza dichiarazione di fallimento	200,00 €		59,00 €	35,00 €	294,00 €
Ipoteca volontaria (banca/privato)	0,00 €		0,00 €	35,00 €	70,00 €
Ipoteca volontaria (privato/privato)	200,00 €	0,5% somma iscritta	59,00 €	35,00 €	94,00 € + 0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	200,00 €	0,5% somma iscritta	59,00 €	35,00 €	94,00 € + 0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (privati)	200,00 €	0,5% somma iscritta	59,00 €	35,00 €	94,00 € + 0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (cessionari di esenzione per conto dello Stato)	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Totale costi di cancellazione formalità pregiudizievoli					364,00 €

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal precedente prospetto si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate inerenti il cespite pignorato LOTTO UNICO nella presente Procedura Esecutiva E.I. 96/2025 (**1 pignoramento+1 ipoteca volontaria+1 annotazione**) sono pari a **€ 364,00**.

Segue **Quesito 12**:→



QUESITO 12: 'ACQUISISCA E DEPOSITI AGGIORNATE VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE PER IMMOBILE E PER SOGGETTO (A FAVORE E CONTRO), QUESTE ULTIME IN FORMA SINTETICA ED INTEGRALE, RIFERITE ALMENO AL VENTENNIO ANTECEDENTE LA DATA DI CONFERIMENTO INCARICO, SEGNALANDO EVENTUALI DISCRASIE TRA LE RISULTANZE DELLE STESSE ALL'ESITO DI ACCURATO CONTROLLO INCROCIATO'

In risposta al presente **Quesito 12**, si rappresenta quanto segue:

Dagli accessi effettuati sia presso l' *Agenzia del Territorio di Salerno*, sia presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali ed ispezioni ipotecarie per soggetto debitore esecutato e sugli immobili di cui al LOTTO UNICO, riportate in Allegati 5 ed Allegati 6 del Volume allegati CTU, e qui ripetute per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

- **All.5a) Visura attuale per soggetto** Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di SALERNO (*Debitore esecutato Sig. OMISSIS*) al 10.06.2025;
- **All.5b) Visura STORICA per immobile ABITAZIONE NCEU GIFFONI VALLE PIANA Foglio 43, Particella 460** al 10.06.2025;
- **All.5c) MAPPA WEGIS** Comune di GIFFONI VALLE PIANA Foglio 43, **Particella 460** in scala 1:2000;
- **All.5d₁) PLANIMETRIA CATASTALE** NCEU GIFFONI VALLE PIANA Foglio 43, **Particella 460** in scala 1:200;

ALLEGATI 6: DATI IPOTECARI

- **All.6a) Elenco formalità** per soggetto (*Debitore esecutato Sig. OMISSIS*) aggiornato al 15.09.2025;
- **All.6b₁) Elenco formalità** per immobile NCEU GIFFONI VALLE PIANA Foglio 43, **Particella 460** aggiornato al 15.09.2025;
- **All.6c) Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento immobiliare** del 01.04.2025 trascritto il 02.05.2025 ai numeri R.G. 18838 ed R.P. 15094, a favore di **OMISSIS (Creditore procedente - Mandataria OMISSIS)** contro **OMISSIS (Debitore esecutato)**;
- **All.6d) Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 17.03.2015 Rep. 21989/11795 trascritta in data 18.03.2015 ai numeri R.G. 9295 ed R.P. 947, a favore di **OMISSIS (Creditore che ha concesso il mutuo)** contro **OMISSIS (Debitore esecutato)** sull'unità abitativa P.IIa 460 di cui al Lotto unico esecutato;

All'esito di un accurato controllo incrociato, non risultano elementi e/o discrasie che possano inficiare la presente procedura esecutiva El 96/2025.

Segue **Quesito 13**: →



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, VERIFICHIL'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, VERIFICHIL'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 5D.P.R. 6.6.01 N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA'

In risposta al presente **Quesito 13**, si rappresenta quanto segue:

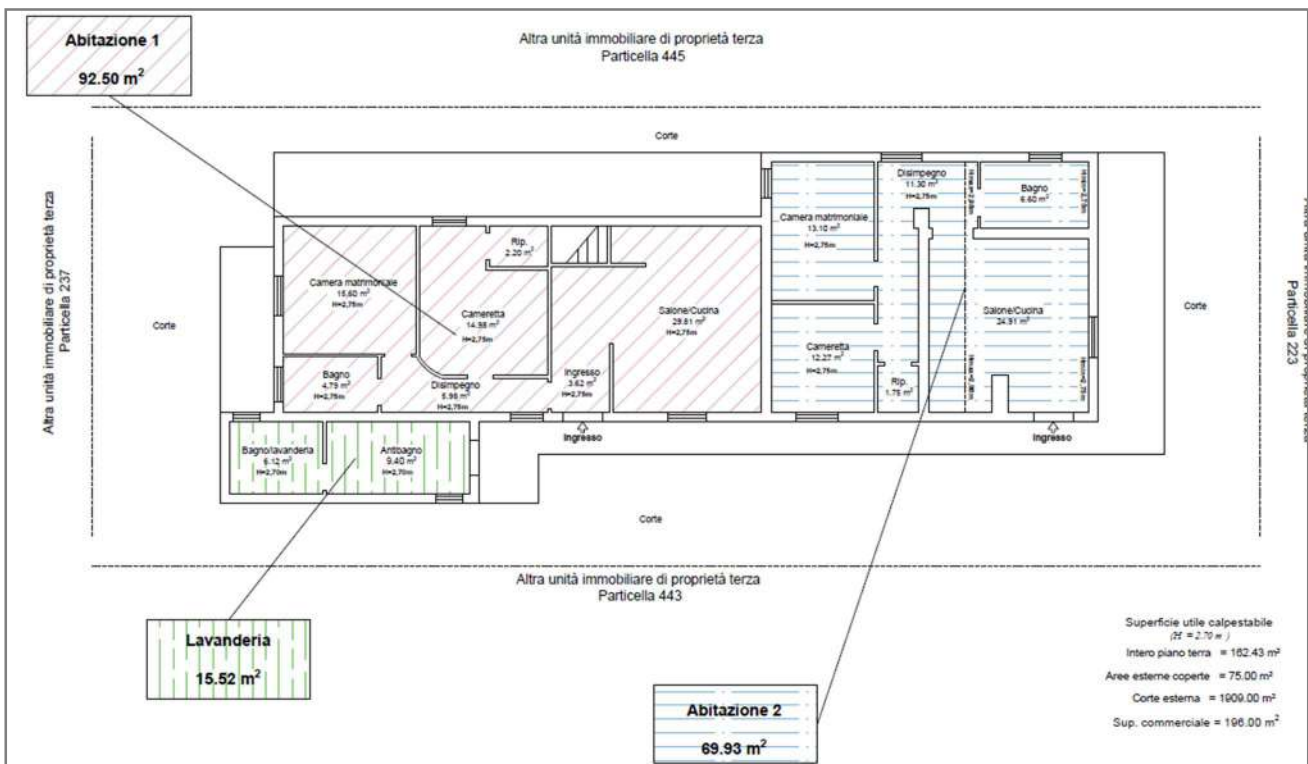
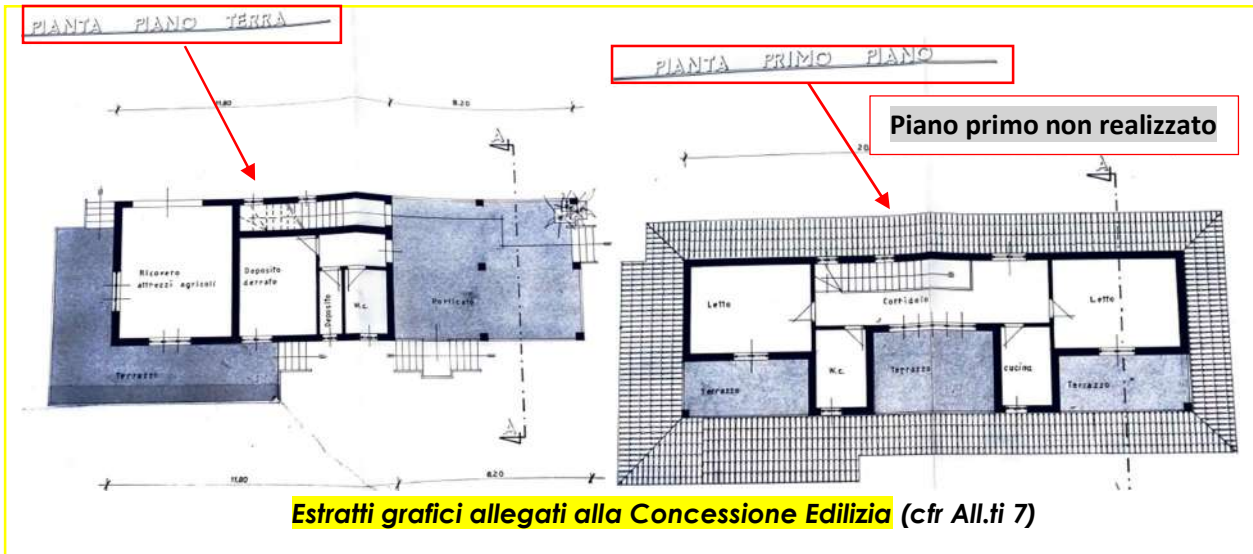
Relativamente agli **Aspetti edilizi** del fabbricato costituente l'Unità immobiliare con corte e giardino esterni Particella 460 di cui al Lotto Unico, ebbene, detto fabbricato è stato edificato in virtù di **Concessione edilizia Prof. N. 111/92 del 10.11.1992, rilasciata dal Comune di Giffoni Valle Piana**, ai Sigg.ri **OMISSIS**, per la costruzione di un fabbricato rurale in Giffoni Valle Piana all'allora Via Angelo (attuale Via Terravecchia) sull'ex Particella 366 (attuale particella 460).

Per la realizzazione del suindicato fabbricato, fu **asservito con vincolo permanente di destinazione** sia il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato ex Particella 366 (attuale Particella 460), sia altro terreno Particella 65 del foglio 29 al Comune di Giffoni Valle Piana. (cfr Atto di asservimento per Notaio **OMISSIS** del 11.07.1991 Rep. 47802, Racc. 7869 in All.ti 7).

Come si evince dalla lettura della Relazione Tecnica allegata alla Concessione, il fabbricato in oggetto, doveva essere costituito da un livello a piano terra da destinarsi a deposito derrate ed attrezzi agricoli, ed un piano primo da adibire a



residenza familiare, livelli collegati internamente da una scala; **piano prima, tuttavia, mai realizzato.**



Planimetria digitalizzata CTU piano terra (cfr All.to 10)

Da un confronto comparato **planimetria assentita alla Concessione Edilizia del 1992** e **stato effettivo dei luoghi all'esito di accesso CTU**, sono emerse **rilevanti difformità:**



- La concessione edilizia prevedeva la realizzazione di un piano terra adibito a locali di deposito, ricovero attrezzi agricoli e servizi, nonché un piano primo residenziale, **mai realizzato**.
- Lo stato attuale, invece, presenta la **trasformazione del piano terra in due unità abitative (oltre locale lavanderia), con diversa distribuzione interna rispetto a quanto assentito** e in **assenza del piano primo**.
- Pertanto, l'immobile non risulta conforme al titolo edilizio rilasciato, poiché parte del volume assentito è stato utilizzato in modo difforme e con destinazione residenziale non autorizzata.
- Vi è da rilevare, inoltre, come per l'unità immobiliare di cui al Lotto unico **non sia stato rilasciato Certificato di agibilità**.

Alla luce delle circostanze rappresentate e **fatto salvo ogni definitivo riscontro da parte degli uffici competenti per materia (Ufficio Tecnico Comune di Giffoni Valle Piana, Agenzia del Territorio-Catasto, etc)**, il sottoscritto CTU, ai fini della determinazione del valore a base d'asta, ha proceduto a considerare le difformità edilizie accertate, vale a dire la **necessità di interventi di ripristino e/o regolarizzazione**, nonché le **possibili ricadute economiche correlate alla sanabilità delle opere eseguite** ovvero, in alternativa, alla loro **demolizione e al ripristino dello stato legittimo dei luoghi**. Sono stati parimenti computati gli **oneri connessi all'ottenimento della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)** e all'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di **pratica DOCFA**.

Tali fattori sono stati tradotti in una decurtazione percentuale del valore di mercato, come dettagliatamente esposto al successivo Quesito n. 14 di Stima.

Segue **Quesito 14**:→



QUESITO 14: 'DETERMINI IL VALORE CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, COMUNQUE FORNENDO ELEMENTI DI RISCONTRO (QUALI BORSINI IMMOBILIARI, PUBBLICAZIONI DI AGENZIA IMMOBILIARI, COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON ANALOGHE CARATTERISTICHE) ED ANCHE FORMANDO, AL PRINCIPALE FINE DI CONSEGUIRE UNA PIÙ VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LOTTI SEPARATI. ESPONGA ALTRESÌ ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA CONSIDERATI PER LO STATO D'USO E LA MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, PER LO STATO DI POSSESSO DEL MEDESIMO, PER I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÈ 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.'

CRITERIO DI STIMA

Nel caso in oggetto, **IL CRITERIO DI SCELTA PRESCELTO È QUELLO SINTETICO COMPARATIVO** e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale $V_{COMM.}$ del LOTTO UNICO è determinato mediante la seguente relazione:

$$V_{COMM.} = V.M.U. \times S_{COMM.}$$

dove:

$V.M.U.$ = valore di mercato unitario (espresso in €/mq)

$S_{COMM.}$ = superficie commerciale dell'immobile (espresso in mq)

Pertanto, concorre alla determinazione del valore commerciale di un qualsiasi immobile la valutazione preliminare della **superficie commerciale** dell'immobile



stesso (detta anche superficie lorda vendibile), sulla base delle misure geometriche, della planimetria e della destinazione d'uso, ed il **valore di mercato per metro quadrato** (o anche unitario), sulla base di indagini di mercato e degli adeguamenti e/o correzioni riferite al bene oggetto di stima.

VALORE DI MERCATO UNITARIO (V.M.U.)

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il **valore di mercato unitario** ossia il **prezzo al metro quadrato**, espresso in euro, successivamente corretto mediante i coefficienti di differenziazione, i quali tengono conto delle incidenze estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima (*calcolate rispetto all'ordinarietà*).

Per la stima di detto parametro sono presi a riferimento i valori di mercato desunti da fonti ufficiali e/o operatori immobiliari di zona.

Nello specifico, a partire dai dati dell'**Osservatorio dei beni immobiliari**, del **Borsino immobiliare** e del **Listino Quotazioni Metroquadro** relativi alle 'Abitazioni di tipo civile' afferenti alla zona di ubicazione del Lotto unico, ed eseguendone una media aritmetica si è pervenuto al **Valore di Mercato Unitario V.M.U. base per la stima, onde poter applicare le aliquote previste dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.**

Le **due principali Fonti Indirette**, sono riportate in **Allegati 9 del Volume Allegati CTU.**

Valore di mercato unitario Abitazioni di tipo civile Cat A/2

1°: Valore medio OMI 'Abitazioni' = **635,00 €/mq**

2°: Valore medio BORSINO IMMOBILIARE 'Abitazioni' = **601,00 €/mq**

Valore unitario 'Abitazioni' (O.M.I.-BORSINO-LISTINO) =

$$\frac{635,00+601,00}{2} \sim \mathbf{620,00 \text{ €/mq}}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE (S.COMM.)

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della **superficie commerciale dell'immobile**, la cui conoscenza concorre alla determinazione del valore di mercato di ciascuna tipologia immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).



Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre determinare **in primis la superficie reale** dell'immobile stesso, per poi **omogeneizzare** le superfici accessorie a quelle principali con opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di ottenere la superficie commerciale.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto proposto dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" previste dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, tale che i dati economici relativi al valore degli immobili possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il principio adottato nelle istruzioni di cui sopra fa riferimento al **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138** che assume il **metro quadrato di superficie catastale** quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

MISURAZIONE DELLA SUPERFICIE REALE

La superficie reale di un immobile è data dalla:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- superficie delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio)

La misurazione delle superfici sopraindicate viene effettuata nel seguente modo:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al **lordo** delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La scala interna a servizio di una sola unità immobiliare è computata una sola volta nella sua proiezione.

b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (*balconi, terrazze, area scoperta a verde*), valgono:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso.

c) pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo



dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

In riferimento al LOTTO UNICO, i valori delle **SUPERFICI REALI LORDE** sono riassunti nelle seguenti tabelle

LOTTO	AMBIENTE	SUP. REALE LORDA (mq)
LOTTO UNICO	UNITA' ABITATIVE	196,00
	AREE COPERTE ESTERNE PERTINENZA DI USO ESCLUSIVO	75,00
	CORTE E GIARDINO ESTERNO PERTINENZA DI USO ESCLUSIVO	1.909,00

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un bene immobiliare è data dalla **omogeneizzazione** delle superfici accessorie pertinenziali alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, mediante **i coefficienti di omogeneizzazione**.

Tali coefficienti sono indicati nelle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" previste dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, e **dipendono dalla destinazione d'uso dell'immobile**.

Per la tipologia di immobile in oggetto, secondo quanto indicato dal **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, alle superficie accessorie, costituite da corte e giardino pertinenziali, si attribuiscono i seguenti coefficienti:

Superfici scoperte – pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al **10%** della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare.
- al **2%**, per superfici eccedenti tale limite.

E pertanto, il valore della **SUPERFICIE COMMERCIALE** relativa al LOTTO UNICO, è riassunto nella tabella a pagina seguente:

LOTTO	AMBIENTE	SUP. REALE LORDA (mq)	COEFF. DI OMOG.	SUP. COMM. (mq)	TOTALE SUP. COMM. (mq) (arrotondata a cifra intera)
LOTTO UNICO	UNITA' ABITATIVE	196,00	1	196,00	LOTTO UNICO= 263,00 mq
	AREE COPERTE ESTERNE PERTINENZA DI ORNAMENTO SUPERFICIE COPERTA	75,00	30% fino a 25 mq = $[25 \times 30] / 100 = 7,50$ 10% per la quota eccedente 25 mq = $[(75-25) \times 10] / 100 = 5,00$	13,00	
	CORTE E GIARDINO ESTERNO PERTINENZA DI ORNAMENTO SUPERFICIE SCOPERTA	1.909,00	10% fino alla superficie dell'u.i. = $[196 \times 10] / 100 = 19,60$ 2% per superfici eccedenti l'u.i. = $[(1.909-196) \times 2] / 100 = 34,26$	54,00	



VALORE COMMERCIALE LOTTO UNICO

Per quanto già indicato in precedenza, il Valore Commerciale del LOTTO UNICO è ottenuto come prodotto del Valore di Mercato Unitario di cui al punto precedente e la relativa Superficie Commerciale: $V_{COMM.} = V.M.U. \times S_{COMM.}$
 il tutto come riassunto nella seguente tabella.

Descrizione	Sup. Comm. (mq)	V.M.U. (€/mq)	VALORE COMMERCIALE
LOTTO UNICO composto da: UNITA' ABITATIVE E CORTE/GIARDINO ESTERNO	263,00	620,00 €/mq	≈ 163.000,00 €

Al fine di pervenire ad un plausibile valore a base d'asta del LOTTO UNICO, devono tenersi conto come minusvalenze, delle **detrazioni** legate ad *interventi di ripristino e/o regolarizzazione, oneri per riallineamento edilizio/catastale, rilascio SCA (segnalazione certificata di agibilità), unitamente ad oneri di ripristino solaio di copertura e consolidamento statico, ed oneri per eliminazione manufatti leggeri, minusvalenze, indicate sotto forma percentuale, riportate dettagliatamente nella tabella seguente:*

	VALORE COMMERCIALE	MINUSVALENZA	VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO
LOTTO UNICO composto da: UNITA' ABITATIVE, E CORTE/GIARDINO ESTERNO	163.000,00 €	0,5% ~ - 1.000 € (per regolarizzazione sotto il profilo catastale)	109.000,00 €
		20% ~ - 35.000 € (per regolarizzazione/ripristino sotto i profili edilizio/urbanistico)	
		10% ~ - 15.000 € (oneri di ripristino zone affette da fenomeni di condensa ed eliminazione manufatti leggeri)	
		2% ~ - 3.000 € (per abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti)	

Segue **Quesito 15**:→



QUESITO 15: 'QUANTIFICHI LE PRESUMIBILI SPESE OCCORRENTI PER LA RIMOZIONE, IL TRASPORTO E LA DISMISSIONE DEI BENI MOBILI O DEI MATERIALI DI RISULTA EVENTUALMENTE RINVENUTI NELL'IMMOBILE PIGNORATO NONCHÉ IL LORO PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO':

In risposta al **Quesito 15**, come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data 1° accesso congiunto CUSTODE/CTU del 10.07.2025, si rappresenta quanto segue:

46

In merito ai **beni mobili presenti** all'interno dell'unità immobiliare Lotto unico, se dovesse essere necessario uno sgombero, **sarà lo stesso debitore Sig. OMISSIS a farsi carico delle spese di trasloco** in economia ed a proprie spese, essendo le suppellettili ed i materiali di arredo di interesse, e pertanto **non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente sull'Acquirente finale.**

Per quanto concerne il **presumibile valore di mercato dei beni di arredo**, si **demanda a specifico inventario che lo stesso debitore ha facoltà di produrre** agli Atti del procedimento anche per il tramite della Custodia Giudiziale o del proprio legale.

Si è già riportato al precedente Quesito 14 di stima, il costo per la rimozione dei manufatti leggeri presenti, tuttavia non regolari e pertanto da eliminare.

Segue **Quesito 16** →



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 ed 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 cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed 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'

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

1. Sommaria descrizione

LOTTO UNICO (E.I. 96/2025): UNITA' IMMOBILIARE ubicata nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA), in Via Terravecchia n. 13, in zona periferica del centro abitato. Il fabbricato, sviluppato interamente al piano terra, è costituito da due abitazioni contigue e da una zona lavanderia; le tre unità, pur adiacenti fra loro, non sono comunicanti internamente, ma dispongono, ciascuna di esse, di accessi indipendenti dalla medesima corte esterna. Completano il Lotto unico, una corte e giardino di pertinenza, a servizio dell'intero compendio.

La corte, insieme al giardino di pertinenza, serve l'intero compendio ed è accessibile tramite cancello carrabile a due battenti (non automatizzato), posto a servizio di entrambe le abitazioni.

Il fabbricato risulta originariamente assentito come edificio rurale, che prevedeva un piano terra destinato a ricovero attrezzi e depositi e un piano primo ad uso abitativo, mai realizzato. Le difformità edilizie riscontrate rispetto al titolo originario sono state valutate e compensate mediante l'applicazione di aliquote percentuali riferite agli oneri di ripristino e/o regolarizzazione urbanistica, ai fini della determinazione del valore di stima da porre a base d'asta.

Inoltre, su una porzione del giardino insistono due manufatti leggeri privi di titolo edilizio, da considerarsi non regolarizzabili e da rimuovere. Anche per tali manufatti sono stati stimati e computati i relativi costi di demolizione, già inclusi nella determinazione del valore a base d'asta del Lotto Unico.

DATI CATASTALI ATTUALI:

ABITAZIONE Piano T: NCEU Comune di GIFFONI VALLE PIANA Fl. 43, P.lla 460, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 209 mq, Rendita 511,29 €, Via Pezzotte n. SNC Piano T;



CONFINI LOTTO UNICO

Dalle planimetrie catastali, dalla Mappa Wegis, nonché dal rilievo metrico C.T.U. (cfr. Allegati 5 e 10), si evince che il Lotto unico oggetto della presente E.I. 96/2025 costituito da Abitazione doppia, zona lavanderia e corte esterna INTERA PARTICELLA 460 è delimitato e confina:

- ✓ a Nord tramite recinzioni metalliche/legno con P.Illa 445 - altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza;
- ✓ a Sud tramite recinzioni metalliche/legno con P.Illa 443 - altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza;
- ✓ a Est tramite cancello di ingresso con P.Illa 223 - altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza;
- ✓ a Ovest, tramite recinzioni metalliche/legno con P.Illa 237 - altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza.

48

2. Attuale proprietario e titolo di provenienza del bene

L'unità immobiliare Particella 460 costituente il Lotto unico eseguito è pervenuta nella quota di 1/1 all'epoca dell'acquisto di stato civile libero al Debitore, Sig. OMISSIS (nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS), in virtù di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE emesso dal TRIBUNALE DI SALERNO – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI del 12.12.2005, trascritto in data 22.12.2005 ai numeri 63228/41073 da potere di OMISSIS (precedenti proprietari e genitori del debitore eseguito)

3. Eventuale stato di comproprietà, iscrizioni e trascrizioni gravanti

Essendo il cespite di cui al Lotto unico quale bene personale acquistato in data antecedente il matrimonio, ed eseguito per il diritto di piena proprietà in quota 1/1 in capo al Sig. OMISSIS (Debitore eseguito), non si pongono specifiche questioni divisionali legate al regime patrimoniale (QUOTA 1/1 DI BENE PERSONALE).

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince che risultano interessare il compendio pignorato, le formalità pregiudizievoli di seguito indicate:

Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento immobiliare del 01.04.2025 trascritto il 02.05.2025 ai numeri R.G. 18838 ed R.P. 15094, a favore di OMISSIS (Creditore procedente – Mandataria OMISSIS) contro OMISSIS (Debitore eseguito);

Nota di trascrizione IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 17.03.2015 Rep. 21989/11795 trascritta in data 18.03.2015 ai numeri R.G. 9295 ed R.P. 947, a favore di OMISSIS (Creditore che ha concesso il mutuo) contro OMISSIS (Debitore eseguito) sull'unità abitativa P.Illa 460 di cui al Lotto unico eseguito;

4. Stato di occupazione

Relativamente allo stato di possesso del cespite eseguito di cui al Lotto unico, a seguito di interpellazione del Sig. OMISSIS (debitore eseguito), che ha presenziato alle operazioni di accesso



in data I° sopralluogo congiunto CUSTODE/CTU del 10.07.2025, e della Coniuge Sig.ra OMISSIS, presente in data II° accesso congiunto CUSTODE/CTU del 09.09.2025 si rappresenta quanto segue:

- l'intero Lotto unico, costituito da Abitazione 1, Abitazione 2 unitamente alla zona lavanderia e relative corte e pertinenze esterne, risultano materialmente fruiti dal Debitore Sig. OMISSIS, unitamente al suo nucleo familiare.

5. Regolarità edilizio-urbanistiche

6. Abitabilità

Relativamente agli Aspetti edilizi del Lotto unico si rappresenta come l'intero fabbricato sia stato edificato in virtù di Concessione edilizia Prot. N. 111/92 del 10.11.1992, rilasciata dal Comune di Giffoni Valle Piana per la costruzione di un fabbricato rurale in Giffoni Valle Piana all'allora Via Angelo (attuale Via Terravecchia) sull'ex Particella 366 (attuale particella 460).

Per la realizzazione del suindicato fabbricato, fu asservito con vincolo permanente di destinazione sia il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato ex Particella 366 (attuale Particella 460), sia altro terreno Particella 65 del foglio 29 al Comune di Giffoni Valle Piana.

Da un confronto comparato planimetria assentita alla Concessione Edilizia del 1992 e stato effettivo dei luoghi all'esito di accesso CTU, sono emerse rilevanti difformità:

- La concessione edilizia prevedeva la realizzazione di un piano terra adibito a locali di deposito, ricovero attrezzi agricoli e servizi, nonché un piano primo residenziale, mai realizzato.
- Lo stato attuale, invece, presenta la trasformazione del piano terra in due unità abitative (oltre locale lavanderia), con diversa distribuzione interna rispetto a quanto assentito e in assenza del piano primo.
- Pertanto, l'immobile non risulta conforme al titolo edilizio rilasciato, poiché parte del volume assentito è stato utilizzato in modo difforme e con destinazione residenziale non autorizzata.
- Vi è da rilevare, inoltre, come per l'unità immobiliare di cui al Lotto unico non sia stato rilasciato Certificato di agibilità.

Alla luce delle circostanze rappresentate e fatto salvo ogni definitivo riscontro da parte degli uffici competenti per materia (Ufficio Tecnico Comune di Giffoni Valle Piana, Agenzia del Territorio-Catasto, etc), il sottoscritto CTU, ai fini della determinazione del valore a base d'asta, ha proceduto a considerare le difformità edilizie accertate, vale a dire la necessità di interventi di ripristino e/o regolarizzazione, nonché le possibili ricadute economiche correlate alla sanabilità delle opere eseguite ovvero, in alternativa, alla loro demolizione e al ripristino dello stato legittimo dei luoghi. Sono stati parimenti computati gli oneri connessi all'ottenimento della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) e all'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di pratica DOCFA.

7. Valore del bene da porre a base d'asta

Valore a base d'asta LOTTO UNICO: 109.000,00 €
(diconsi: Euro Centonovemila/00)

Segue **Quesito 17**:→



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'

La **documentazione fotografica de Lotto unico**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in questo **file separato dal Volume Allegati**, completa di riscontro planimetrico e didascalie illustrative, mentre tutte le foto sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato in date **sopralluoghi congiunti CUSTODE/C.T.U. del 10.07. e 09.09.2025** (Cfr. Verballi di accesso CTU in Allegati 8 del Volume allegati CTU).

L'**inquadramento del cespite** costituente il **LOTTO UNICO: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**, ubicato nella zona periferica del Comune di GIFFONI VALLE PIANA (SA), in Via Terravecchia, Civico 13, è stato eseguito

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità viabilità esterna e carattere degli spazi pertinenziali;**
- **Individuazione della Particella 460 ubicata in Via Terravecchia, Civico 13;**
- **Localizzazione degli affacci esposizioni e panoramicità;**
- **individuazione delle aree pertinenziali esterne;**

che **INTERNAMENTE**:

- **individuazione dei VANI dell'ABITAZIONE 1;**
- **individuazione dei VANI dell'ABITAZIONE 2;**
- **individuazione dei VANI della ZONA LAVANDERIA.**

Segue **Quesito 18**:→



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.”

51

Nel corso delle operazioni peritali, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, rilevata la necessità di disporre di un ulteriore periodo per il completamento delle attività istruttorie e per la redazione della relazione peritale, stante la tempistica aggiuntiva occorsa per il reperimento del titolo di proprietà principale, ha provveduto a formulare **istanza di proroga** all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione. Come da relativo provvedimento, l'istanza è stata accolta, con **concessione della proroga e conseguente differimento del termine per il deposito della presente relazione al 29.10.2025**, nonché rinvio della **successiva udienza al 16.12.2025**.

Segue **Quesito 19**:→

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.”

In risposta al presente **Quesito 19**, si rappresenta che:

Per tale Esecuzione Immobiliare è stato nominato Custode Giudiziale nella persona del Preg.mo **Avv. BARBARA PARNESE**, verso cui il sottoscritto CTU si terrà a disposizione anche per il prosieguo delle operazioni di perfezionamento della procedura esecutiva.

Il compendio pignorato di cui al *Lotto unico* **non presenta problematiche strutturali o danni**, tali da impedire il normale prosieguo del procedimento esecutivo. Si rimarcano solo i fenomeni di condensa che interessano parte dell'ABITAZIONE 1 ed in parte la ZONA LAVANDERIA.



CONGEDO C.T.U.

Nel ritenere di aver diligentemente espletato l'incarico conferito, analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili per la stesura dell'elaborato e degli altri allegati, si rassegna la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

52

Con Osservanza

20.10.2025

Il CTU

Ing. Natascia Sabatino

Segue in Appendice, **Elenco Allegati**: →



APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 96/2025

(n° 10 Gruppi di Allegati, presenti risposte ai quesiti del mandato nonché Riepilogo in Formato Word, Scheda sintetica Esperto stimatore e Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

53

ELENCO FILE ALLEGATI

- Elenco e Volume Allegati C.T.U.;
- Presenti Risposte con Omissis ai 19 Quesiti del mandato C.T.U. per la pubblicità immobiliare;
- Risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
- Riepilogo sintetico in formato Word e PDF firmato digitalmente (a vantaggio di Custodia Giudiziale);
- Scheda sintetica Esperto stimatore;
- Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.