

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA DOTT.SSA VALIANTE GIUSEPPINA

Esecuzione Immobiliare n°300/2024

Pagina | 1

GALLERIA GRAFICO-FOTOGRAFICA LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 300/2024):

- + **LOTTO UNICO** (E.I. 300/2024, Pignorato per l'intero e per il Diritto di proprietà piena ed esclusiva): **Abitazione di Tipo Economico in compreso di Case ed Orti civ.32 di Via Italia, Frazione Pezzano Filetta, Comune di San Cipriano Picentino (SA), con pertinenziale Terreno non distante**, censita attualmente in **NCEU SAN CIPRIANO PICENTINO Fl.8 (All.A) Mappali graffati Part.11e 77 Sub.2. 76 Sub.3, 129 Sub.2** (la Part.129, in particolare, compare asteriscata ed in altro ambito estraneo al Civ.32 già civ.14 di Via Italia), con **pertinenziale Terreno non distante**, censito attualmente in **NCT SAN CIPRIANO PICENTINO Fl.8 (All.A) Part.11a 307**.

L'**Abitazione**, risulta dislocata su **Tre Livelli**:

- **PIANO TERRA Part.77 sub.2:** **Cucina/pranzo ad unico ambiente** con angolo cottura, camino, porta di accesso da corte comune del compreso di case e finestra di affaccio su Via Italia, per una **Superficie Utile di circa 12,05mq.**
Pur essendo finiture, piastrellature e soffitto dell'Ambiente giorno in discrete condizioni di conservazione, si registra all'interno la **presenza di notevoli quantitativi di materiali d'arredo di risulta, solo in minima parte recuperabili, ed in gran parte da smaltire a carico dell'Acquirente**, con necessità di **rifunzionalizzare l'Impiantistica disallacciata e da verificare.**

- **PIANO PRIMO Part.76 sub.3:** **Zona Notte**, accessibile da Scala e Ballatoio comuni, composta da **Ingresso, w.c. e Vano Letto Matrimoniale** per una **Superficie Utile interna complessiva di circa 25,54mq.** Pur essendo le finiture in discrete condizioni di conservazione, si registra all'interno massiccia **presenza di notevoli quantitativi di materiali d'arredo di risulta, solo in minima parte recuperabili, ed in gran parte da smaltire a carico dell'Acquirente, con necessità anche di SANIFICARE GLI AMBIENTI, per la presenza di scarti alimentari degradati, con sviluppo di insetti, nei periodi caldi**, oltreché di **rifunzionalizzare l'Impiantistica disallacciata e da verificare.** Si precisa altresì che **La Veranda a struttura leggera in alluminio di Ingresso, ed il Cucinino provvisoriale sul Ballatoio, giacciono SU BALCONATA COMUNE.**

- **PIANO SOTTOTETTO sempre Part.76 sub.3:** accessibile a mezzo botola con scala retraibile dall'ingresso del livello sottostante, presenta conformazione a falde inclinate con lucernaio per una *consistenza superficiale di circa 26,55 mq.*, e caratteristiche dimensionali di altezze al colmo e alla gronda (*indicate in planimetria catastale variabili tra 1,80 m al colmo e 0,40m. alla gronda*) di non abitabilità, destinabile dunque ad uso deposito.

Il **Terreno pertinenziale Part.307**, risulta accessibile a mezzo sentiero pedonale comune ricavato sul limitare degli Orti non esegutati part.ile 79 e 308, e consiste di *Seminativo Arborato incolto con sviluppo di vegetazione selvatica*, per una Superficie di circa *315mq.* Il fondo merita Operazioni di pulitura Vegetazione per risultare maggiormente praticabile che allo stato; e per ovvi motivi di Interesse generale, va sfolta anche la *Vegetazione premente e sporgente sulla porzione più ristretta di Via Italia, dal Muro di delimitazione del Fondo su Via Italia lato Sud-Est.*



Vista d'insieme degli Accessi a pianterreno e Piano primo, ai Vani dell'Abitazione popolare su due livelli, oltreché del sentiero di Accesso al Terreno Pertinenziale del Lotto Unico: il Compreso di Case ed Orti civ.32 risulta privo di Organismo Condominiale, e pertanto gli spazi e i percorsi comuni vanno gestiti secondo rapporti di Buon Vicinato.



Rilievi fotografici CTU del 16-28.07.2025: Interni dell'Ambiente Cucina a pianterreno, del Vano Letto Matrimoniale a Piano Primo, della Botola di accesso al Sottotetto, e del Seminativo Arborato in stato incolto, tutte Pertinenze del Lotto Unico.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

- **Abitazione** censita **con pregressa toponomastica catastale Via Italia 14** in **N.C.E.U. S. Cipriano Picentino Fl.8 Mappali graffati Part.11e 77 Sub.2. 76 Sub.3, 129 Sub.2, Zona censuaria 3 Categoria A/3** (abitazioni di tipo economico), **Classe 1, Consistenza catastale: 2,5 vani catastali, Rendita catastale: Euro 193,67.**
- **Terreno pertinenziale** censito in **NCT San Cipriano Picentino, Fl.8, Part. 307**, Qualità: **Seminativo arborato**, Classe: **3**, Consistenza catastale: **315 mq.**, Reddito dominicale: **Euro 4,15**, Reddito agrario: **Euro 2,60.**

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 27.000€**
(EURO VENTISETTEMILA)

NOTE CTU SU CONFIGURAZIONE LOTTO:

- La graffatura dei Mappali configurativi dell'Abitazione, il carattere di complementarità tra zona giorno Part.77 sub.2 e Zona Notte Part.76 Sub.3, e la pertinenzialità del Terreno, oltre che la circostanza secondo cui il Pignoramento aggredisce l'Interessa dei Beni, hanno creato i presupposti per la **Configurazione di un Lotto Unico eseguito per l'Intero**;
- Il Lotto Unico eseguito per l'Intero, ed avente caratteristiche di Abitazione Unifamiliare con Terreno, è ubicato in **contesto comune promiscuo di androne Civ.32 Via Italia con spazi, percorsi pedonali e corti comuni** anche ad altre Unità Immobiliari non eseguite in questa E.I.300/2024, **compreso di case privo di Organismo Condominiale formalmente costituito, e regolato da rapporti di Buon Vicinato, con pertinenze ed accessioni comuni su cui si intende normalmente esteso il pignoramento.**

Salerno, 02 Ottobre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTOUNICO

Il cespite, oggetto della presente **E.I. n° 300/2024 R.G.E.**, si trova nel **Comune di San Cipriano Picentino (SA)**, precisamente alla **Frazione Pezzano-Filetta**. Detto LOTTO UNICO esecutato (**Abitazione di tipo economico in compreso di case ed orti con pertinenziale terreno non distante**) presenta un accesso pedonale, all'altezza del civico 32 di Via Italia, dal quale per mezzo di una corte comune, si raggiunge il compreso di case ed orti di ricaduta del Lotto Unico. Il tutto in zona prossima ad un'area di svago con panchine e pergolati, e vecchio abbeveratoio recuperato, adatta per passare dei momenti all'aperto compagnia, e con la vicina Cappella di San Francesco. La Frazione Pezzano-Filetta dista poi circa 3 km dalla Casa Comunale in Via Domenico Amato e dal centro capoluogo comunale. Trattasi di un ambito non eccessivamente trafficato, prevalentemente a destinazione residenziale, agricolo e commerciale, con una **discreta possibilità di parcheggio pubblico libero, stanti diversi parcheggi liberi nelle aree limitrofe sugli slarghi di Via Italia.** Tale porzione suburbana che precede il centro capoluogo per chi si muove da Salerno, risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie Provinciali che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (**S.P. 26a da e verso San Mango Piemonte., S.P.71 e Via Salita del Bosco da e verso Campigliano e poi S.P.76 verso Pontecagnano, e soprattutto S.P.227 Via Tora di Filetta da e verso lo Svincolo San Mango di allaccio all'Autostrada E45 del Mediterraneo Aut. SA-RC**), come si evince dalle **ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici** di seguito riportati: →

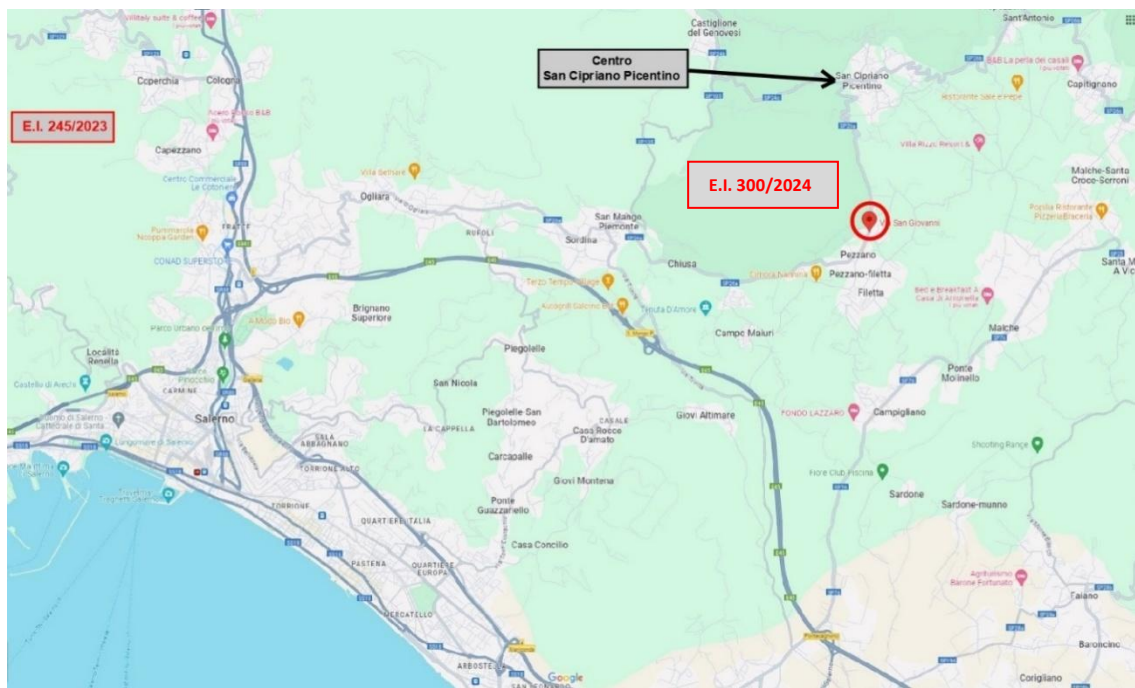


Fig. 1: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO, in Via Italia, nella frazione Pezzano-Filetta, Comune di San Cipriano Picentino (SA) (fonte: Google Maps).

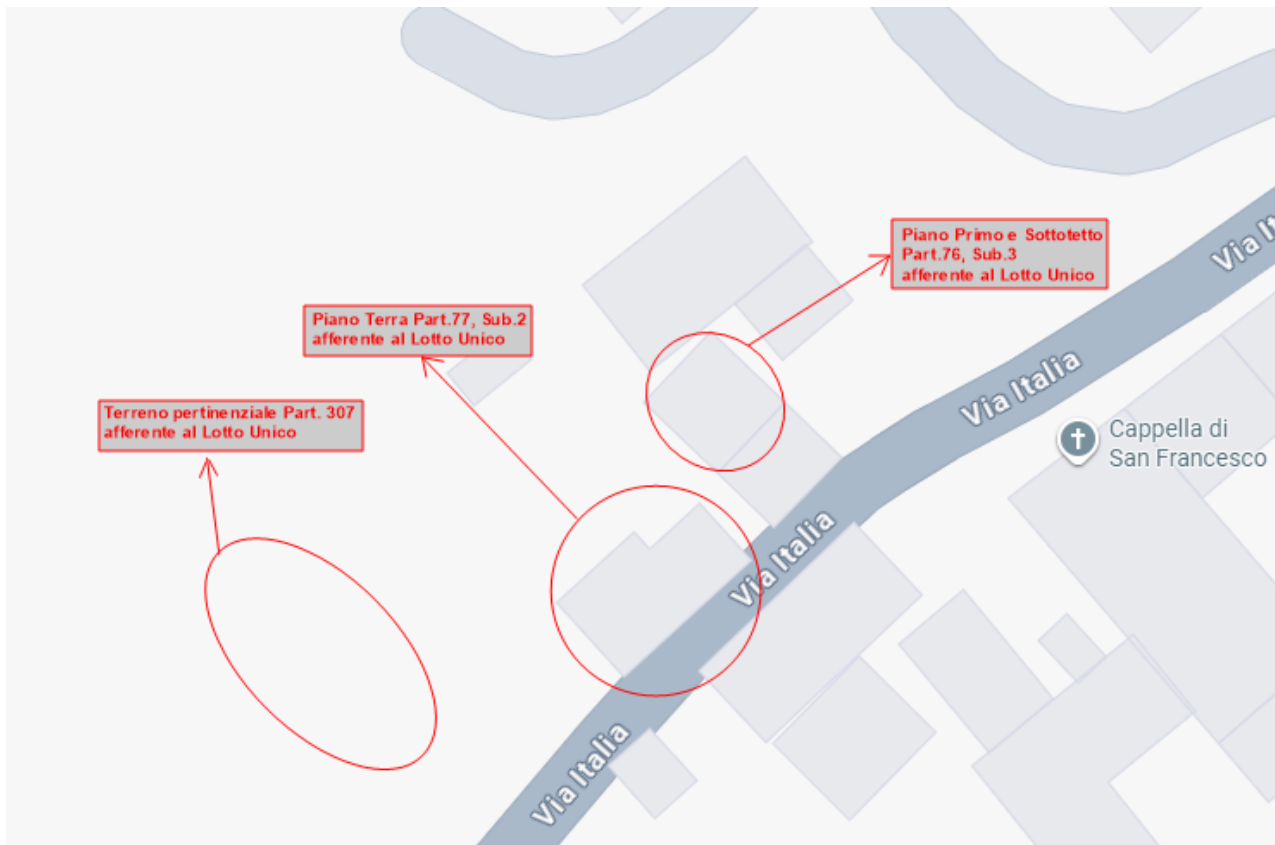


Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione di **Via Italia** ove ricade il LOTTO UNICO (fonte: Google Maps), in ambito suburbano, **frazione Pezzano-Filetta** del Comune di San Cipriano Picentino.

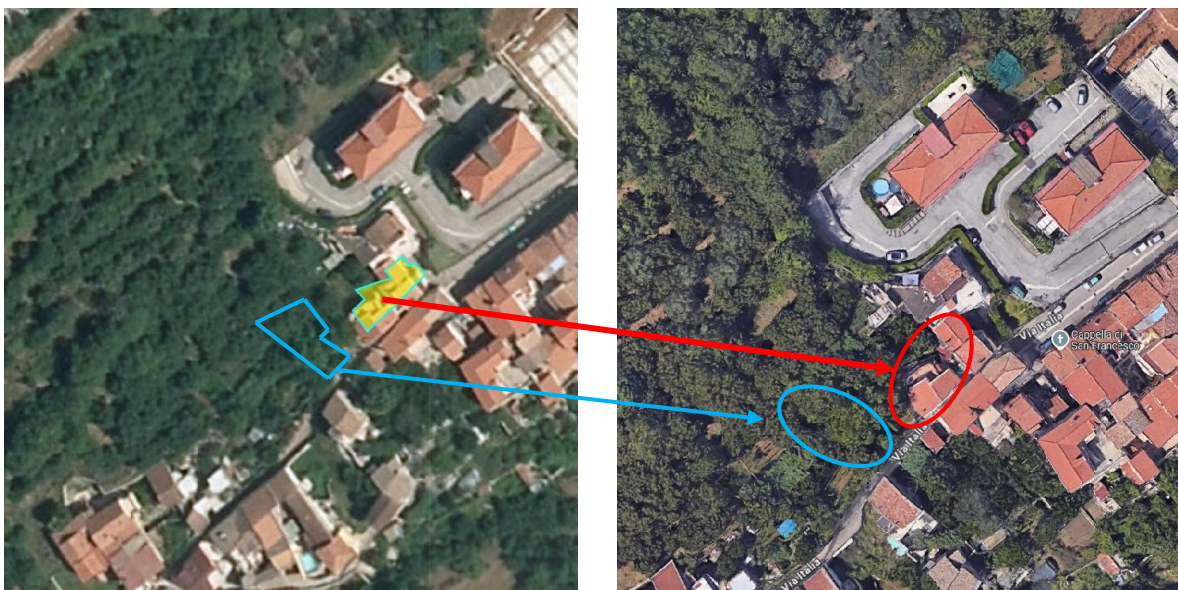


Fig. 3-4: ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio: in evidenza (cerchio rosso) la Part.76 di ricaduta del Sub. 3 (piano primo e sottotetto) e la Part. 77 di ricaduta del sub. 2 (Piano terra), mentre con il cerchio azzurro la Part. 307 (terreno pertinenziale), afferenti al LOTTO UNICO, in Via Italia civ. 32 di San Cipriano Picentino, con buona presenza di area a standard, parcheggi e verde attrezzato (fonte Geoportale della provincia di Salerno).

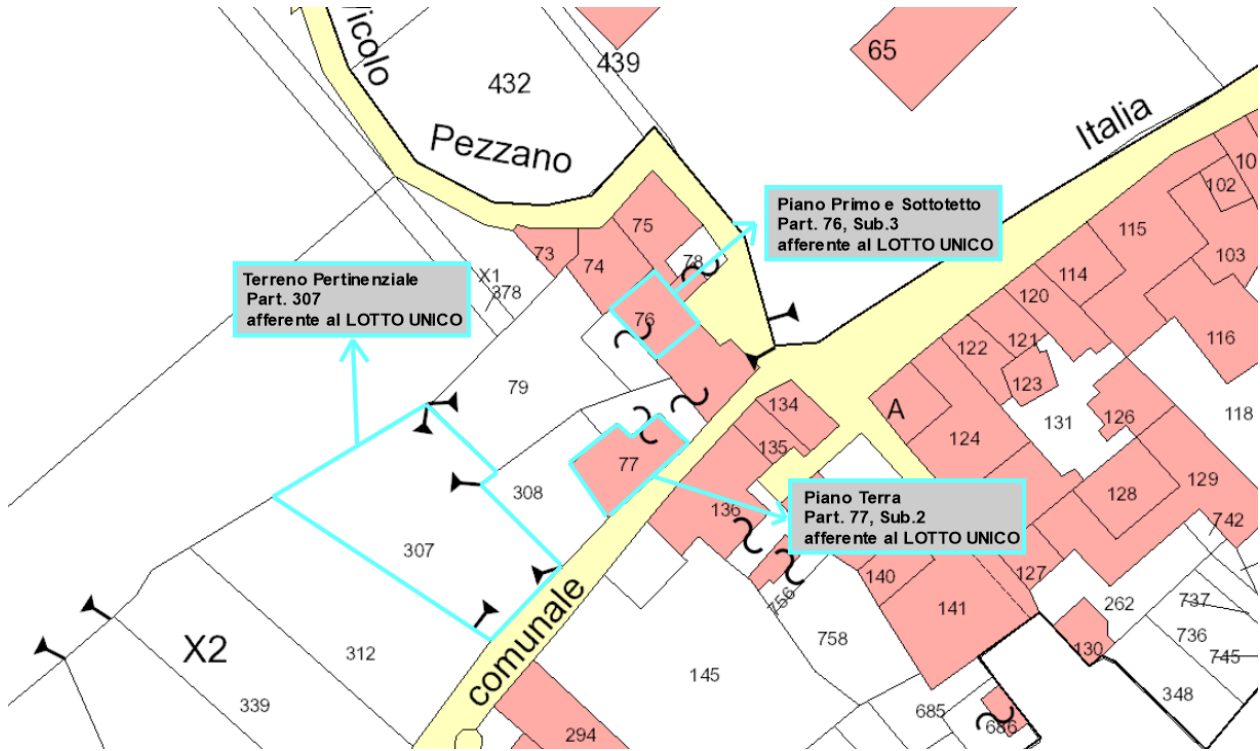


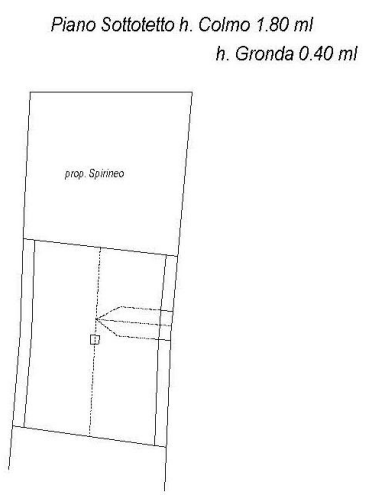
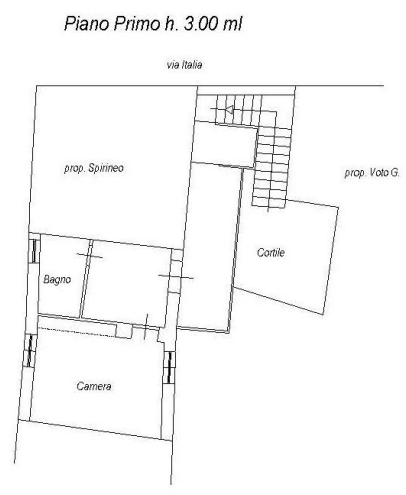
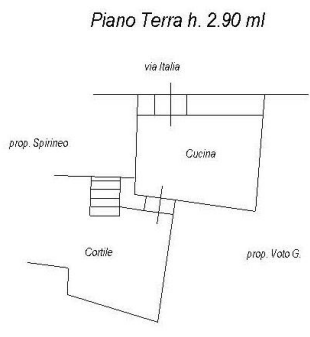
Fig. 5: stralcio catastale di dettaglio con delimitazione della Part.77, il cui Sub. 2 è pignorato, della Part. 76, il cui Sub. 3 è pignorato, e dell'intera Part. 307 terreno pertinenziale pignorato nell'ambito della E.I. 300/2024 (fonte Geoportale della provincia di Salerno): (Cfr.: Allegato 5a)



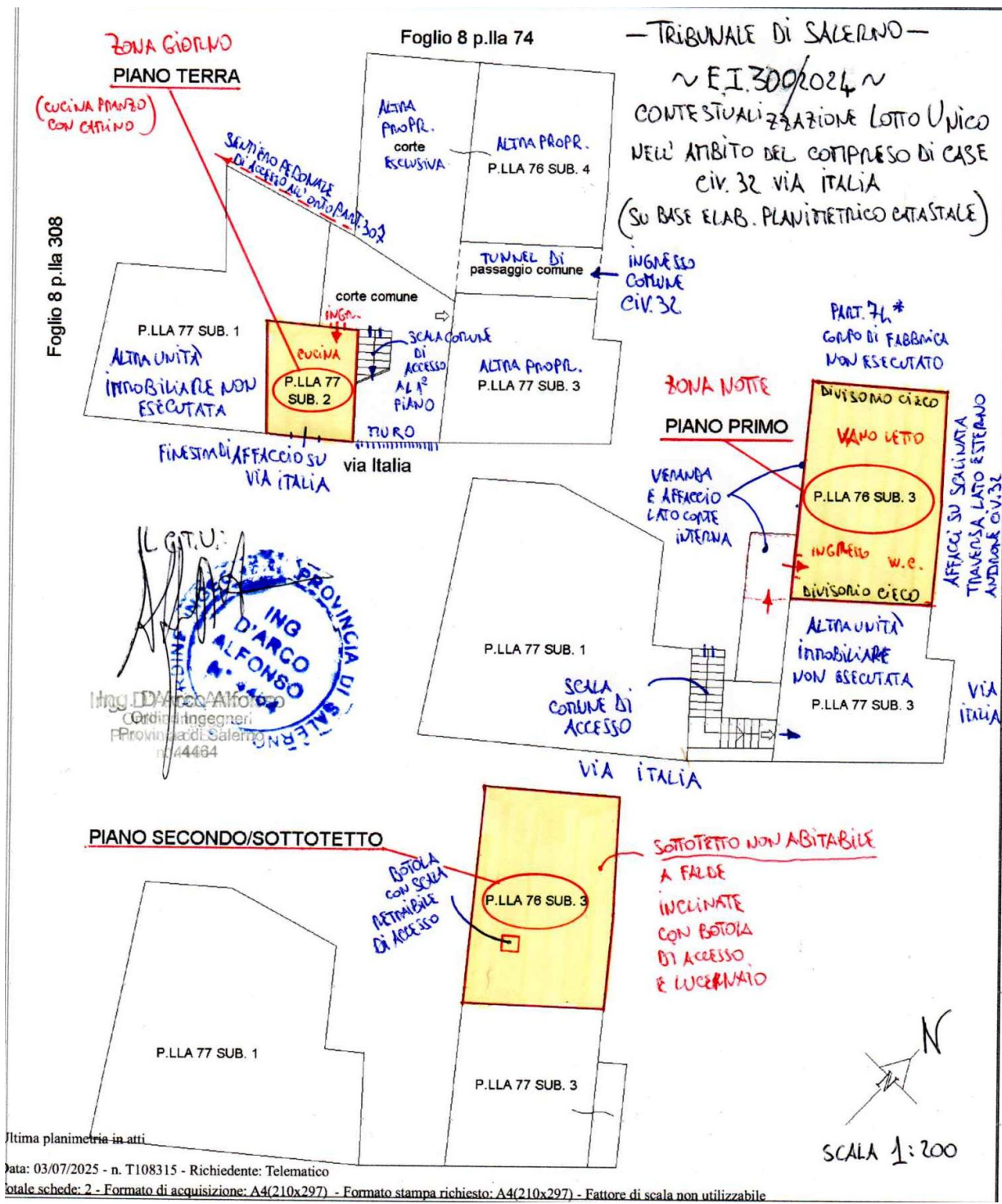
FOTO CONTESTO: Possibilità di Parcheggi Pubblici in Via Italia (cfr. Foto Soprastanti), e presenza di Cappella Religiosa San. Francesco, e Fontana/abbeveratoio Recuperato(cfr. Foto Sottostanti),il tutto nell'ambito di Piani di Recupero e Dotazione Standard del Comparto Urbano in Frazione Filetta



Segue planimetria catastale abitazione part. 76, Sub. 3: →

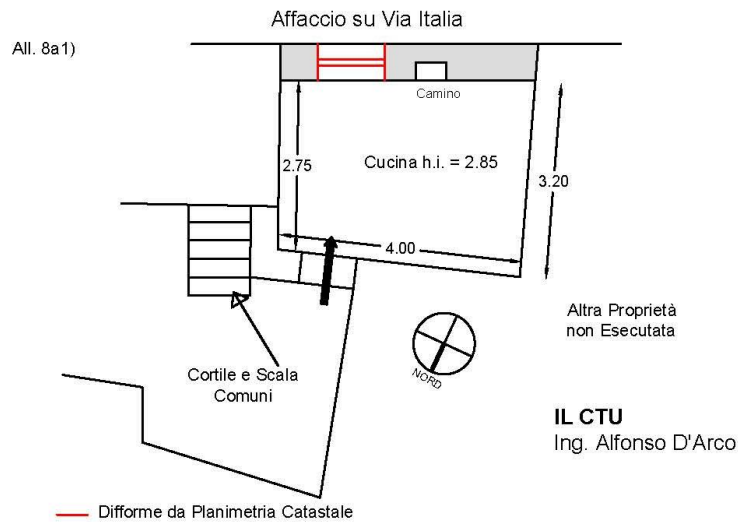


All. 5a): Planimetria Catastale Abitazione Unifamiliare laddove è evidente il carattere di complementarietà tra zona giorno (piano terra) e Zona Notte (piano primo e sottotetto).



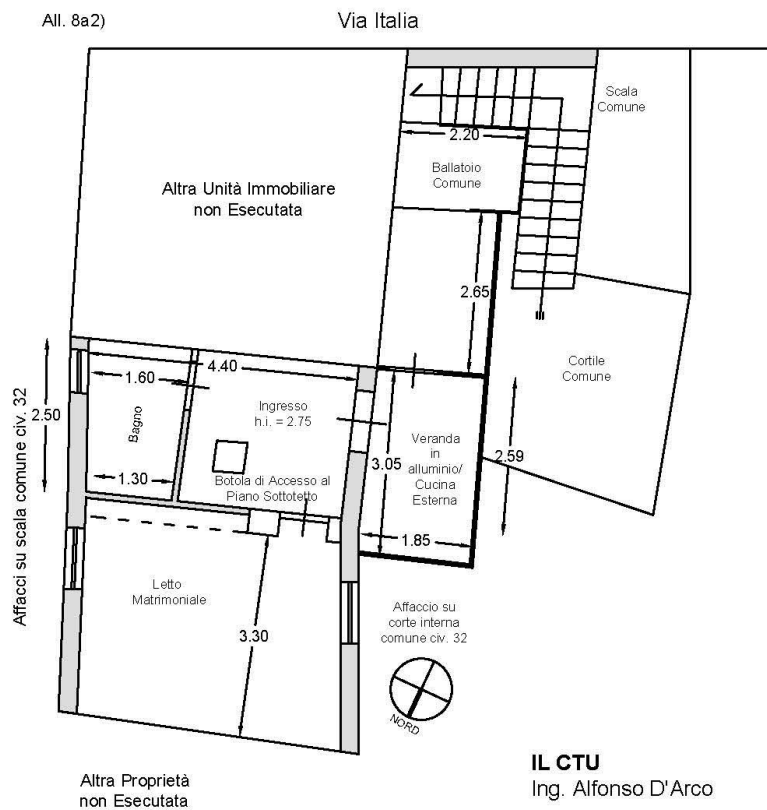
All. 8f): **Contestualizzazione Lotto Unico** nell'ambito del compreso di case civ. 32 di Via Italia sulla base dell'Elaborato Planimetrico Catastale, con illustrazione confini e caratteristiche del Compreso di Case ed Orti di cui al Civ.32 di Via Italia.

Tribunale di Salerno - Procedura Esecutiva E.I. 300/2024
 Planimetria Digitalizzata dello STATO di FATTO del **Piano Terra**
 Cucina - Vano Giorno Porzione Appartamento **LOTTO UNICO**
 riportata al **NCEU San Cipriano Picentino al FI. 8 part. 77 sub. 2**
 Scala 1:100

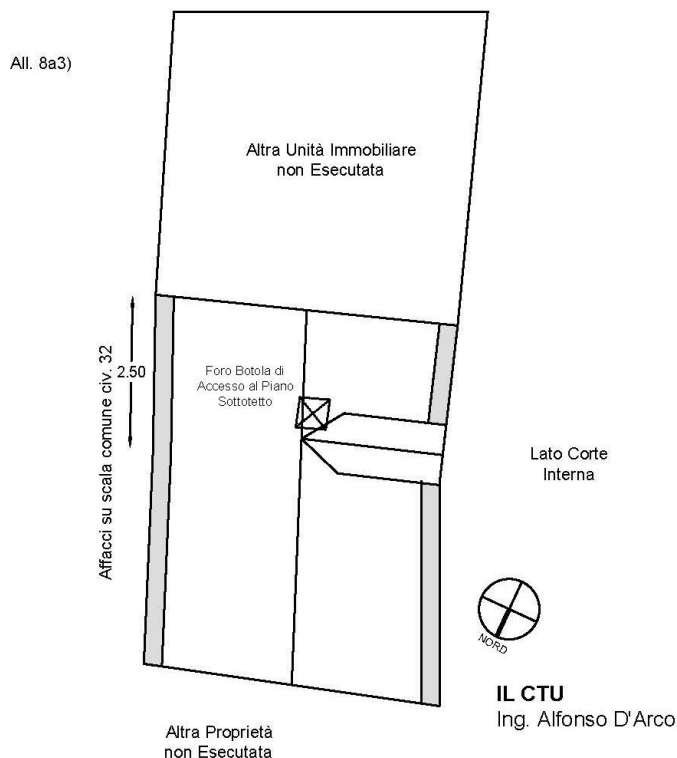


All. 8a1): Planimetria digitalizzata stato di fatto attuale Luoghi Abitazione Part.77 sub. 2, Piano Terra, afferente al LOTTO UNICO, con indicazione quote, confini e destinazioni d'uso effettive dei vani, e caratteristiche di confine.

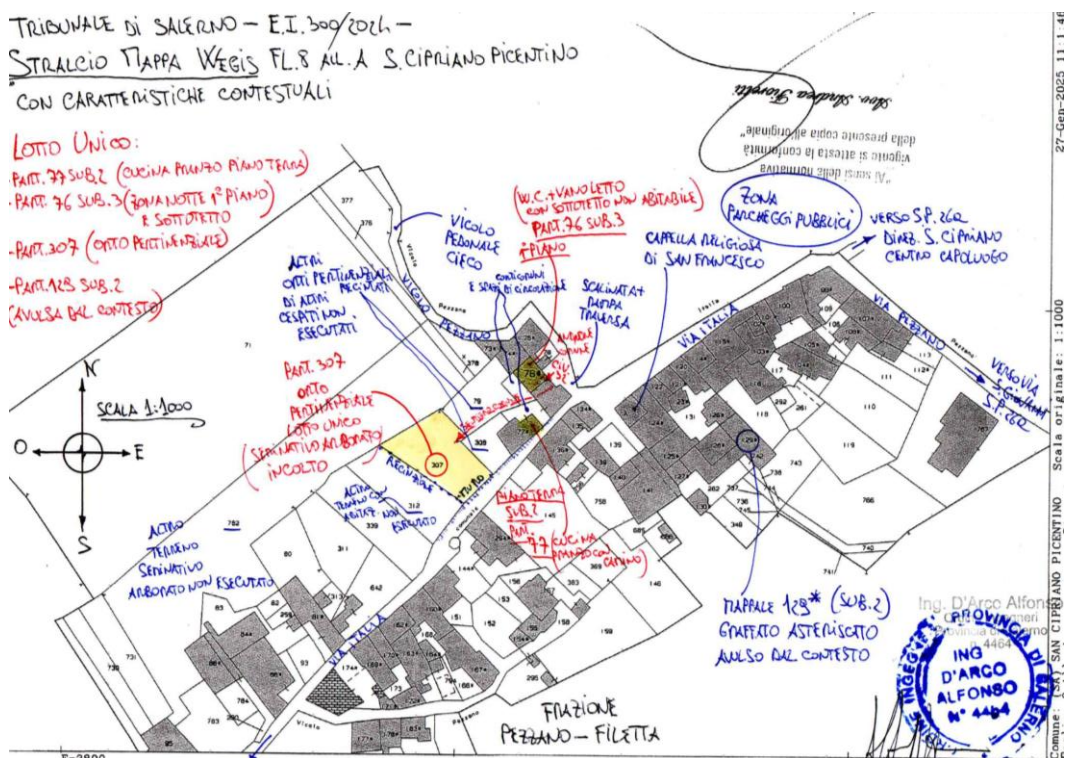
Tribunale di Salerno - Procedura Esecutiva E.I. 300/2024
 Planimetria Digitalizzata dello STATO di FATTO del **Primo Piano**
 Porzione Appartamento **LOTTO UNICO**
 riportata al **NCEU San Cipriano Picentino al FI. 8 part. 76 sub. 3**
 Scala 1:100



All. 8a2): Planimetria digitalizzata stato di fatto attuale Luoghi Abitazione Part.76 sub. 3, Piano Primo, afferente al LOTTO UNICO, con indicazione quote, confini e destinazioni d'uso effettive dei vani, e caratteristiche di confine.



All. 8a3): Planimetria digitalizzata Sottotetto non abitabile della porzione di Abitazione Part.76 sub. 3, Piano Sottotetto, afferente al LOTTO UNICO, con indicazione quote, confini e destinazioni d'uso effettive dei vani, e caratteristiche di confine.



All. 8e): Stralcio Mappa Wegis Fig. 8 del Comune di San Cipriano Picentino con individuazione del contesto di ubicazione dei beni eseguiti afferenti al Lotto Unico ed evidenziati in giallo. In particolare il Mappale Part.129 è estraneo al contesto Civ.32 di Via Italia, ed indicato altrove in Mappa.

CONFINI INTERO LOTTO UNICO

Dagli stralci catastali e planimetrici (cfr. *Gruppi All.ti 5*), si evince come il **Lotto Unico** – *Abitazione di Tipo Economico in compreso di Case ed Orti (piano terra Part.77 sub.2 e porzione di appartamento al piano primo e sottotetto Part. 76, Sub. 3) con pertinenziale Terreno non distante Part. 307*, sia delimitato e confinante, rispettivamente:

CONFINI Zona Giorno (Piano Terra Part.77 Sub.2):

- a **Nord-Ovest e Sud-Ovest**: tramite setti murari ciechi, con l'Unità Immobiliare Part.77 Sub.1 non eseguita e di proprietà terza, facente comunque parte del Compreso di Case in Via Italia Civ.32;
- a **Sud-Est**: tramite Parete Esterna e finestra di affaccio, con la pubblica Via Italia;
- a **Nord-Est**: tramite Porta d'Ingresso, con la Corte comune del Compreso di Case in Via Italia Civ.32.

CONFINI Zona Notte (Piano Primo e Sottotetto Part.76 Sub.3):

- a **Sud-Est**: tramite setto murario cieco lato Vano Bagno, con l'Unità Immobiliare Part.77 Sub.3 non eseguita e di proprietà terza, facente comunque parte del Compreso di Case in Via Italia Civ.32. Su detto confine si registrano taluni fenomeni infiltrativi;
- a **Nord-Ovest**: tramite setto murario cieco lato Vano Letto, con il Corpo di Fabbrica Part.74* non eseguito e di proprietà terza, gravitante attorno ad altro Compreso di Case diverso da quello in Via Italia Civ.32;
- a **Sud-Ovest**: lato Corte Interna Civ.32, tramite Veranda in Alluminio non assentita, e porta d'Ingresso, con Ballatoio comune, che attraverso scala comune permette di raggiungere il 1° Piano Primo;
- a **Nord-Est**: lato Prospetto Esterno, tramite due affacci, rispettivamente di Vano Bagno e Vano Letto, con pubblica Scalinata Traversa di Via Italia, in corrispondenza dell'Androne Civ.32 che immette nel Compreso di Case.

CONFINI Terreno Pertinenziale (Part.307):

- a **Sud-Est**: tramite Muro di contenimento cieco, afflitto da eccessivo sviluppo di Vegetazione selvatica da rimuovere, con la sottostante pubblica Via Italia. Su detto confine il Comando Polizia Municipale di S. Cipriano Picentino, per ovvi motivi di Interesse Generale, ha più volte sollecitato il Taglio della Vegetazione, che tra le altre cose, ostacola il transito della Processione Religiosa di San Francesco, il Patrono locale cui è dedicata la Cappella Religiosa di Via Italia;
- a **Sud-Ovest**: tramite recinzione metallica, con Terreni agricoli ed Abitazione Part.lla 312, 339 non eseguite e di Proprietà Terza;
- a **Nord-Ovest**: in presumibile assenza di recinzione, stante la Vegetazione particolarmente intricata, con Terreni agricoli di cui alla Part.lla 782 non eseguita e di Proprietà Terza;
- a **Nord-Est**: tramite recinzioni solo parziali, con il Sentiero pedonale sterrato comune di Accesso e con gli altri Orti privati Part.lla 79 e 308 di Proprietà Terza e Non eseguiti nell'ambito della presente E.I.300/2024 (l'Orto Part.308 afferisce in particolare ad abitazione dismessa eseguita in altra E.I.).

NOTA C.T.U. sui Confini: I Confini delle diverse componenti del Lotto unico, risultano nettamente indicati in mappa wegis, Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Catastale, e risultano fisicamente individuabili sui Luoghi. Il loro assetto può essere sicuramente migliorato con Interventi Manutentivi a farsi a carico dell'Acquirente finale.

Segue descrizione esterni e contesto territoriale: →

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO

- **Rilievo fotografico (Esterni) Lotto Unico**



Rilievo fotografico CTU del 16 e 28 luglio 2025: viste della scalinata traversa più rampa che collega Via Italia con il cancello di ingresso al compreso di case al civ. 32, laddove per mezzo di un androne comune, si raggiunge la corte interna comune di ubicazione dell'unità immobiliare al piano terra (part. 77, sub. 3) e l'altra porzione di appartamento al piano primo e sottotetto (part. 76, Sub. 2) afferenti al Lotto Unico.





Rilievo fotografico CTU del 16 e 28 luglio 2025: vista della **corte interna comune**, dalla quale si raggiunge la **porta d'ingresso all'unità abitativa al piano terra, zona giorno (part. 77, sub. 2)**. Dalla stessa corte per mezzo di una **scala esterna comune** si raggiunge il ballatoio sempre comune, laddove vi è la **porta d'ingresso alla porzione di appartamento al piano primo e sottotetto zona notte (part. 76, sub. 3)**.

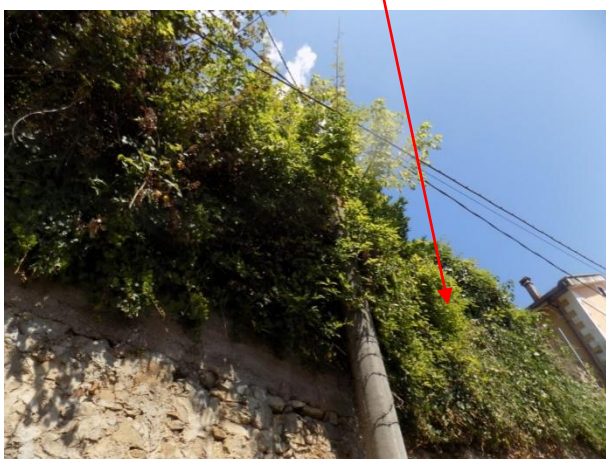
In particolare **La Veranda a struttura leggera in Alluminio** visibile in primo piano, risulta non censita e realizzata su ballatoio comune, e pertanto potrebbe essere suscettibile di **Rimozione** o **alternativo assenso** pur nel rispetto dei **rapporti di buon vicinato**. Altresì andrebbe **revisionato l'impianto Idrico del w.c. in Primo Piano** per evitare infiltrazioni in Appartamento adiacente non eseguito:



SENTIERO PEDONALE di ACCESSO al TERRENO Part.307



Rilievo fotografico CTU del 16 e 28 luglio 2025: vista, in alto, del **sentiero pedonale, raggiungibile dalla corte interna civ.32 comune**, laddove per mezzo di una scala, è possibile accedere all'**orto-terreno Part.307 pertinenza dei cespiti eseguiti**. In basso, invece vista lato strada Via Italia, laddove vi è presenza di **vegetazione selvatica lungo il muro esterno prospiciente a detta via**. **Vegetazione, quest'ultima premente e sporgente sulla porzione di muro di delimitazione Sud-Est del fondo part. 307 con la parte più stretta di Via Italia e che VA ASSOLUTAMENTE SFOLTITA periodicamente, a carico dell'Acquirente, anche su giusto impulso del Comando di Polizia Municipale, per ovvi motivi di Interesse generale, tra l'altro ostacolando la Processione religiosa locale di San Francesco verso la vicina Cappelle Religiosa di Via Italia, altezza civ.47, già Illustrata.**



Segue descrizione interni zona giorno al piano terra (part. 77, sub.2): →

DESCRIZIONE INTERNI UNITA' ABITATIVA Part.77, Sub.2

LOTTO UNICO (E.I. 300/2024):

L'**Unità abitativa al piano terra, zona giorno, sub. 2**, accessibile dalla pubblica *Via Italia con unico cancello pedonale Civ.32*, che immette in una **corte di uso e transito comune**. L'Abitazione a **PIANTERRRENO** si compone di un unico ambiente *Cucina/Pranzo, con angolo cottura, e camino a legna*, per una **superficie utile interna di circa 12,05 mq.**

L'altezza media degli ambienti è **2,85m.**

- Pur essendo finiture, piastrellature e soffitto dell'Ambiente giorno in discrete condizioni di conservazione, si registra all'interno la presenza di notevoli quantitativi di materiali d'arredo di risulta, solo in minima parte recuperabili, ed in gran parte da smaltire a carico dell'Acquirente, con necessità di rifunzionalizzare e verificare l'Impiantistica disallacciata.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO

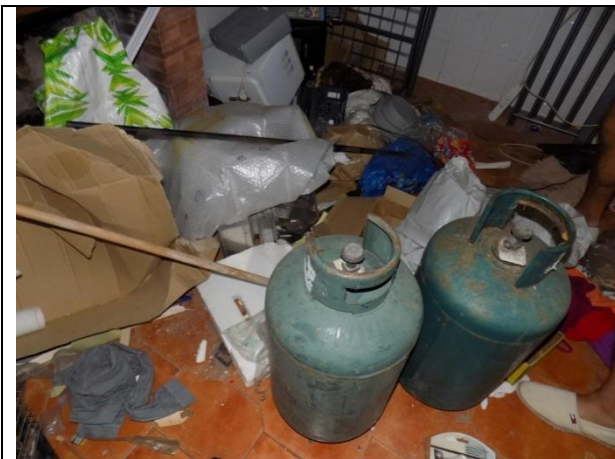
Segue Rilievo fotografico interni zona giorno al piano terra (part. 77, sub.2): →

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI ZONA GIORNO PIANO TERRA SUB. 2



Rilievo fotografico CTU del 16 e 28 luglio 2025: *viste in particolare dell'ambiente unico Cucina/Pranzo con angolo cottura e camino a legna, presenta un unico affaccio su strada Comunale Via Italia. Si notino le discrete condizioni di conservazione, pur con la presenza di notevoli quantitativi di materiali d'arredo di risulta, solo in minima parte recuperabili, ed in gran parte da smaltire. Inoltre le utenze risultano dislacciate e pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.*





Rilievo fotografico CTU del 16 e 28 luglio 2025: *Ulteriori viste in particolare dell'ambiente unico **Cucina/Pranzo** laddove risulta evidente lo stato prolungato di abbandono, con presenza di fenomeni di umidità ed esfoliazioni lungo le mura perimetrali non piastrellate (cerchi e frecce blu). Si notino nelle foto sottostanti le prese dell'impiantistica elettrica che risultano dislacciate, senza protezione e da revisionare (cerchi rossi).*



Segue descrizione interni zona notte al piano primo e sottotetto (part. 76, sub.3): →

DESCRIZIONE INTERNI UNITA' ABITATIVA Part.76, Sub.3

LOTTO UNICO (E.I. 300/2024):

L'Unità abitativa al piano primo e sottotetto, zona notte, sub.3, accessibile dalla pubblica *Via Italia con unico cancello pedonale Civ.32*, che immette in una **corte di uso e transito comune**. In detta corte, lato Sud-Est, vi è una scala comune di accesso al piano primo dell'unità abitativa sub. 3, laddove tramite un ballatoio in comune si accede alla veranda in alluminio e dunque all'appartamento esecutato. L'Abitazione al **piano primo** si compone di un **ingresso, wc, e camera da letto matrimoniale**, per una **superficie utile interna totale di circa 25,54 mq. con altezza interna di 2,75m.**

Invece il *piano sottotetto* accessibile **a mezzo botola con scala retraibile dall'ingresso del livello sottostante**, presenta conformazione a falde inclinate con lucernaio per una **consistenza superficiale di circa 26,55 mq.**, e caratteristiche dimensionali di altezze al colmo e alla gronda (indicate in planimetria catastale variabili tra **1,80 m al colmo e 0,40m. alla gronda**) di non abitabilità, destinabile dunque ad uso deposito.

- Per quanto riguarda l'unità abitativa al piano primo, pur essendo le finiture in discrete condizioni di conservazione, si registra all'interno **massiccia presenza di notevoli quantitativi di materiali d'arredo di risulta, solo in minima parte recuperabili, ed in gran parte da smaltire a carico dell'Acquirente**, con necessità assoluta anche di **SANIFICARE GLI AMBIENTI**, per la presenza di scarti alimentari degradati, con sviluppo di insetti, nei periodi caldi, oltretché di rifunzionalizzare l'Impiantistica disallacciata e da verificare per quanto attiene eventuali perdite idriche dal w.c.
Si precisa altresì che La Veranda a struttura leggera in alluminio di Ingresso, ed il Cucinino provvisorio sul Ballatoio, risultano non censite, né assentite, e giacciono SU BALCONATA COMUNE.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO

Segue Rilievo fotografico interni zona notte al piano primo (part. 76, sub.3): →

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI ZONA NOTTE PIANO

PRIMO SUB. 3



Rilievo fotografico CTU del 16 e 28 luglio 2025: viste in particolare, della Veranda/Cucinino laddove risulta evidente lo stato prolungato di abbandono, con presenza di materiale di risulta di vario genere. La Veranda a struttura leggera in alluminio di Ingresso, ed il Cucinino provvisorio sul Ballatoio, giacciono su balconata comune. Si noti la presenza di notevoli quantitativi di materiali d'arredo di risulta, solo in minima parte recuperabili, ed in gran parte da smaltire, con necessità anche di SANIFICARE GLI AMBIENTI, per la presenza di scarti alimentari degradati, anche nel frigorifero, con sviluppo di insetti. Inoltre le utenze risultano dislacciate e pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.



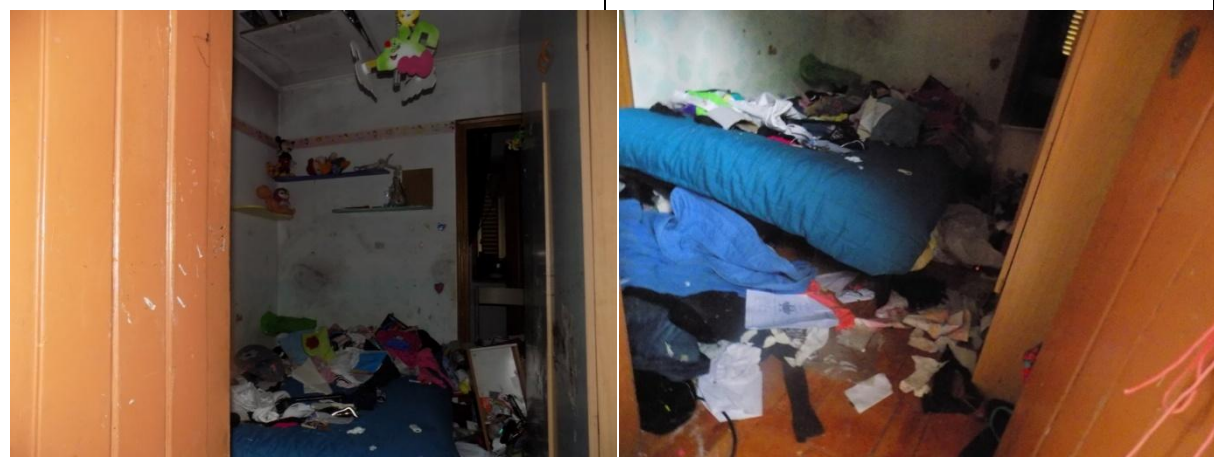


Rilievo fotografico CTU del 16 e 28 luglio 2025: viste in particolare, della **Camera da letto matrimoniale** laddove risulta evidente lo stato prolungato di abbandono, con presenza di materiale di risulta di vario genere, con presenza di **macchie di umidità in alcune zone delle pareti perimetrali e sul soffitto** con fenomeni più marcati lato affaccio su corte comune (cerchiato in rosso). Si rimarca la **presenza di notevoli quantitativi di materiali d'arredo di risulta, solo in minima parte recuperabili, ed in gran parte da smaltire, inoltre le utenze risultano dislacciate e pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**





Rilievo fotografico CTU del 16 e 28 luglio 2025: viste in particolare, del **Bagno** sul fondo, infestato da presenza di un nido di api ed insetti vari. In basso, invece, in particolare dell'ingresso con la presenza di una botola con scala retraibile di accesso al sottotetto pertinenza della porzione di appartamento part. 76, sub. 3 oggetto di stima. In tutti gli spazi vi è massiccia **presenza di notevoli quantitativi di materiali d'arredo di risulta, solo in minima parte recuperabili, ed in gran parte da smaltire, con necessità anche di SANIFICARE GLI AMBIENTI, per la presenza e sviluppo di insetti. Inoltre le utenze risultano dislacciate e pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**



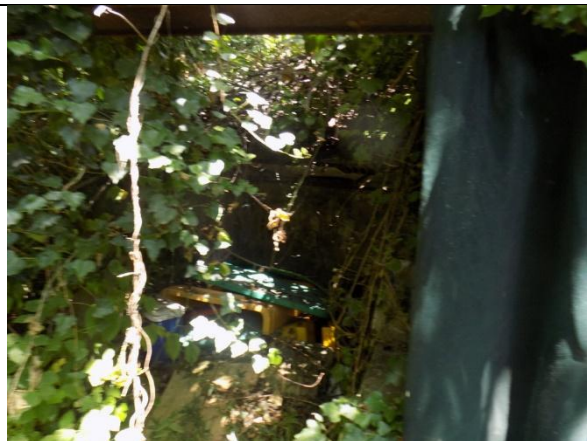
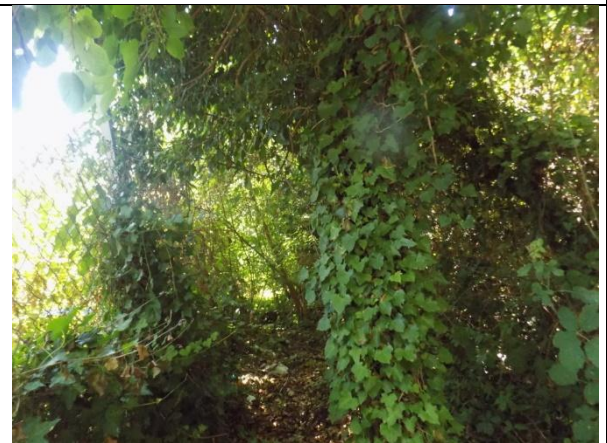
Segue **Rilievo fotografico terreno pertinenziale più distante (part. 307):** →

RILIEVO FOTOGR. TERRENO PERTINENZIALE PART. 307

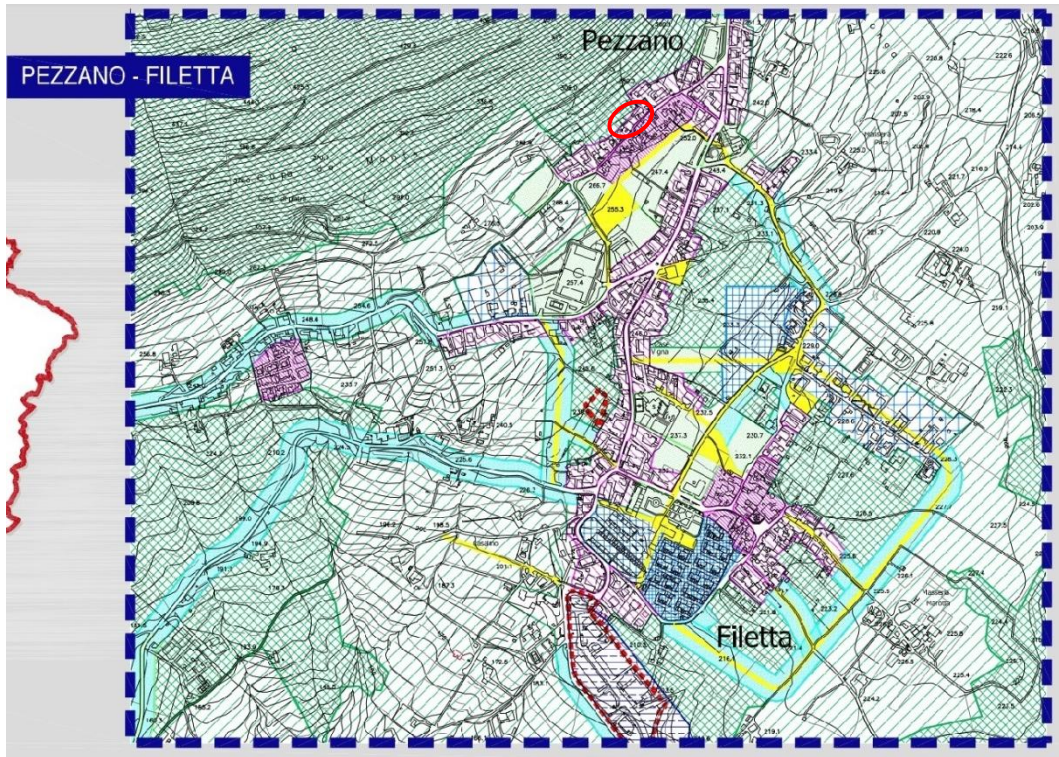


Pagina | 22

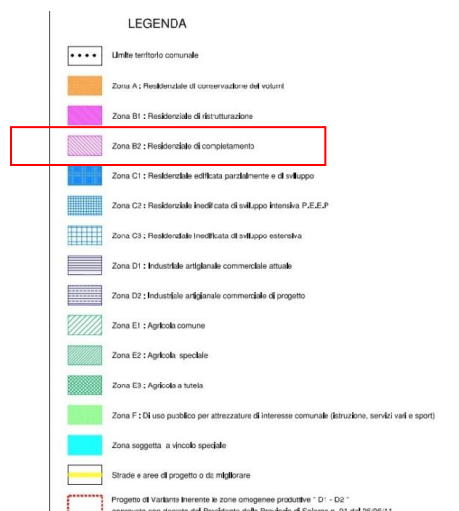
Rilievo fotografico CTU del 16 e 28 luglio 2025: vista in particolare, in alto a sinistra, del **sentiero pedonale comune**, ricavato sul limitare degli Orti non eseguiti part. lle 79 e 308, di accesso al **Seminativo arborato Part. 307** afferente al Lotto Unico. In alto a destra, invece, vista del Muro di delimitazione del Fondo su Via Italia lato Sud-Est, con **presenza di vegetazione selvatica da sfoltire per migliorare accessibilità e percorribilità dell'appezzamento, oltreché per i già menzionati motivi di interesse generale**. In basso, ulteriori dettagli dell'**INTRICATA VEGETAZIONE SELVATICA** sulla part. 307, allo stato attuale incolto con sviluppo di vegetazione di ogni genere, con una superficie di circa 315 mq. Si notino le **condizioni di abbandono del fondo, che merita Operazioni di pulitura Vegetazione per risultare maggiormente praticabile, e per ovvi motivi di Interesse generale, va sfoltita anche la Vegetazione premente e sporgente sulla porzione più ristretta di Via Italia, dal Muro di delimitazione del Fondo su Via Italia lato Sud-Est.**



Relativamente agli **aspetti urbanistici**, il **Terreno pertinenziale Part.307** non distante dall'abitazione di tipo economico in compreso di Case ed Orti *civ.32 di Via Italia, Frazione Pezzano Filetta, Comune di San Cipriano Picentino (SA)*, di cui al **LOTTO UNICO, TERRENO Part.lla 307**, ricade in **Zona Urbanistica omogenea suburbana, in frazione Filetta, classificata come "B2 – Residenziale di Completamento"**, il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di San Cipriano Picentino (**P.U.C. di San Cipriano Picentino**), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi:→



Stralcio P.U.C. di San Cipriano Picentino (SA), con indicazione della zona omogenea di ricaduta dell'orto pertinenziale afferente al LOTTO UNICO, definita "Zona B2 – Residenziale di Completamento" (Cfr. P.U.C. di San Cipriano Picentino).



LOTTO UNICO (E.I. 300/2024):

+ **LOTTO UNICO** (E.I. 300/2024, Pignorato per l'intero e per il Diritto di proprietà piena ed esclusiva): **Abitazione di Tipo Economico in compreso di Case ed Orti civ.32 di Via Italia, Frazione Pezzano Filetta, Comune di San Cipriano Picentino (SA), con pertinenziale Terreno non distante**, censita attualmente in **NCEU SAN CIPRIANO PICENTINO Fl.8 (All.A) Mappali graffiati Part.11e 77 Sub.2, 76 Sub.3, 129 Sub.2** (la Part.129, in particolare, compare asteriscata ed in altro ambito estraneo al Civ.32 già civ.14 di Via Italia), con **pertinenziale Terreno non distante**, censito attualmente in **NCT SAN CIPRIANO PICENTINO Fl.8 (All.A) Part.11a 307**.

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 27.000€**
(EURO VENTISETTEMILA)

Salerno, 02 Ottobre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ALFONSO D'ARCO